

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0515/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	09.10.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Betreibermodell für die Wärme- und Kälteversorgung des künftigen Zanders-Quartiers

Beschlussvorschlag:

- I. Der Ausschuss folgt der Empfehlung, für den Bau und Betrieb der zukünftigen Wärme- und Kälteversorgung des neuen Zanders-Quartiers ein kooperatives Betreibermodell zu wählen.
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, über ein vergaberechtskonformes Auswahlverfahren einen strategischen Partner (Kooperationsmodell) zu suchen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Verfahren durch eine auf Energierecht spezialisierte Kanzlei begleiten zu lassen (Maßnahmenbeschluss).

Kurzzusammenfassung:

Um die Erschließung des Zanders-Areals weiter voranzubringen, wurde eine Markterkundung durchgeführt, die Erkenntnisse zur Marktgängigkeit des Energiegrundkonzeptes vor dem Hintergrund des Betreibermodells liefern sollte. Außerdem wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den bestehenden Konzessions- und Gestattungsverträgen veranlasst. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die verschiedenen Medien unterschiedlich zu betrachten sind.

Die BELKAW als Konzessionsnehmer muss die Trinkwasserverteilnetze und könnte die Stromverteilnetze auf dem Zanders-Areal im Rahmen der bestehenden Konzessionsverträge planen, bauen und betreiben.

Für die Wärme- und Kälteversorgung wird empfohlen, ein Kooperationsmodell (Betreibermodell A) umzusetzen, was die Suche nach einem strategischen Partner und die Gründung einer gemeinsamen Kooperationsgesellschaft mit der Stadt bedeuten würde.

Sachdarstellung

1. Anlass und Hintergrund

Bau und Betrieb einer neuen Infrastruktur stellen eine der wichtigsten Grundlagen dar, um aus dem bisherigen Industrieareal ein attraktives Stadtviertel entstehen zu lassen. Bezüglich der Energieversorgung erscheint es insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Russland-Ukraine-Kriegs von großer Bedeutung, dass hier nicht auf konventionelle fossile Technologien, sondern auf innovative und nachhaltige Systeme gesetzt wird. Um dies zu forcieren, wurde im Jahr 2023 eine Energiegrundstudie vom Ingenieurbüro Happold erarbeitet, die drei nachhaltige Energieversorgungsvarianten enthielt. Die Vorzugsvariante, die ein Nahwärme- und Kältenetz sowie eine zentrale Großwärmepumpe vorsieht, wurde im AZG am 07.09.23 beschlossen (s. Drucksachen-Nr. 0497/2023). Die Verwaltung wurde außerdem damit beauftragt, Betreibermodelle für die Vorzugsvariante zu prüfen und dem Ausschuss einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten.

Diesem Auftrag folgend fand am 30.10.23 ein verwaltungsinterner Workshop unter Leitung der Unternehmensberatung Ernst und Young statt, über dessen Inhalte am 27.11.23 im Ältestenrat informiert wurde. Ziel war es, die Bandbreite an möglichen Betreibermodellen einzugrenzen. Zentrales Ergebnis war, dass Betreibermodelle mit einem strategischen Partner als besonders vorteilhaft bewertet wurden. Die Erfahrung und Leistungsfähigkeit eines potentiellen Betreibers sowie die Möglichkeit, an Skalierung zu partizipieren, überzeugt in diesen Modellen. Dabei blieben zwei Modelle mit unterschiedlich starken Beteiligungsanteilen des strategischen Partners im Fokus.

Nach dem Workshop blieben verschiedene Fragen u.a. auch zur (Markt-)Akzeptanz des beschlossenen Energiegrundkonzeptes offen. Aus diesem Grund wurde im Frühjahr 2024 gemeinsam mit der Energiesoziätät (Ausgründung aus Ernst und Young) eine strukturierte Markterkundung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden am 03.06.2024 im interfraktionellen Arbeitskreis zum Projekt Zanders präsentiert und werden im Folgenden dargestellt.

Parallel zur Markterkundung wurde außerdem ein Rechtsgutachten beauftragt, welches die Auswirkungen der bestehenden Konzessionsverträge auf die künftige Erschließung des Zanders-Areals prüfen sollte. Mit dieser Vorlage sollen nun die aus der Markterkundung und der gutachterlichen Stellungnahme abgeleiteten Empfehlungen beschlossen werden, um die weiteren Schritte zu veranlassen.

2. Die Markterkundung

2.1 Ziel und Fragestellung

Die Markterkundung hatte verschiedene Ziele. Insbesondere sollte über die unverbindliche Marktansprache das Beteiligungsinteresse privater Unternehmen zur Umsetzung einer nachhaltigen Energieversorgung auf dem Konversionsgelände abgefragt werden. Damit einher ging auch die Frage, ob das Energiegrundkonzept, welches speziell auf die vor Ort vorliegenden Umweltenergien ausgerichtet ist, von den Unternehmen als marktgängig und umsetzbar eingeschätzt wird. Des Weiteren sollte eruiert werden, wie das marktseitige Interesse an den unterschiedlichen Betreibermodellen aussieht. Dabei ging es um

- das Betreibermodell A: Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft (Stadt + Marktakteur) versus
- das Betreibermodell B: Externe Umsetzung zu 100% durch einen Marktakteur (s. Abb. 1).

Weitere Fragestellungen, zu denen die Einschätzung durch private Akteure eingeholt werden sollten, waren bspw. ob neben der Energieversorgung auch weitere Infrastrukturen betrieben werden könnten oder ob ein Widerspruch zwischen der zentralen Energieversorgungsvariante und der schrittweisen Umsetzung der Grundstücksentwicklungen gesehen wird.

	A	B
Modell	Gründung gemeinsame Gesellschaft	Externe Umsetzung
Beteiligte	Stadt Marktakteur als Strategischer Partner	100% Marktakteur
Chancen & Risiken	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none">+ Einfluss auf die Entwicklung der Energieversorgung+ Partizipation an künftigen Erträgen aus der Energieversorgung <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none">- anteilige Finanzierung darzustellen- Partizipation an künftigen (Anlauf-)Verlusten aus der Energieversorgung	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none">+ keine Finanzierung durch die Stadt+ keine Beteiligung an wirtschaftlichen Risiken <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none">- kaum Einfluss auf die Entwicklung der Energieversorgung- keine Beteiligung an künftigen Erträgen aus der Energieversorgung

Abbildung 1: Die in der Markterkundung abgefragten Betreibermodelle; Quelle: Energiesozietät 2024

2.2 Ablauf

Um Antworten auf die oben skizzierten Fragen zu erhalten, wurde eine unverbindliche Marktansprache durchgeführt. Hierfür wurden in einer Aufgabenstellung alle wesentlichen Informationen zum Projekt zusammengefasst sowie ein Fragenkatalog entwickelt. Die Marktansprache richtete sich an Wirtschaftsteilnehmer, die in der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Infrastrukturen (insb. für die Energieversorgung) tätig sind. Es sollten vor allem Unternehmen angesprochen werden, die sich mit der Realisierung und Weiterentwicklung von Innovationen im Bereich der nachhaltigen Energie- und Wasserversorgung beschäftigen.

Die Aufgabenstellung wurde EU-weit veröffentlicht (Vergabemarktplatz Rheinland, Bundesanzeiger, Amtsblatt der Europäischen Union (TED), Internetseite der Stadt Bergisch Gladbach und der Internetseite der Energiesozietät).

Die schriftliche Beantwortung des Fragenkatalogs konnte in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 01.03.2024 durch Marktteilnehmer vorgenommen werden. Nach Auswertung erfolgten dann

Informationsgespräche mit sechs ausgewählten Teilnehmern zwischen dem 12. und 16.04.2024. Hierbei handelte es sich um eine große Bandbreite von unterschiedlichen Betreibern und Errichtern von Energieinfrastrukturen, Energieversorgern und Netzbetreibern.

2.3 Aussagen der Marktteilnehmer und Ergebnisse der Markterkundung

Die Ergebnisse der geführten Gespräche können wie folgt zusammengefasst werden: Alle Teilnehmenden sind Energiedienstleister, sie planen, bauen und betreiben Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen. Dazugehörige Netze besitzen in den Geschäftsmodellen der Interessenten eine unterschiedliche Bedeutung. Alle Teilnehmenden sind erfahren, sie verfolgen klare Strategien. Die Menge und Qualität der Referenzen unterscheiden sich jedoch.

Als kapitalmarktorientierte Konzerne, inhabergeführte Unternehmen oder Stadtwerke betrachten die Teilnehmenden die Betreibermodelle hinsichtlich Finanzierung der Investitionen oder Risikoaufteilung während des Hochlaufs unterschiedlich. Es besteht bei den Beteiligten großes Interesse, die Energieinfrastruktur auf dem Zanders-Areal zu konzeptionieren, zu errichten und zu betreiben.

Kooperationen mit der Stadt stehen alle offen gegenüber, erachten sie sogar als wünschenswert.

Das Hauptinteresse der Teilnehmenden ist die Wärmeversorgung. Für die Umsetzung des Energiekonzepts machten sie weitergehende Vorschläge. Die meisten Teilnehmer sind offen für eine Mitbetrachtung weiterer Medien, würden diese jedoch zumeist in Kooperation mit dem Konzessionär errichten.

Die Notwendigkeit einer regenerativen und nicht fossilen Energieversorgung ist allen Akteuren bewusst und wird verstanden. Aufgrund des weggefallenen Wasserbedarfs seit der Betriebsstilllegung, des damit verbundenen sehr hohen Grundwasserstands in der Innenstadt und der Möglichkeit das vorhandene Grundwasserfördersystem zu reaktivieren, zeigen die Marktakteure eine klare Bereitschaft zur Nutzung des Grund- und Abwassers als zentrale Energiequellen. Die einzusetzenden Technologien zur Energiegewinnung seien erprobt und kalkulierbar.

Bau und Betrieb der Abwasserkanäle (Schmutz- und Niederschlagswasser) stießen auf eher verhaltenes Interesse. Hierzu lag bei den angefragten Unternehmen wenig Expertise vor. Mehrfach wurde angegeben, dies nur mit einem weiteren Partner projektieren zu wollen.

Die Installation und der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen wird durch die Marktakteure unterschiedlich beurteilt. Einige betrachten die Installation mit, für einen Akteur ist die Integration von Strom in das Wärmekonzept essenziell und einige bevorzugen eine Umsetzung durch den Endkunden.

Durchweg positiv wird eine mögliche Ausweitung der Wärmeversorgung auf die Innenstadt gesehen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, den erst über die nächsten Jahrzehnte wachsenden Wärmebedarf auf Zanders zu überbrücken, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Integration in die kommunale Wärmeplanung unerlässlich ist.

Mehrheitlich plädierten die Marktakteure für eine grundsätzlich unbegrenzte Laufzeit. Die Mindestlaufzeit sollte jedoch zwischen 10-20 Jahren liegen.

Im Rahmen der Betrachtung der beiden Betreibermodelle, sprach sich die Mehrheit der Teilnehmenden für ein Kooperationsmodell mit der Stadt aus (Betreibermodell A). Sie sind offen für Mehr- oder Minderheitsbeteiligung. Diese sollte den inhaltlichen Beitrag widerspiegeln.

Eine mögliche Finanzierung der Energieinfrastruktur könnte je nach Beteiligung an der Kooperation vollumfänglich über einen privaten Dritten erfolgen. Die hierfür benötigten Sicherheiten seitens der Stadt könnten unterschiedlich eingebracht werden. Als unerlässliche Sicherheit sehen die Marktakteure einen Anschluss- und Benutzungszwang für das Zanders-Areal.

3. Gutachterliche Stellungnahme zu den bestehenden Konzessions- und Gestattungsverträgen

3.1 Fragestellung

Parallel zur Markterkundung wurde durch die von der Stadt beauftragte Energiesozietät ein Rechtsgutachten zu den Auswirkungen der bestehenden Konzessions- und Gestattungsverträge auf die künftige Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen auf Zanders erarbeitet. Die Stadt Bergisch Gladbach hat mit den Bergischen Licht-, Kraft- und Wasserwerken (BELKAW) GmbH Konzessionsverträge für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung jeweils vom 18.12.2014 mit einer Laufzeit bis jeweils zum 31.12.2034 sowie einen Gestattungsvertrag für die Verlegung von Wärme- und Kältenetzen vom 18.12.2014 mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2034 geschlossen.

Das Gutachten sollte unter anderem Klarheit darüber bringen, ob das Zanders-Gelände unter die laufenden Verträge fällt und welche Auswirkungen diese für die einzelnen Medien entfalten.

3.2 Ergebnis des Rechtsgutachtens

Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Es bedarf keiner Aufnahme des Zanders-Areals in die laufenden Konzessionsverträge und in den Gestattungsvertrag. Vielmehr fällt auch das Zanders-Areal in das Konzessions- bzw. Gestattungsgebiet, sofern die Flächen bzw. Straßen auf dem Zanders-Areal, im Eigentum der Gemeinde bleiben, und (zumindest faktisch) für den öffentlichen Verkehr eröffnet werden. Gemäß der Strom-, Gas- und Wasserkonzessionsverträge sowie dem Gestattungsvertrag zur Verlegung von Wärme- und Kältenetzen, räumt die Stadt der BELKAW das Recht ein, die bestehenden sowie noch entstehenden öffentlichen Verkehrswege im Stadtgebiet zur Verlegung und zum Betrieb von Strom-, Gas-, Wasser- und sonstigen Versorgungsanlagen des örtlichen Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmeverteilnetzes im Stadtgebiet zu benutzen. Das Wegenutzungsrecht der BELKAW in Bezug auf die Verlegung und den Betrieb des Strom- und Gasnetzes und in Bezug auf die Verlegung und den Betrieb des Wärme- und Kältenetzes sind keine ausschließlichen Rechte. Innerhalb des Stadtgebietes können daher – zumindest theoretisch – mehrere Konzessionen bzw. Gestattungen bestehen.

Das Wegenutzungsrecht der BELKAW in Bezug auf die Verlegung und den Betrieb des Wasserversorgungsnetzes ist hingegen ausdrücklich ein ausschließliches. Einem weiteren Wasserversorgungsnetzbetreiber kann die Wegenutzung zur Verlegung und zum Betrieb von Wasserversorgungsnetzen bis zum 31.12.2034 nicht gestattet werden.

Gestattungsverträge für die Verlegung von Wärme- und Kältenetzen sind – anders als die Strom-, Gas- und Wasserkonzessionen – grundsätzlich nicht ausschreibungspflichtig. Anders sind hingegen Fälle zu beurteilen, in denen ein Wegerecht nicht isoliert vergeben wird, sondern die Kommune im Ergebnis einem Marktteilnehmer eine weitgehend ausschließliche Versorgerstellung verschafft. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ein Anschluss- und Benutzungszwang oder eine privatrechtliche Abnahmeverpflichtung zu Gunsten des Wegerechtsinhabers dazu führt, dass dieser in dem betroffenen Netzgebiet keinem oder nur sehr eingeschränktem Wettbewerb ausgesetzt ist. In solchen Konstellationen kann die Gemeinde nicht darauf verweisen, dass jedem anderen Wettbewerber ebenfalls ein Wegerecht in dem betreffenden Gebiet eingeräumt würde, denn ein solches Wegerecht wäre wirtschaftlich nicht effektiv nutzbar. Hieraus folgt, dass die Kommune jedenfalls dann, wenn sie einem Marktteilnehmer über das bloße Wegerecht hinaus eine Ausschließlichkeitsstellung vermittelt, eine Ausschreibung vornehmen muss. Dies muss transparent und diskriminierungsfrei mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf erfolgen.

Die BELKAW hat gemäß den geltenden, vorstehend beschriebenen Verträgen kein Recht, das Zanders-Areal zu versorgen (im Sinne der Gebäudeerschließung), sondern nur zum Betrieb und Ausbau des Netzes auf dem Gelände. Die BELKAW kann grundsätzlich nicht ohne die Zustimmung der Stadt eigenwillig Versorgungsnetze ausbauen. Die Stadt hat damit das Recht zur Versorgungsplanung.

4. Schlüsse für das weitere Vorgehen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Markterkundung und der in diesem Zusammenhang geführten Gespräche mit Energieversorgern sowie der rechtlichen Einordnung der bestehenden Konzessionsverträge und deren Auswirkungen auf das Zanders-Areal kommen die Energiesozietät und die Verwaltung zu folgendem Schluss:

Die BELKAW als Konzessionsnehmer muss die Trinkwasserverteilnetze errichten und könnte die Stromverteilnetze auf dem Zanders-Areal im Rahmen der bestehenden Konzessionsverträge planen, bauen und betreiben.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sollte über die bestehenden Strukturen des städtischen Abwasserwerks erfolgen. Erste Maßnahmen sind bereits ins Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) aufgenommen worden.

Die Markterkundung hat gezeigt, dass die Wärme- und Kälteversorgung bei den Akteuren das größte Interesse hervorgerufen hat. Es wird empfohlen, für die Wärme- und Kälteversorgung das Kooperationsmodell (Betreibermodell A) umzusetzen. Dies bedeutet die Gründung einer Kooperationsgesellschaft, an der sich die Stadt und ein strategischer Partner beteiligen.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Wärme- und Kälteerzeugung sowie deren Netze. Weitere Medien (wie z.B. Telekommunikation oder Ladeinfrastruktur) können integriert werden.

Durch die Wahl des Betreibermodells A kann die Stadt auch langfristig Einfluss nehmen, an künftigen Gewinnen partizipieren und die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung gewährleisten. Im Gegenzug muss sie sich mit Ressourcen in die neu zu gründende Gesellschaft einbringen.

Weitere Vorgehensweise

Als nächster Schritt zur Umsetzung des Kooperationsmodells sollte die Suche nach einem strategischen Partner für eine gemeinsame Gesellschaft erfolgen. Die Verwaltung schlägt vor, dies in einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Dieses Verfahren lässt einen Ideenwettbewerb für zielgerichtete, innovative Lösungen zur Umsetzung des Energiegrundkonzepts zu. Aufgrund der Komplexität und der langfristigen Auswirkung, die die Wahl des strategischen Partners haben wird, wird empfohlen, eine Kanzlei mit dem Vergabeverfahren zu betrauen.

Konkretere Aussagen zu Mehrheitsverhältnissen, Kosten oder anderen Ressourcen, die die Stadt in die Gesellschaft einbringen könnte (Grundstücke, Rechte, ...), können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getätigt werden, da sich dies in den Verhandlungen mit den potentiellen Partnern ergeben wird. Die Politik wird in diesen Prozess eng eingebunden.