
Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat

Zuständig: Wiederhöft, Nadine

AZ: 022.31; 816

Vorlagen-Nr.: GRS-98/2025

Sitzung am
18.11.2025Beratungszweck:
Beschlussfassung

öffentlich

TOP 2. Durchführung eines Vergabeverfahrens für ein Energieliefer-Contracting für die Gemeindehalle und das Freibad im Verbund sowie die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen in der Gemeindehalle**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oppenweiler beschließt die Durchführung eines EU-weiten Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß §§ 14 Abs. 3 i. V. m. 17 VgV zur Auswahl eines Contractors für ein Energieliefer-Contracting (Wärmelieferung einschließlich Effizienzmaßnahmen für die Liegenschaften Freibad und Gemeindehalle).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen zur Vorbereitung und Umsetzung des Vergabeprozesses bis zum Abschluss eines rechtswirksamen Contracting-Vertrags durchzuführen.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die fachtechnische Begleitung (Terra Consulting GmbH) und die rechtliche Begleitung (vergaberechtlich durch w2k Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, RA Alfred Bauer sowie vertragsrechtlich durch RA Matthias Weise) sicherzustellen.

Sachverhalt:**Ausgangslage und Historie**

Die Gemeinde Oppenweiler hat in den letzten Jahren systematisch Schritte unternommen, um die Wärmeversorgung auf nachhaltige und zukunftsfähige Weise neu zu gestalten. Gemeinsam mit weiteren Kommunen des Landkreises wurde im Konvoi-Verfahren eine kommunale Wärmeplanung unter Beauftragung der B.A.U.M. Consult GmbH durchgeführt.

Gleichzeitig hat die Gemeinde Überlegungen angestellt, eigene Liegenschaften energetisch zu sanieren. Dabei sollten Maßnahmen identifiziert werden, die zu einer Reduktion des

Energieverbrauchs und damit der Betriebskosten führen, gleichzeitig aber auch in eine langfristige Gesamtstrategie zur Wärmeversorgung eingebettet werden können.

Deshalb wurden parallel zur Wärmeplanung verschiedene gemeindeeigene Gebäude hinsichtlich ihres energetischen Zustands und ihres Wärmebedarfs analysiert. Ebenso wurden angrenzende Wohngebiete betrachtet, um Potenziale für eine zentrale Wärmeversorgung zu prüfen. Auf dieser Grundlage wurden mehrere sogenannte Fokusgebiete definiert, die aufgrund ihres Wärmebedarfs, ihrer räumlichen Nähe und ihres energetischen Sanierungsbedarfs ein besonderes Potenzial für eine effiziente, zentrale Versorgung aufweisen. Als Fokusgebiet 1 wurde dabei der Bereich mit dem Freibad, der Gemeindehalle, der Grund- und Hauptschule sowie angrenzenden Wohngebäuden festgelegt, das später auf das Freibad und die Gemeindehalle eingrenzt wurde. Diese beiden Liegenschaften sollen künftig über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgt werden. Zusätzlich soll die energetische Sanierung der Gemeindehalle möglichst umfassend vorangetrieben werden. Geprüft wurde, ob die damit verbundenen Aufgaben (Planung, Finanzierung, Errichtung, den Betrieb und die Wartung der Wärmeversorgungsanlagen) durch einen externen Energiedienstleister (Contractor) übernommen werden können.

Um das Interesse potenzieller Anbieter zu sondieren und erste Rückmeldungen aus dem Markt zu erhalten, führte die Verwaltung gemeinsam mit den oben genannten technischen und juristischen Beratern im Zeitraum von Januar bis April 2025 ein gesetzlich nach § 28 Abs. 1 VgV statuiertes Markterkundungsverfahren durch. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde beschlossen, sich zunächst auf die beiden Liegenschaften zu konzentrieren, die sowohl das größte Interesse der Contractoren hervorriefen als auch aufgrund veralteter Anlagentechnik den dringendsten Handlungsbedarf aufweisen. Dies sind das Freibad und die Gemeindehalle.

Für die Gemeindehalle sollen im Rahmen des Contracting-Verfahrens zusätzlich notwendige Sanierungsmaßnahmen sowie wirtschaftlich sinnvolle Effizienzmaßnahmen ausgeschrieben werden. Diese Maßnahmen wurden im Vorfeld in Zusammenarbeit der Ingenieurbüros Bauphysik 5 Beratende Ingenieure PartGmbH und Terra Consulting erarbeitet und hinsichtlich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses bewertet.

Zur Konzeptentwicklung und zur Begleitung des Vergabeverfahrens hat die Gemeinde Fördermittel nach der Richtlinie ProEco (Programm zur Energie- und CO₂-Einsparung in Kommunen / kommunale Infrastrukturprojekte) beantragt und bewilligt bekommen. Zwingende Fördervoraussetzung ist, dass bis zum 30. September 2026 rechtswirksamer, beidseitig unterzeichneter Contracting-Vertrag vorliegt. Diese Frist stellt die Vorgabe und den zeitlichen Rahmen für das Vergabeverfahren und einer Genehmigung durch die Rechtsaufsicht nach § 87 Abs. 5 GemO dar.

Ziele und Zweck des Vorhabens

Mit dem geplanten Energieliefer-Contracting verfolgt die Gemeinde Oppenweiler das Ziel, die Wärmeversorgung ihrer kommunalen Liegenschaften effizient, wirtschaftlich und klimafreundlich zu gestalten. Durch die Einbindung eines externen Contractors sollen Investitions- und Betriebsrisiken minimiert und gleichzeitig eine moderne, nachhaltige Anlagentechnik realisiert werden.

Im Mittelpunkt stehen die beiden Liegenschaften Freibad und Gemeindehalle, deren veraltete Heizungsanlagen dringend erneuerungsbedürftig sind. Durch den Aufbau eines Nahwärmenetzes sollen diese Gebäude künftig zentral und ressourcenschonend mit Wärme versorgt werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen des Projekts energetische Sanierungs- und Effizienzmaßnahmen umgesetzt werden, um den Energieverbrauch dauerhaft zu senken.

Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung sowie zur Erreichung der Klimaschutzziele der Gemeinde und des Landes.

Vorgesehene Vorgehensweise und Vergabeverfahren

Vergabegegenstand

Ziel der Ausschreibung ist die Sicherstellung einer umweltverträglichen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Wärmeversorgung für die Liegenschaften Gemeindehalle und Freibad in Oppenweiler. Vergabegegenstand ist im Schwerpunkt die Wärmelieferung der beiden Liegenschaften.

1. Wärmelieferung

Im Bereich der Wärmelieferung soll der Contractor die vollständige Wärmeversorgung der beiden Liegenschaften sicherstellen.

Dazu zählen insbesondere folgende Leistungen:

- Planung: eigenständige Fortschreibung der im Rahmen der Konzeptstudie erstellten Ansätze und Planungen
- Fördermittelmanagement: Beantragung, Abwicklung und Nachweisführung der relevanten Fördermittel
- Finanzierung: Beschaffung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Vorfinanzierung der Umsetzung des Vorhabens
- Errichtung und Inbetriebnahme: Bau und Inbetriebnahme aller Anlagen einschließlich Wärmeerzeuger, Speicher und Wärmeleitungen
- Betrieb: Wärmebereitstellung und Wärmelieferung, technische und wirtschaftliche Betriebsführung, Störungsmanagement und Anlagenoptimierung

- Abrechnung: Erstellung der Abrechnungen über die Wärmelieferung

Im Rahmen der Wärmelieferung sind entsprechend der Entscheidung des Contractors insbesondere folgende technische Anlagen zu errichten und zu betreiben:

- Zentraler Wärmeerzeuger (präferiert Wärmepumpe, Anteil erneuerbare Energien am Konzept min. 70 %) mit Speicher in der Gemeindehalle oder in einer durch die Gemeinde errichteten Energiezentrale
- Wärmenetz zur Verbindung der Liegenschaften Gemeindehalle und Freibad
- Übergabestation im Freibad zur Wärmeübergabe an die Verbrauchsanlagen

Die bestehenden Heizungsanlagen (Ölkessel in der Gemeindehalle, Wärmepumpe im Freibad) sollen durch den Contractor zurückgebaut und entsorgt werden.

Im Zuge des Vergabeverfahrens wird geprüft, ob die Gemeinde mittels einer Zahlung von Investitionskostenzuschüssen geringere Wärmekosten leisten möchte.

2. Effizienzmaßnahmen

Integrierter Bestandteil der Wärmelieferung ist die Umsetzung energetischer Effizienzmaßnahmen durch den Contractor. Ziel ist die dauerhafte Senkung des Energieverbrauchs und die Steigerung der Energieeffizienz der beiden Liegenschaften.

Hierzu gehören insbesondere:

- Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Freibads, der Gemeindehalle und der Gymnastikhalle (zuerst: Dachsanierung der Gemeindehalle durch die Gemeinde / in Prüfung: Eignung der Dächer des Freibads)
- Stromnetz zwischen den Liegenschaften Verteilung des über die PV-Anlagen erzeugten Stroms über beide Liegenschaften (Betrieb der Heizungsanlage und Pumpen)
- Optimierung der Lüftungsanlage in der Gemeindehalle zur Verbrauchsreduktion (Wärmerückgewinnung, Austausch der Ventilatoren, Regelung)
- Deckenstrahlplatten in der Sporthalle zur Beheizung
- Einsparung von elektrischer Energie durch Umrüstung der Beleuchtung in der Sport- und Gymnastikhalle mit tageslichtabhängiger Steuerung und Bewegungsmeldern

Die Beschreibung des Konzepts (Stand Oktober 2026), welches die Basis für die Ausschreibung bildet, ist in der Anlage dargestellt.

Vergabeart und rechtliche Grundlage

Das Verfahren wird als EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß §§ 14 Abs. 3 i. V. m. 17 VgV durchgeführt. Diese Verfahrensart ist aufgrund der Komplexität, des Innovationsgrades sowie des geschätzten Auftragswertes sachgerecht und bietet den Bietern die Möglichkeit, technisch und wirtschaftlich optimierte Konzepte einzubringen. Die fachliche Begleitung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die oben genannten technischen Berater und Rechtsanwälte.

Zuschlagskriterien und Bewertungsmethode

Die Zuschlagsentscheidung erfolgt nach dem wirtschaftlichsten Angebot unter Berücksichtigung qualitativer und quantitativer Kriterien. Die Zuschlagskriterien dürfen im Verlauf des Vergabeverfahrens nicht geändert werden.

Die Bewertung erfolgt nach § 58 Abs. 2 VgV.

Die folgenden Zuschlagskriterien sind absteigend nach der Bedeutung ihrer Gewichtung aufgeführt.

1. Wärmepreis für die Gemeinde
2. Klimaschutz und Nachhaltigkeit
 - Zusagen zur Höhe der CO₂-Emissionen der Wärmelieferung
 - Zusagen zur Höhe der CO₂- und der Energieeinsparungen durch die integrierten Sanierungs- und Effizienzmaßnahmen
3. Qualität des Technisches Konzept
 - Wirkungsgrad und Effizienz der Wärmeerzeugung
 - Anteil erneuerbarer Energien
 - Versorgungssicherheit / Autarkie
4. Störungsmanagement
 - Organisation des Störungsmanagements
 - Zusagen zu den Reaktions- und Störungsbehebungszeiten
 - Störungsbehebungszeiten

Als Bewertungsmethode wird eine relative Bewertungsmethode durchgeführt, d.h. pro Kriterium bzw. Unterkriterium wird ein Bieter ermittelt, der hierzu den Erwartungen der Gemeinde am besten entsprochen hat. Die übrigen Bieter erhalten dann in Relation hierzu vorgesehenen Gewichtungspunkte.

Terminplan für die Vergabe

Gemäß Fördervorgabe des Programms **ProEco** muss das Auswahlverfahren mit Abschluss des rechtswirksamen Contracting-Vertrages bis spätestens **30. September 2026 beendet sein.**

Dies verlangt einen stringenten Terminplan:

Dezember 2025:	Bekanntmachung des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb mit Einstellung der Vergabeunterlagen
Mitte Januar 2026	Abgabe Teilnahmeantrag
Ende Januar/Anfang Februar 2026:	Aufforderung zur Abgabe des Erstantgebots, Ortsbegehungen
Ende Februar – Anfang März 2026:	Auswertung der Erstantgebote
März/April 2026:	Durchführung der Verhandlungen (technische und rechtliche Positionen)
Anfang Mai 2026	Aufforderung zur Abgabe der endgültigen Angebote Bieterkreis
Anfang Juni 2026:	Abgabe der endgültigen Bieterangebote
Juni 2026	ggf. Nachforderungen und Klärung offener Punkte, Auswertung der Angebote und Erstellung einer Vergabeempfehlung zur Entscheidung des Gemeinderates
Juli 2026:	Zuschlagsentscheidung durch den Gemeinderat sowie ggf. Bieterinformation nach § 134 GWB mit 10tägiger Wartefrist
Ggf. Ende Juli 2026:	Zuschlagserteilung durch die Gemeindeverwaltung nach Abschluss des Vergabeverfahrens
Ende Juli/Anfang August 2026	Redaktionelle Fertigstellung und Unterzeichnung des Energieeffizienzvertrages unter Wirksamkeitsvorbehalt der Genehmigung der Rechtsaufsicht
September 2026	Genehmigung der Rechtsaufsicht

Voraussetzung für den rechtswirksamen Abschluss des Energieeffizienzvertrages und damit für die Projektumsetzung ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 87 Abs. 5 Satz 1 GemO BW. In der Regel wird der Wärmelieferungsvertrag in der Ausgestaltung als Energieeffizienzvertrag bei Vorfinanzierung durch den Contractor von den Genehmigungsbehörden als genehmigungsfähiges kreditähnliches Rechtsgeschäft

angesehen. Diese Einzelgenehmigung wird bei Beachtung der Vorgaben der Rechtsaufsicht (Vergleich zur Selbstvornahme und Reduktion des Insolvenzrisikos) erteilt. Der Genehmigungsantrag kann erst nach Abschluss des Wärmelieferungsvertrags/ Energieeffizienzvertrages gestellt werden. Daher steht die Wirksamkeit dieser unter dem Vorbehalt des Erhalts der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht.

Finanzierung:

Finanzierung der Beratung

Für die Konzepterstellung sowie die Vorbereitung und Begleitung des Vergabeverfahrens wurden Fördermittel im Rahmen der Förderrichtlinie ProEco (Programm zur Energie- und CO₂-Einsparung in Kommunen / kommunale Infrastrukturprojekte) beantragt und in Höhe von 85.000 Euro bewilligt unter der zwingenden Fördervoraussetzung, bis zum 30. September 2026 einen rechtswirksamen Contracting-Vertrag abgeschlossen zu haben. Die Förderung deckt einen wesentlichen Teil der externen Planungs- und Beratungsleistungen ab. Der Eigenanteil der Gemeinde Oppenweiler wird aus Haushaltsmitteln finanziert.

Finanzierung der Wärmelieferung

Die Umsetzungsstrategie sieht vor, dass durch den Energiedienstleister die Planung, der Bau, der Betrieb, die Wartung und Instandhaltung und damit das Risiko der Wärmebereitstellung übernommen wird. Die Kosten für den laufenden Betrieb werden vollständig durch den beauftragten Contractor getragen. Der Contractor erhält im Gegenzug dazu von der Gemeinde über die Dauer des Wärmelieferungsvertrages ein Entgelt für die Wärmelieferung in Form eines Grund- und Arbeitspreises. Durch die Beteiligung der Gemeinde an den Investitionskosten in Form eines Investitionskostenzuschusses bzw. durch mögliche Vereinbarung der Zahlung des zu ermittelnden Restbuchwertes können die Wärmeentgelte entsprechend höher oder niedriger gehalten werden.

Die entsprechenden Mittel hierfür sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Für einen Investitionskostenzuschuss sind 1.000.000 Euro in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplant.