

Rödl & Partner

BETREIBERMODELLE WÄRMEVERSORGUNG „HÖLTGEBERG“

STADT HELMSTEDT

Rechtsanwalt Christian Leiding

Helmstedt, 07. September 2021

AGENDA

1	Ausgangslage
2	Mögliche Betreibermodelle / Ziele der Stadt Helmstedt / Bewertungskriterien
3	Bewertung der Betreibermodelle Wärmeversorgung
4	Bewertung der Betreibermodelle Stromversorgung
5	Zusammenfassung/ Empfehlung
6	Ansprechpartner

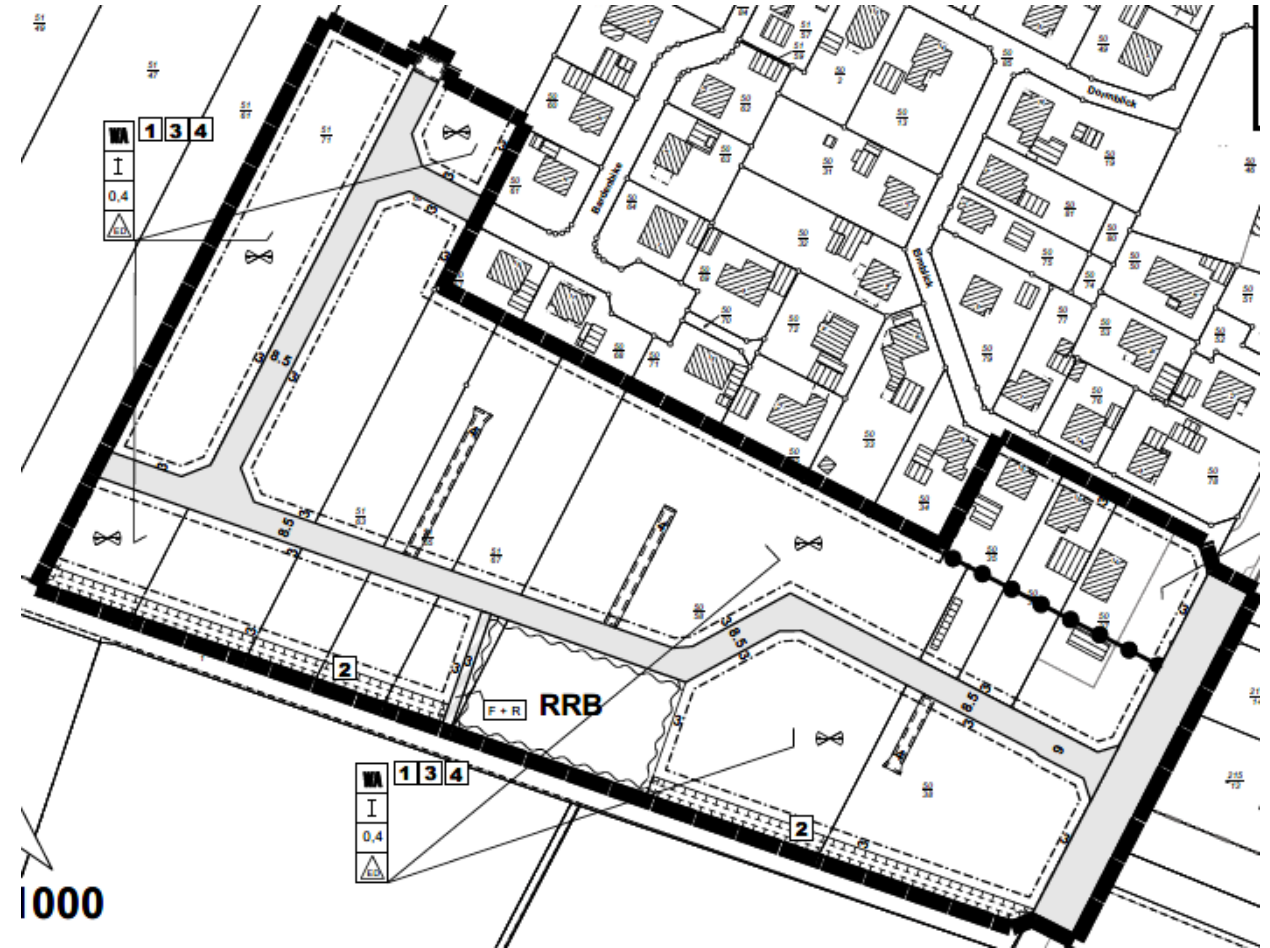
1 AUSGANGSLAGE



1 AUSGANGSLAGE

Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“

- „Höltgeberg“ liegt im **Orteilsteil Barmke** nordwestlich der Kernstadt. Es sind ca. **40 Bauplätze** vorgesehen.
- Der **Bebauungsplan liegt aktuell aus** und ist noch nicht in Kraft getreten.
- ~~Fläche für eine Heizzentrale~~ ist (noch) **nicht festgesetzt**. Ergänzung 7.9.2021: Fläche ist in der südöstlichen Ecke des Gebiets vorgesehen.
- Für bauliche Anlagen ist eine **Ost-West-Ausrichtung** festgesetzt, um **Solaranlagen** nutzen zu können.
- **Aktuell** noch landwirtschaftliche Flächen **verschiedener Eigentümer**.
- Voraussetzung der Bebauungsplanung ist jeweils ein **Zwischenerwerb der Grundstücke** durch die Stadt. Die Stadt plant an allen Flächen bis Jahresende Eigentum zu erwerben.



1 AUSGANGSLAGE

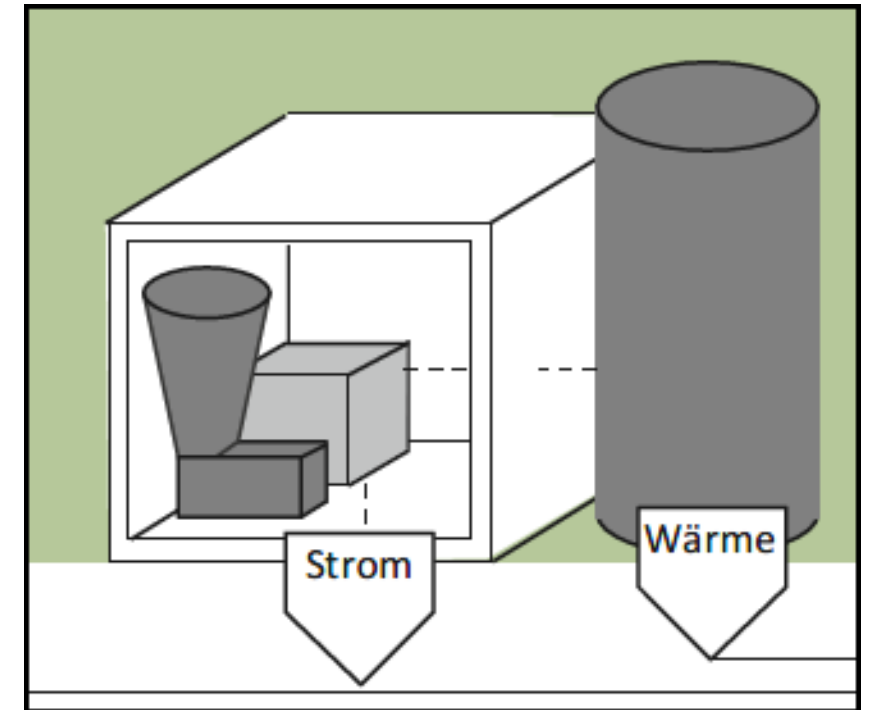
Geplantes Quartier „Höltgeberg“

- Ziel ist eine **Insellösung** für die **Strom- und Wärmeversorgung** aufzubauen, d.h. weitestgehend unabhängig vom Elektrizitätsversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung zu sein.
- Als **Redundanz** zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist dennoch eine **Verknüpfung** mit dem allgemeinen Elektrizitätsversorgungsnetz **an der Heizzentrale** vorgesehen.
- Die Wärmeabnahme soll über eine **Anschluss- und Benutzungszwangssatzung** gesichert werden, die sich aktuell im **Entwurfsstadium** befindet.

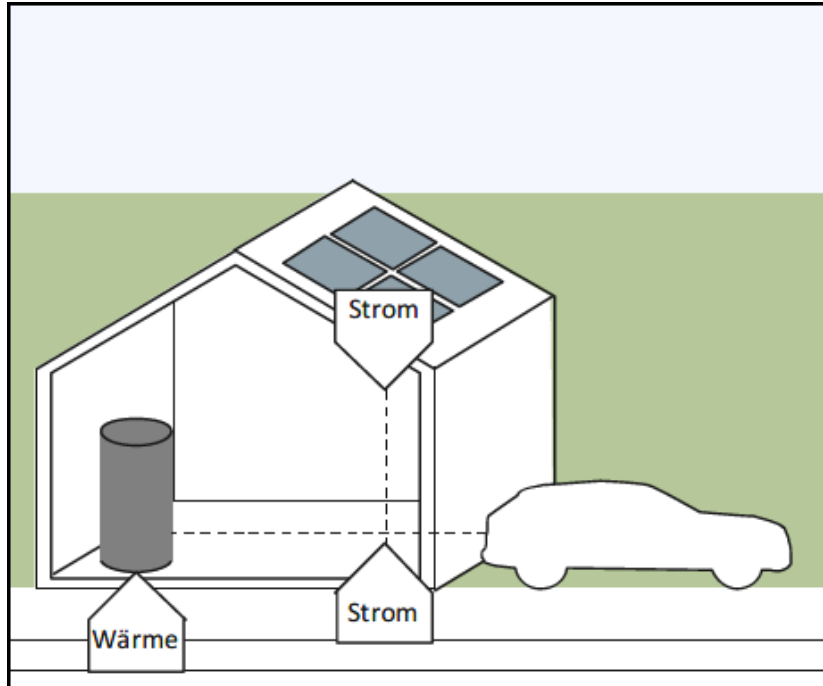


Geplantes Quartier „Höltgeberg“

- Die Strom- und Wärmeversorgung soll über ein Blockheizkraftwerk (**BHKW**), einen **Holzhackschnitzel-Kessel**, **PV-Anlagen** auf den Gebäudedächern sowie **Wärmespeichern in der Heizzentrale und in den jeweiligen Gebäuden** sichergestellt werden.
- Das **Betreiberkonzept der PV-Anlagen ist noch offen** (Hauseigentümer zur anteiligen Deckung des Eigenbedarfs oder Arealversorger im Rahmen eines Mieterstrommodells).
- Die **PV-Stromversorgung soll evtl. über Grundstückskaufverträge oder andere Instrumente gesichert** werden.
- Eine **erste Kalkulation zu Größe und Preis der Heizzentrale liegt vor.**



Geplantes Quartier „Höltgeberg“



- **Stromleitungsanlagen im Quartier** sollen ggf. **über Grundstücksverkauf refinanziert** werden und als sog. **„Kundenanlage“** vom Betreiber der Wärmeversorgungsanlagen und PV-Anlagen betrieben werden.
- Der gebäudeeigene Wärmespeicher kann mit dem PV-Strom betrieben werden, so dass weniger Wärme und Strom von der Heizzentrale bezogen werden muss. Überschüssiger **PV-Strom** soll **vorrangig im Quartier verbraucht** werden.
- Die Planung der Wärmeversorgung und der Stromversorgung soll aktuell in Einklang gebracht werden. Dazu will die Stadt Helmstedt mit einem **Planer für den Wärme-Teil** und einem **Planer für den Strom-Teil** zusammen arbeiten.

1 AUSGANSLAGE MÖGLICHE BETREIBERMODELLE

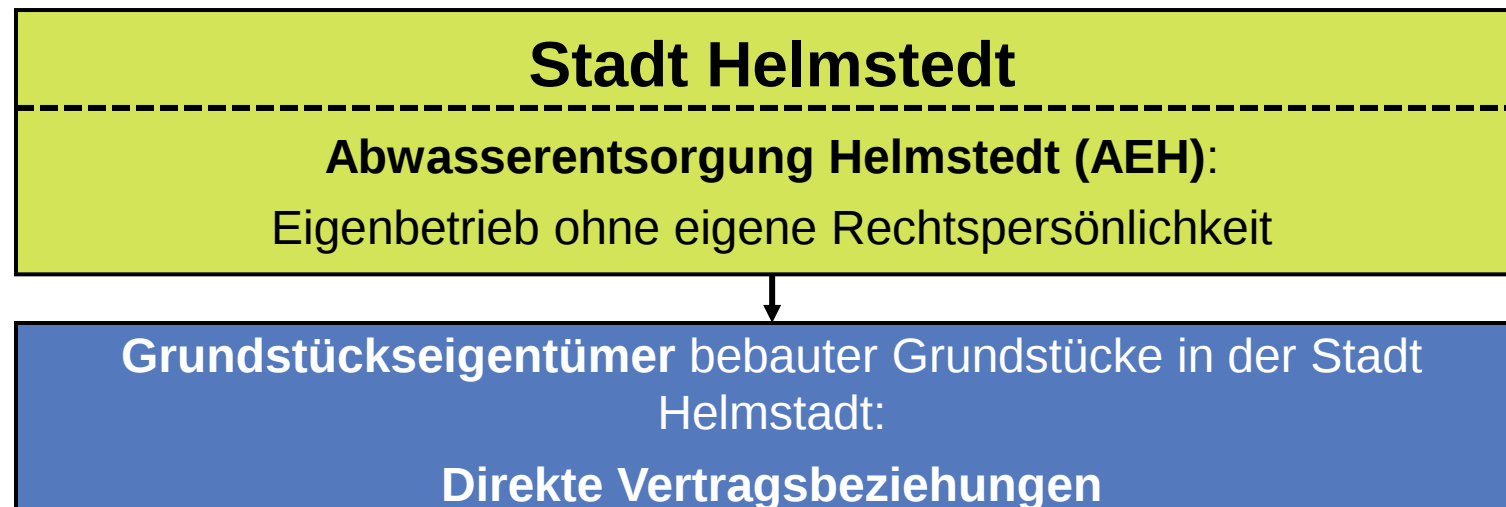
Die Stadt Helmstedt diskutiert aktuell drei verschiedene Betreibermodelle für die Strom- und Wärmeversorgung im Quartier „Höltgeberg“:

- **Betreibermodell 1:** Betrieb der Strom- und Wärmeversorgung durch die **Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH)**, ein Eigenbetrieb der Stadt Helmstedt im Bereich der Abwasserentsorgung.
- **Betreibermodell 2:** Betrieb der Strom- und Wärmeversorgung durch die **Avacon AG** bzw. durch eine Tochter der Avacon-Gruppe.
- **Betreibermodell 3:** Betrieb der Strom- und Wärmeversorgung durch eine neu zu gründende **Energiegenossenschaft**. In einer solchen Genossenschaft könnten sich die Grundstückseigentümer des Quartiers „Höltgeberg“, weitere Akteure der Arealversorgung (wie z.B. Landwirte und/oder Versorger als Brennstofflieferanten, Wartungs- und sonstige mit dem Betrieb der Arealversorgung beauftragte Dienstleister, etc.), die Stadt Helmstedt und sonstige Bürger der Stadt Helmstedt beteiligen.

Das für das Quartier „Höltgeberg“ entwickelte **Konzept soll als Modell dienen**, nach dem zukünftig weitere Stadtteile mit Wärme und/oder Strom versorgt werden können.

Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Helmstedt

- **Kein eigenes Versorgungsunternehmen:** Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Avacon AG und deren Tochtergesellschaften bzw. der E.ON Energie Deutschland GmbH als Grundversorger Strom/Gas.
- **Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH):** Eigenbetrieb im Bereich der Abwasserentsorgung.
 - **Keine Gewinnerzielungsabsicht** (§ 1 Abs. 1 Satz 2 Betriebssatzung)
 - **Gegenstand:** Bau, Betrieb, Unterhaltung der Abwasseranlagen in Helmstedt (§ 2 Abs. 1 Betriebssatzung)
 - **Übernahme weiterer Aufgaben** i.R.d. § 136 NKomVG **möglich** (§ 2 Abs. 2 Betriebssatzung)

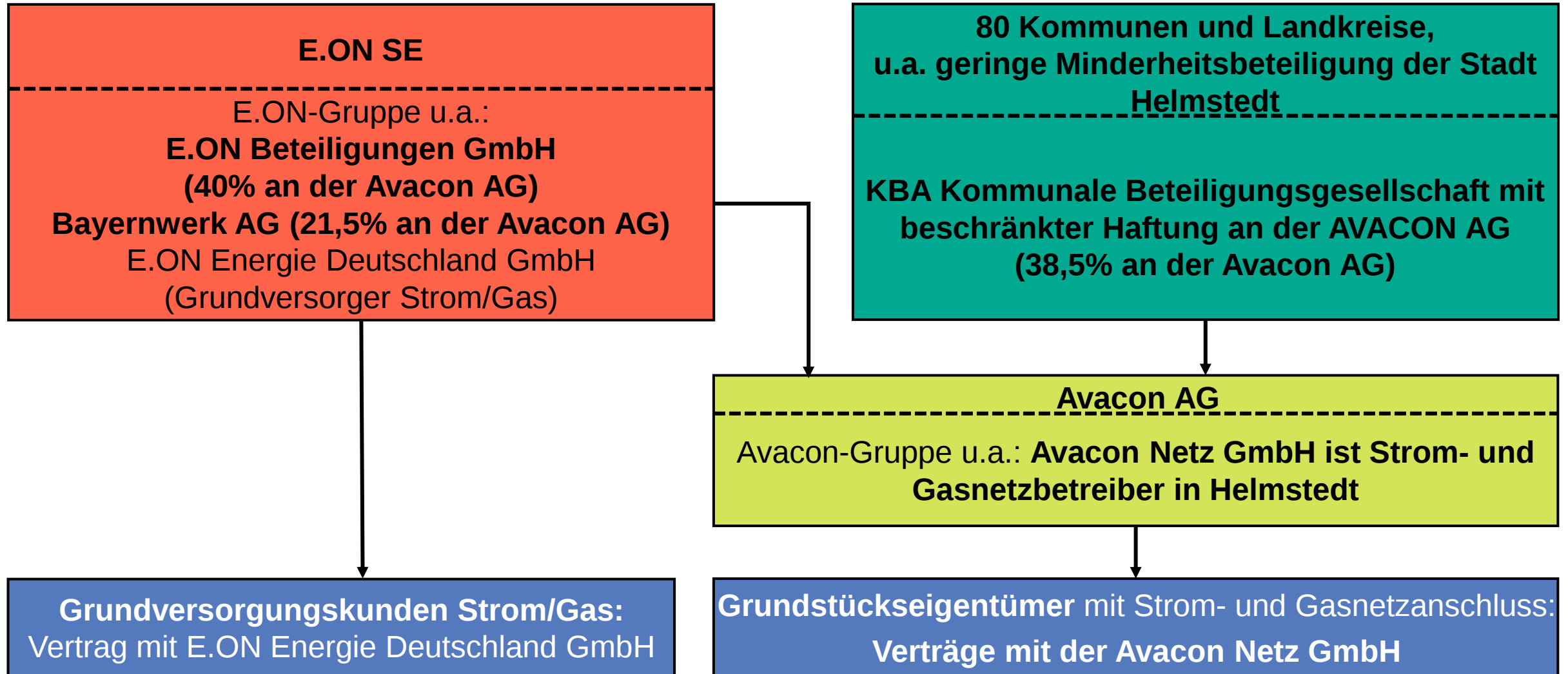


Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH): Eigenbetrieb im Bereich der Abwasserentsorgung

- Im **Bereich Abwasserentsorgung betreibt die AEH**
 - Blockheizkraftwerke (BHKW);
 - PV-Anlagen;
 - eine flächendeckende Kanalinfrastruktur von ca. 250 km Länge;
 - ein zentrales Prozessleitsystem zur Überwachung und Steuerung der Anlagen, an das ca. 30 Unterstationen (überwiegend Pumpwerke) über Datenleitungen, Funkstrecken und das Mobilfunknetz angebunden sind;
 - einen ganzjährig rund um die Uhr verfügbaren Bereitschaftsdienst zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Abwasseranlagen.
- **Fachliche und technische Voraussetzungen** für Bau und Betrieb einer lokalen Wärme- und Stromversorgung sind **vorhanden**.
- Wirtschaftliche Erschließung des neuen Geschäftsbereich bei **betrieblicher** (z.B.. Satzungsänderung) und **personeller Anpassung** durch die Stadt Helmstedt **denkbar**.
- Strom- und Wärmeversorgung ca. 4 % des Jahresumsatzes des Kerngeschäfts Abwasserentsorgung (grobe Schätzung bei Annahme eines Umsatzes von 200.000 Euro/Jahr bemessen am herkömmlichen „fossilen“ Versorgungsszenario für ein Neubaugebiet und unter Annahme durchschnittlicher Verbräuche in den Einzelhaushalten).

1 AUSGANGSLAGE

Avacon-Gruppe (nachfolgend „Avacon“): Anbieter von Energielösungen u.a. im Bereich Strom und Wärme



1 AUSGANGSLAGE

Avacon Netz GmbH: Überregionale Netzbetreibergesellschaft der Avacon-Unternehmensgruppe

- Avacon Netz hat **Stromkonzessionsvertrag** vom 22.04.2020 mit der Stadt Helmstedt und
- weitgehend identischen **Gaskonzessionsvertrag** vom 22.04.2020 mit der Stadt Helmstedt (nachfolgend gemeinsam mit Stromkonzessionsvertrag „Konzessionsvertrag“ oder „KV“) mit 20 Jahren Laufzeit abgeschlossen.
- Stadt Helmstedt ist zur **Rücksichtnahme, Unterrichtung und Gelegenheit zur Stellungnahme** zu interessenberührenden Maßnahmen verpflichtet (§ 3 Abs. 1 und 2 KV).
- Avacon Netz ist zur **Erschließung neuer Baugebiete mit Strom und Erdgas** verpflichtet (§ 4 Abs. 9 KV).
- Es besteht **kein Gestattungsvertrag** zur Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen zur **Wärmeversorgung** oder ein Konzessions- oder Betreibervertrag zur Wärmeversorgung mit der Avacon Netz oder einem anderen Unternehmen der Avacon-Unternehmensgruppe.

2 MÖGLICHE BETREIBERMODELLE / ZIELE DER STADT HELMSTEDT / BEWERTUNGSKRITERIEN

Geringer Umsetzungsaufwand

- Keine Ausschreibungspflicht
- Geringer Regelungsbedarf vertraglicher Leistungsbeziehungen
- Geringer Abstimmungs- und Schnittstellenkoordinierungsaufwand

Einflussnahme und Steuerbarkeit

- Gesellschafts- oder vertragsrechtliche Einflussnahmemöglichkeiten zur Umsetzung kommunalpolitischer Ziele
- Effektive Kontrolle und Sanktionierbarkeit des Betreibers

Minimierung von Konfliktpotential

- Gleichgerichtete Interessen von Stadt und Betreiber
- Gleichgerichtete Interessen von Betreiber und Grundstückseigentümern/ - Nutzern

Ziele/ Bewertungs- kriterien

Synergieeffekte

- Gemeinsame Nutzung bestehender Ressourcen
- Nutzung bestehender Kompetenzen
- Erschließung externer Kompetenzen und Finanzierungspotentiale

Übertragbarkeit des Betriebskonzepts

- Personenidentität des Betreibers
- Bestimmbarkeit eines einheitlichen technischen und wirtschaftlichen Konzepts

Ökologisches Profil der Stadt Helmstedt

- Ökologische Qualität des Betreibers
- Zurechenbarkeit ökologischer Qualität des Betreibers

Ziel	Bewertung	
Geringer Umsetzungsaufwand	- Keine streitanfällige Ausschreibung von Betriebsführung und Gestattungsvertrag. - Ausschreibung Anlagenbeschaffung und von Bauaufträgen im Rahmen des üblichen kommunalen Vergabewesens unproblematisch. - Änderung der Betriebssatzung der AEH erforderlich.	++
Synergieeffekte für Stadt Helmstedt	- Fachliche und technische Kompetenz der AEH im Bereich der PV-Anlagen- und BHKW-Betriebsführung vorhanden und hohe Kreditwürdigkeit kommunaler Akteure. - Synergieeffekte durch gemeinsame Nutzung personeller und technischer Ressourcen für Abwasserentsorgung und Wärmeversorgung.	++
Ökologisches Profil der Stadt Helmstedt	Die ökologische Vorteilhaftigkeit des Versorgungskonzepts kann allein durch die Stadt Helmstedt gesteuert und zugerechnet werden.	++
Einflussnahme und Steuerbarkeit durch Stadt Helmstedt	- Die Stadt Helmstedt kann über Bürgermeister/Betriebsausschuss unmittelbar Einfluss auf die AEH nehmen. - Politischer Diskurs kann Steuerbarkeit in Sachfragen behindern.	+ -
Konfliktpotential	- Mangels eigener Rechtspersönlichkeit sind Rechtsstreitigkeiten zwischen der AEH und der Stadt Helmstedt ausgeschlossen. - Bürgerinteressen / Gewinnneutralität können in den Vordergrund gestellt werden.	++
Übertragbarkeit des Betriebskonzepts	Einziger Akteur auf Betreiberseite ist die AEH, weshalb das Betreibermodell leicht übertragbar ist.	++

Ziel	Bewertung	
Geringer Umsetzungsaufwand	- Insbesondere bei Absatzsicherung Ausschreibung der Betriebsführung und/oder Gestattungsvertrag erforderlich. - Wesentlicher Umsetzungsaufwand danach v.a. bei Avacon.	- +
Synergieeffekte für Stadt Helmstedt	- Keine Synergieeffekte mangels Inanspruchnahme städtischer Ressourcen - Hohe energiewirtschaftliche Kompetenz und finanzielles Potential der Avacon.	- +
Ökologisches Profil der Stadt Helmstedt	- Nur mittelbares „Abfärben“ des ökologischen Profils der Avacon auf Stadt Helmstedt. - Steigerung des ökologischen Profils der Avacon ggf. auch mittelbar für Helmstedt als Firmensitz interessant.	- +
Einflussnahme und Steuerbarkeit durch Stadt Helmstedt	- Nur mittelbare Einflussnahmemöglichkeiten. - Beteiligung der Stadt Helmstedt an der KBA/Purena zu gering für relevanten Einfluss - Evtl. Einfluss/Steuerbarkeit über Betreibervertrag verhandelbar.	0 -
Konfliktpotential	- Geschäftspolitik der Avacon muss sich nicht mit kommunalpolitischen Zielen der Stadt Helmstedt decken. - Gewinnausrichtung der Avacon kann mit kommunalen Interessen und bürgerlichen Interessen einer preisgünstigen Energieversorgung kollidieren.	- -
Übertragbarkeit des Betriebskonzepts	- Betreibermodell kann grundsätzlich auf weitere Baugebiete übertragen werden. - U.U. Kooperation mit unterschiedlichen Betreibern mit unterschiedlichen Konzepten erforderlich, sofern die Übertragung für Avacon auf weitere Baugebiete (wirtschaftlich) nicht attraktiv.	+ -

3 BEWERTUNG BETREIBERMODELL ENERGIEGENOSSENSCHAFT (WÄRME)

Ziel	Bewertung	
Geringer Umsetzungsaufwand	▪ Gründung und laufender Wechsel von Mitgliedern der Energiegenossenschaft aufwendig/riskant. ▪ Ausschreibung der Betriebsführung und Gestattungsvertrag erforderlich.	- -
Synergieeffekte für Stadt Helmstedt	▪ Keine Synergieeffekte mangels Inanspruchnahme städtischer Ressourcen. ▪ Keine energiewirtschaftliche Kompetenz und geringes finanzielles Potential.	- -
Ökologisches Profil der Stadt Helmstedt	▪ Nur mittelbares „Abfärben“ des ökologischen Profils der Energiegenossenschaft – ökologisches Profil von Energiegenossenschaften aber in der Regel hoch. ▪ Bürgerschaftliche Beteiligung wird in der Regel hoch bewertet.	+ +
Einflussnahme und Steuerbarkeit durch Stadt Helmstedt	▪ Grundsatz der Stimmrechtsgleichheit (§ 43 GenG) beschränkt Einfluss der Stadt. ▪ Durch die Vielzahl der Mitglieder/geringe energiewirtschaftliche Kompetenz/Abhängigkeit von persönlicher Motivation geringe Steuerbarkeit.	- -
Konfliktpotential	▪ Geringes Konfliktpotential bei Gleichrichtung der Interessen der Genossenschaft und der Einzelmitglieder, insbesondere wenn Leistungsträger/ Leistungsempfänger/ Genossenschaftsmitglieder identisch und vergleichbar. ▪ Konfliktpotential bei unterschiedlicher Kompetenz/Engagement/Partikularinteressen von Genossenschaftsmitgliedern hoch, deshalb in der städtischen Wärmequartiersversorgung eher selten.	+ -
Übertragbarkeit des Betriebskonzepts	▪ Gering, da jede Genossenschaft von Mitgliedern geprägt wird und jeweils eine andere Genossenschaft als Betreiber das Versorgungskonzept individuell gestaltet.	-

3 ZWISCHENERGEBNIS BEWERTUNG BETREIBERMODELL (WÄRME)

Das **Betreibermodell Eigenbetrieb (AEH)** ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Betreibermodellen **am Besten geeignet**, um die ausgewählten Ziele der Stadt Helmstedt zu erfüllen. Lediglich in Bezug auf die **Steuerbarkeit** könnte das Risiko eines politischen Diskurses über operative Sachfragen die Zielerfüllung einschränken.

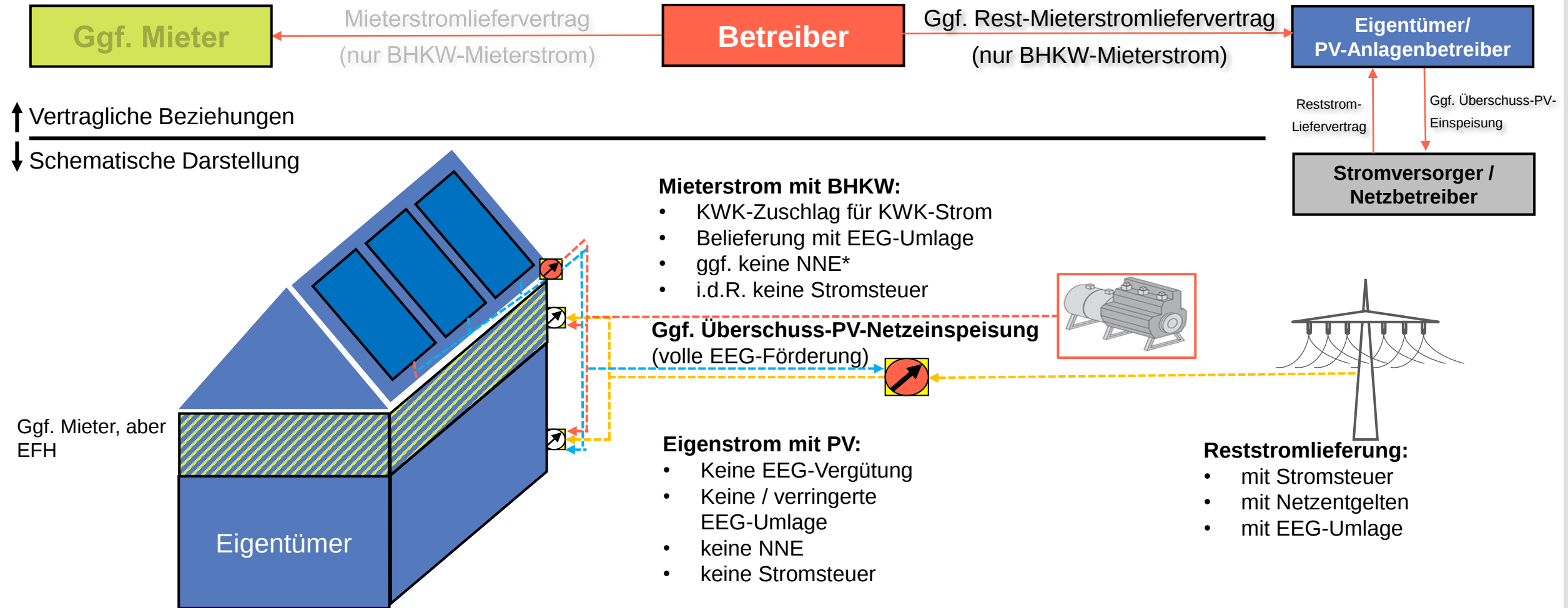
Das **Betreibermodell Avacon** ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Betreibermodellen **am zweitbesten geeignet**, um die ausgewählten Ziele der Stadt Helmstedt zu erfüllen.

Besonderer Vorteil ist die **hohe energiewirtschaftliche Kompetenz** und das **Investitionspotential** der Avacon – besonderer Nachteil sind die **geringen Einflussnahmemöglichkeiten** und **Steuerbarkeit** bei gleichzeitig hohem **Konfliktpotential** bei einem möglichen **Auseinanderfallen kommunalpolitischer und unternehmensstrategischer Ziele**.

Das **Betreibermodell Energiegenossenschaft** ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Betreibermodellen **am wenigsten geeignet**, um die ausgewählten Ziele der Stadt Helmstedt zu erfüllen.

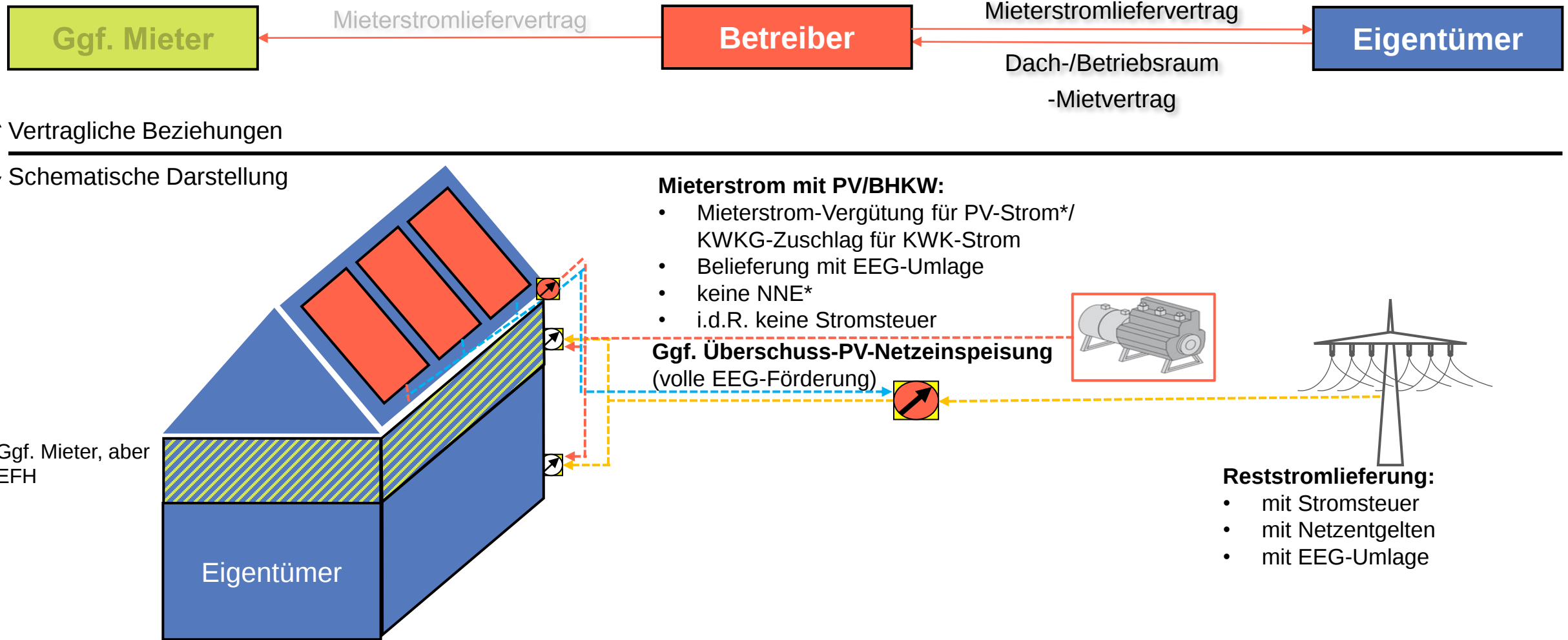
Insbesondere stehen die **geringe technische und betriebswirtschaftliche Kompetenz** und die **geringen Einflussnahmemöglichkeiten und Steuerbarkeit** der Organisationsform Wärmeenergiegenossenschaft in städtischen Quartieren in der Regel entgegen.

Danach empfehlen wir das Betreibermodell Eigenbetrieb (AEH) zum Betrieb von zukünftigen Wärmeversorgungsanlagen in Neubaugebieten der Stadt Helmstedt umzusetzen.



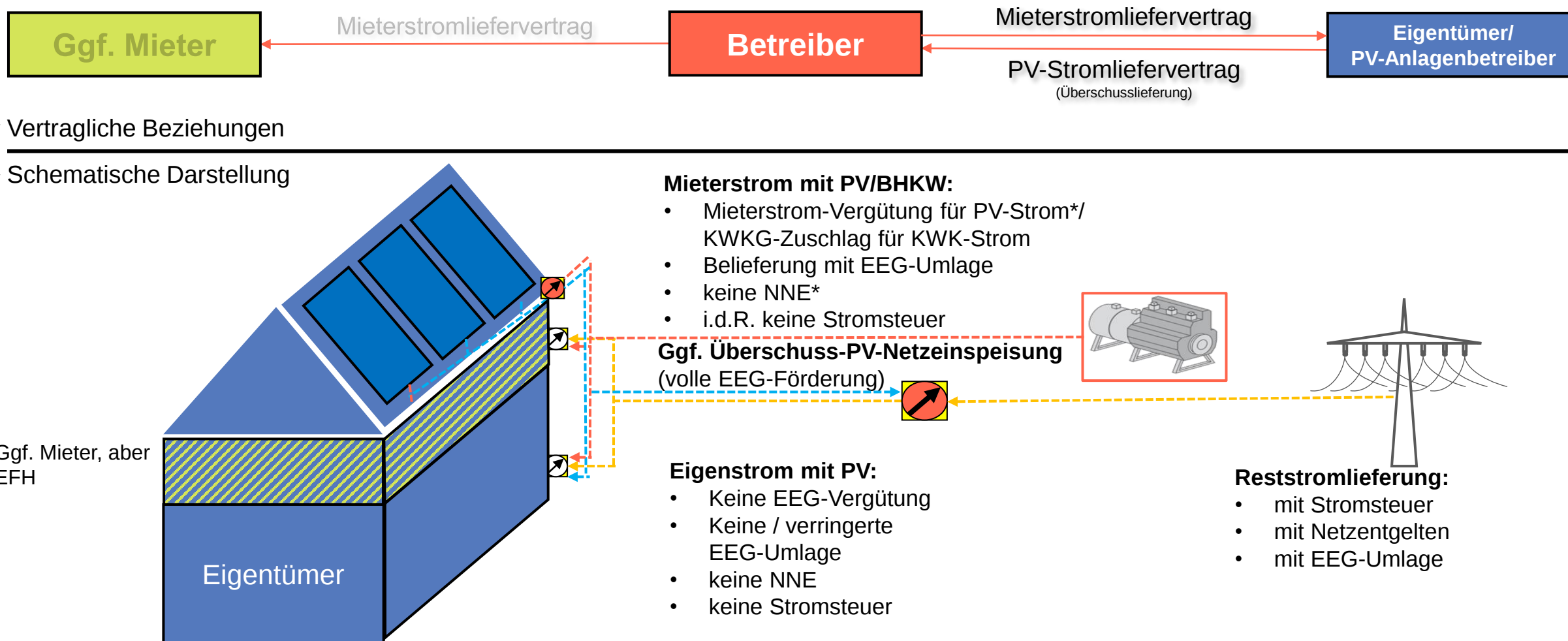
Grundstückseigentümer investieren in PV-Anlage – Keine Nutzung von PV-Strom für die Quartiersversorgung in „Höltgeberg“ (für Kombiantion Eigenverbrauch – PV-Mieterstrom siehe Folie zu Lieferkettenmodell). Ggf. Absatzmöglichkeit für BHKW-Mieterstrom. Keine Risiken aus PV-Anlagenbetrieb und Absatz des PV-Mieterstroms.

*Fehlende Netznutzung (Einstufung von Höltgeberg als Kundenanlage) noch zu prüfen.



Kein Eigenstrom-Privileg für Eigentümer– **Betreiber investiert** in PV-Anlagen **und liefert** PV- und BHKW-Mieterstrom. Risiko aufgrund hoher Investition durch Betreiber und gleichzeitig nur kurzer Mieterstromvertragslaufzeit/ Möglichkeit freier Lieferantenwahl d. Eigentümer.

*Voraussetzungen des EEG-Mieterstromzuschlags insb. fehlende Netznutzung (Einstufung von Hölzgebirg als Kundenanlage) noch zu prüfen.



Grundstückseigentümer investieren in PV-Anlage – Betreiber muss hohe vertriebliche und energiewirtschaftliche Komplexität beherrschen. PV-Mieterstrom wegen EFH-Struktur in „Höltgeberg“ schwierig, da kaum Mieter und Eigentümer PV-Eigenstrom nutzen.

*Voraussetzungen des EEG-Mieterstromzuschlags insb. fehlende Netznutzung (Einstufung von Höltgeberg als Kundenanlage) noch zu prüfen.

PV-Betreibermodell ist **abhängig von der Wahl des Wärmebetreibermodells**, da unterschiedliche PV-Betreibermodelle für unterschiedliche Betreiber (Eigenbetrieb/Avacon/Energiegenossenschaft) unterschiedlich geeignet sind.

Das **Eigenstrommodell** ist v.a. aufgrund der geringen Komplexität und dem geringen Investitionsbedarf am besten **für den Eigenbetrieb oder die Energiegenossenschaft** geeignet.

Das **PV-Mieterstrommodell Dachmiete** ist v.a. aufgrund der geringen Komplexität und dem ökologischen und wirtschaftlichen Profit für den Betreiber am besten **für den Eigenbetrieb oder die Avacon** geeignet.

Das **PV-Mieterstrommodell Lieferkette** ist v.a. aufgrund der hohen energiewirtschaftlichen Komplexität nur **für die Avacon** geeignet/umsetzbar.

Danach empfehlen wir eine **Entscheidung über das PV-Betreibermodell erst im Nachgang zur Entscheidung über das Wärmebetreibermodell** und in Abstimmung mit dem jeweiligen Wärmenetzbetreiber zu treffen.

Abschließend empfehlen wir, das Betreibermodell Eigenbetrieb (AEH) zum Betrieb von zukünftigen Wärmeversorgungsanlagen in Neubaugebieten der Stadt Helmstedt umzusetzen.

Danach empfehlen wir eine **Entscheidung über das PV-Betreibermodell erst im Nachgang zur Entscheidung über das Wärmebetreibermodell** und in Abstimmung mit dem jeweiligen Wärmenetzbetreiber zu treffen.

Dabei sind das **PV-Eigenstrommodell** und das **PV-Mieterstrommodell Dachmiete** ist am besten für den **Eigenbetrieb** geeignet.

Wahl und Prüfung der rechtlichen Anforderungen von **Absatzsicherungsinstrumenten** sind vom **Betreiber abhängig** – insofern sollte weitere Prüfung noch bis zur Festsetzung des Betreibermodells vorbehalten bleiben und mit diesem abgestimmt werden.

6 ANSPRECHPARTNER



JOACHIM HELD

Associate Partner
Rechtsanwalt, Mag.rer.publ.

T +49 911 9193 3515
M +49 123 1234 1234
joachim.held@roedl.com



CHRISTIAN LEIDING

Associate
Rechtsanwalt

T +49 911 9193 3743
christian.leiding@roedl.com