



Datum: 12.03.2013

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat:	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Klimaschutz	Sachbearb.: Herr Hentschel
-----------	--	-------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					
Amt für Stadtentwicklung/Klimaschutz					

TOP: Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Ermittlung eines oder mehrerer geeigneter Vorhabenträger zur Planung, Errichtung und Betrieb von Windenergieanlagen

Produktgruppe: 56.01 Klimaschutz

1. Beschlussvorschlag:

Zur Nutzung der Windenergie soll das Baurecht über vorhabenbezogene Bebauungspläne geschaffen werden. Zur Ermittlung eines oder mehrerer Vorhabenträger und zur Erhöhung der lokalen Wertschöpfung soll ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt das geplante Vorgehen zur Kenntnis.

2. Sachverhalt und Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2012 beschlossen, den für das Stadtgebiet bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) in individuellen Verfahren abzuändern (Vorlagen 8/859, 8/861, 8/863), mit dem Ziel der Darstellung von „Sonderbauflächen Windenergienutzung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zur Vorbereitung späterer verbindlicher Bauleitplanung. Faktisches Baurecht soll für jede der Flächen erst im Rahmen jeweiliger flächenbezogener Bebauungspläne, vorzugsweise durch „Vorhabenbezogene Bebauungspläne“, geschaffen werden, die zu Lasten des späteren Vorhabenträgers erstellt werden.

In ihrer Sitzung am 14.2.2012 hat die Stadtvertretung die geplante weitere Vorgehensweise zur Nutzung der Windenergie mit dem Ziel einer möglichst hohen kommunalen Wertschöpfung durch eine Erlösbeteiligung umliegender Orte und unternehmerische Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger beschlossen (Vorlage 8/652).

Am Habichtsscheid ist die Stadt selbst Grundeigentümer mit 88,4 ha in der FNP-Änderungsfläche bzw. 52,2 ha in der Sonderbaufläche. Aufgrund der Größenordnung möglicher Erlöse und um das wirtschaftlichste Angebot zu erhalten, ist die Verpachtung der Nutzungsrechte an der Windenergie auszuschreiben.

Eine unternehmerische Beteiligung der Stadt oder Stadtwerke oder eine Beteiligung an Bürgerenergie- oder Betriebsgesellschaften bedürfen ggf. einer späteren Entscheidung.

2. Wertschöpfung

Üblich ist die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) durch Projektentwickler, die zur Flächensicherung mit den einzelnen Grundeigentümern Pachtverträge abschließen. Die Wertschöpfung der Grundeigentümer besteht dann allein in den Pachterlösen. Die Verhandlungsmöglichkeiten des einzelnen Grundeigentümers sind gering. Die Wertschöpfung der Projektentwickler besteht vorrangig im Weiterverkauf der errichteten WEA, darüber hinaus in der Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital, in kaufmännischer und technischer Betriebsführung, in der Funktion des Komplementärs in GmbH & Co. KG mit entsprechenden Aufwandsentschädigungen und in einem gewissen Umfang auch im Betrieb von Anlagen im eigenen Bestand.

Bezogen auf die regionale Wertschöpfung sind

- die Pachterlöse der Grundeigentümer
- die Beteiligung der Bürger durch Verwendung eines Anteils der Einspeiseerlöse zu gemeinnützigen Zwecken und
- die Gewinne aus dem Betrieb von Anlagen durch Bürger oder ggf. die Kommune

die wesentlichen Beiträge. Die Wertschöpfung der Kommune aus Gewerbesteuerereinnahmen ist gering, zusätzliche Arbeitsplätze während der 20jährigen Betriebsphase sind für Schmalenberg nicht zu erwarten.

Die Wertschöpfungsstufe „Erlöse aus Verpachtung“ lässt sich gegenüber dem Abschluss von Einzelverträgen steigern, indem die Nutzungsrechte zu großen und zusammenhängenden Flächen gebündelt und anschließend ausgeschrieben werden.

Um mit dem Betrieb von WEA auskömmliche Renditen zu erwirtschaften ist - neben Einspeisevergütung und Windhöflichkeit auf der Einnahmenseite sowie den Kreditzinsen, Pachtkosten, Service und Reparaturen auf der Ausgabenseite - der Kaufpreis der Anlagen der wesentliche Faktor. Dieser lässt sich für Anlagen, die Bürger, Grundeigentümer oder ggf. die Kommune übernehmen wollen, optimal im Wettbewerb über Ausschreibungen ermitteln.

3. Geplantes Vorgehen

Die zu schaffenden „Vorhabenbezogenen Bebauungspläne“ sollen zu Lasten der Vorhabenträger als Planer, Errichter und ggf. als Betreiber – eines Teils - der WEA erstellt werden. Gegenüber der Verwaltung haben mehr als 20 Projektentwickler und Generalunternehmer ihr Interesse bekundet.

Es bietet sich an, die Flächen in einem Verfahren zusammen auszuschreiben, Interessenten könnten im Interessenbekundungsverfahren auf das Paket oder losweise bieten.

3.1 Bündelung der Nutzungsrechte durch GbR

Zur Bündelung der Nutzungsrechte an der Windenergie bietet sich die Besicherung auf Grundeigentümergeellschaften in der Form von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) an. Diese GbR sind einfach zu gründen, ein Mustervertrag wird den Grundeigentümern von der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Landwirtschaftskammer empfiehlt ihren Mitgliedern prinzipiell den gleichen Weg über die Gründung von „Entwicklungs-GbRs“. Bisher haben nach Kenntnis der Verwaltung nur wenige Grundeigentümer einzeln Nutzungsvereinbarungen (Pachtverträge) mit Dritten (Projektentwicklern) abgeschlossen.

Die Besicherung der Nutzungsrechte ist Voraussetzung zur Durchführung des unter 3.2 beschriebenen Interessenbekundungsverfahrens.

In ihrer Sitzung am 14.2.2012 hat die Stadtvertretung beschlossen, an Standorten mit städtischem Grundeigentum dieses für die Windenergienutzung zur Verfügung zu stellen (Vorlage 8/652). Somit wird die Stadt der „Besicherungs-GbR Habichtsscheid“ als Gesellschafter beitreten.

Die GbR-Verträge sehen vor, dass die Gesellschafter 3 Geschäftsführer wählen und an den FNP-Änderungsflächen, in denen die Stadt selbst Grundeigentümer ist, einer der Geschäftsführer durch die Stadt Schmallenberg gestellt wird. Den GbR ist angeboten, dass die Verwaltungsarbeiten, im Sinne der Organisations-, Schreivarbeiten und Buchhaltung, von der Stadt übernommen werden können.

Das Haftungsrisiko der GbR ist in diesem Falle begrenzt. Die GbR werden nicht die Eigentümer und Betreiber von WEA sein. Die Ausgaben werden sich auf Kosten für Informationsbeschaffung, Beratungsleistungen und Fahrtkosten beschränken.

Hauptaufgabe der GbR ist nach der Bündelung der Nutzungsrechte die Durchführung aller zur Errichtung von WEA erforderlichen Maßnahmen. Errichtung und Betrieb der Anlagen können durch die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit Bürgern selbst erfolgen. Sollte dies nicht der Fall sein, soll die Gesellschaft vor dem Abschluss eines Nutzungsvertrages zwingend eine Ausschreibung vornehmen, um mit dem Vorhabenträger bestmögliche Vertragskonditionen zu erreichen. Im GbR-Vertrag soll festgelegt werden, dass im weiteren Vorgehen über das Interessenbekundungsverfahren nur die Flächen teilnehmen, über deren Nutzungsrecht die GbR verfügt.

Der GbR-Vertrag soll darüber hinaus die den späteren Betreibern von den Grundeigentümern im Vergabeverfahren aufzuerlegenden wirtschaftlichen Verpflichtungen regeln, insbesondere

- die Aufteilung der Pächterlöhne auf Fläche und Anlagenstandorte
- die Verpflichtung zur Ausschreibung
- die Abführung eines Anteils von mindestens 2 % der Einspeisevergütungen unwiderruflich im Wege eines Vertrages zu Gunsten einer noch zu gründenden städtischen Stiftung oder einem noch zu gründenden Förderverein
- die Schaffung unternehmerischer Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger an einzelnen WEA oder Windparks, direkt oder in Form von Gesellschaften wie Bürger-Energie- Genossenschaften
- die Schaffung unternehmerischer Beteiligungsmöglichkeiten der Stadt respektive der Stadtwerke an einzelnen WEA oder Windparks als Gesellschafter.

Der GbR-Vertrag sieht eine eigentümerunabhängige nach technischen und wirtschaftlichen Aspekten optimierte Beplanung der Flächen vor und die Einspeiseerlöse aller zu errichtenden WEA auf einer Fläche zu poolen und zu gleichen Teilen auf alle Anlagen zu teilen. Kommt es nicht zu einem Poolen der Erlöse, sollen Bürgerwindanlagen bzw. Anlagen mit Bürgerbeteiligung die planerisch besten Standorte der Fläche erhalten.

Über das Vorgehen und den Mustervertrag sind die Grundeigentümer im Juni / Juli 2012 in 6 Versammlungen erstmals informiert worden. Anschließend fanden weitere Gespräche mit den Sprechern der Grundeigentümer statt. Aufgrund des ab September absehbaren Entfalls von mehreren der damals 6 Suchräume wurde die Klärung dieses Auswahlprozesses abgewartet. Die Gespräche mit den Grundeigentümern wurden im Februar 2013 wieder aufgenommen. Es wurde erheblicher Verhandlungsbedarf erkennbar, so dass mit einem Abschluss erst bis Juni 2013 gerechnet werden kann.

3.2. Ermittlung von Vorhabenträgern im Interessenbekundungsverfahren

Die Standorte im Stadtgebiet bieten große zusammenhängende Flächen und überdurchschnittliche Windhöufigkeiten, was zuletzt durch die Potentialanalyse des Landes NRW bestätigt worden ist. In der Ausschreibung könnten die Flächen gebündelt werden, das würde die Attraktivität steigern.

In Rheinland-Pfalz haben Ausschreibungen von Windparks gezeigt, dass die Erlöse gegenüber Standardverträgen um fast 50 % gesteigert werden konnten.

Zur Ermittlung von Vorhabenträgern und dem gleichzeitigen Erreichen größtmöglicher Wertschöpfung bietet sich ein Interessenbekundungsverfahren an. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit der Nutzungsrechte an der Windenergie.

Vorgesehener Ablauf:

1. öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit Benennung der maximal möglichen Zahl von Bietern und Auswahlkriterien wie z.B. Referenzen für WEA der Multi-Megawatt-Klasse, Erfahrung mit Standorten im Mittelgebirge, Erfahrung mit Waldstandorten
2. Auswertung des Teilnahmewettbewerbs, Auswahl geeigneter Bieter, Dokumentation
3. Entwicklung von Bewertungskriterien für die Ausschreibung
4. Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit Bewerbungsformularen und Beschreibung der Bewertung

Die Zuführung eines substantiellen Teils der Erlöse aus der Stromeinspeisung für gemeinnützige Zwecke wäre eine der Grundbedingungen der Ausschreibung.

Neben der Höhe des Verpachtungsentgelts soll in der Ausschreibung auch der Kaufpreis für WEA für den Kauf durch Bürger, Grundeigentümer oder die Stadt ermittelt werden. Ein weiteres Bewertungskriterium könnte das Angebot von Windstrom zu einem Vorzugspreis sein.

5. Ausschreibung unter 5 bis 8 Bietern, zur Angebotsabgabe im Paket oder losweise
6. Erste Auswertung
7. Aufklärungsgespräche mit den Bietern
8. Angebotsauswertung
9. Vergabevorschlag

In diesen Ablauf sind die Beiräte der Grundeigentümer-GbR einzubeziehen. Die Vergabe erfolgt durch die Gesellschafterversammlungen der GbRs.

Die Höhe der Verpachtungsentgelte wird durch die Bürgerbeteiligung für gemeinnützige Zwecke beeinflusst. Über die Flächenbündelung und die Ausschreibung sollte es gelingen, die Bürgerbeteiligung zu erhalten unter gleichzeitiger Steigerung der Pächterlöhne gegenüber Standardvereinbarungen.

4. Zeitlicher Ablauf

Geplant ist, bis Ende Juni von allen Grundeigentümern festzustellen, ob sie den GbR beitreten.

Das Interessenbekundungsverfahren könnte unmittelbar anschließend beginnen. Dafür sind 4 Monate eingeplant, so dass der oder die Vorhabenträger voraussichtlich im November 2013 ermittelt sein werden.

5. Prozessbegleitung und Kosten

Zur Begleitung dieses Prozesses, der Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen und der Auswertung von Angeboten beabsichtigt die Verwaltung entsprechend der Prozessschritte die Unterstützung einer Fachberatung in Anspruch zu nehmen. Die Kosten sollen im weiteren

Verfahren dem Vorhabenträger auferlegt werden. Der Beschluss zur Vergabe dieses Auftrags ist in Vorlage VIII / 934 formuliert.