



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung)	09.01.2026	12/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis Ja      Nein      Enthaltg.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	12.02.2026	
Gemeindevertretung	03.03.2026	

#### Betreff

Ausschreibung der Planungsleistungen zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Fernwärmenetz (Abwärmenutzung des Rechenzentrums)  
Hier: Beratung und Beschlussfassung

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Durchführung eines Vergabeverfahrens mit folgenden Vorgaben für die Ausschreibung von Planungsleistungen für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Fernwärmenetz für zwei Versorgungsgebiete basierend auf der Abwärmenutzung der zwei geplanten Rechenzentrumsblöcke auf dem Gebiet der Gemeinde Wustermark (Projekt):

1. Die Machbarkeitsstudie soll insbesondere die folgenden Arbeitspakete umfassen:
  - a. Sichtung und Konsolidierung der für das Projekt relevanten Fakten (u.a. Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung und der Vorstudie)
  - b. Untersuchung der Machbarkeit der Abwärmenutzung für das Versorgungsgebiet 1 - Wustermark und Umland,
  - c. Untersuchung der Machbarkeit der Abwärmenutzung für das Versorgungsgebiet 2 - Potsdam und trassennahe Anliegerortschaften,
  - d. Untersuchung der Auswirkungen auf das Versorgungsgebiet 1 bei Realisierung von Versorgungsgebiet 2,
  - e. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen,
  - f. Zeit- und Maßnahmenpläne und
  - g. Bürgereinbindung und Öffentlichkeitsarbeit.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für dieses Projekt das europaweite Vergabeverfahren für die Planungsleistungen nach der Vergabeverordnung (VgV) einzuleiten. Das Verfahren wird als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von max. vier geeigneten Bietern durchgeführt.
3. Die Planungsleistungen werden in Anlehnung an die HOAI im Umfang der Leistungsphasen (LP) 1 - 2 mit der Option der weiteren Beauftragung in Anlehnung an die LP 3 ausgeschrieben. Mit der Zuschlagserteilung (Vertragsabschluss) werden nur die Leistungen in Anlehnung an die LP 1 - 2 beauftragt. Die Leistungen in Anlehnung an die LP 3 können bei Bedarf ganz oder auch nur in Teilleistungen nach entsprechender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung beauftragt werden.
4. Es werden die folgenden Zuschlagskriterien für das durchzuführende Vergabeverfahren zur Auswahl des Planers festgelegt:
  - a) Zuschlagskriterium „Preis“ mit einem Gewichtungsanteil von 30%,
  - b) Zuschlagskriterium „Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt“ mit einem Gewichtungsanteil von 50% sowie
  - c) Zuschlagskriterium „Qualität der Leistung“ mit einem Gewichtungsanteil von 20%.

5. Die von den ausgewählten Bewerbern erstellten Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt (eines der Zuschlagskriterien) werden durch ein Gremium bewertet. Dieses Gremium besteht aus insgesamt 6 Mitgliedern mit jeweils einer Stimme und setzt sich wie folgt zusammen:

- 2 Vertreter der Verwaltung,
- 2 Vertreter der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP),
- der Vorsitzende der Gemeindevertretung sowie
- der Vorsitzende des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt.

### **Beschlussbegründung:**

#### Zu Punkt 1 - Arbeitspakete:

Die Machbarkeitsstudie soll als Entscheidungsgrundlage dienen, sowohl

1.) für die Errichtung und den Betrieb eines örtlichen Wärmenetzes auf dem Gebiet der Gemeinde Wustermark sowie angrenzender Ortschaften und einer möglichen Wärmeübergabe in Richtung Berlin-Spandau (Versorgungsgebiet 1) sowie

2.) für eine Anbindung dieses Wärmenetzes via „Fernwärmeautobahn“ an das Potsdamer Wärmenetz im nördlichen Stadtgebiet einschließlich der Erschließung von an diese „Fernwärmeautobahn“ angrenzender Ortschaften (Versorgungsgebiet 2) mit Wärme.

Für das Versorgungsgebiet 1 - Wustermark und Umland - werden die folgenden Bereiche einbezogen:

- Ortsteil Wustermark mit Wernitz und Dyrotz
- Ortsteil Elstal
- Ortsteil Hoppenrade
- Güterverkehrszentrum
- Gewerbegebiet Nord
- Ortsteil Zeestow der Gemeinde Brieselang
- Gewerbegebiet Zeestow der Gemeinde Brieselang
- Gewerbegebiet Etzin
- Sperlingshof, Artilleriepark, Havelpark und das Bahnhofsquartier der Gemeinde Dallgow-Döberitz
- Übergabepunkt Gewerbegebiet Havelpark der Gemeinde Dallgow-Döberitz für eine mögliche Anbindung via „Fernwärmeautobahn“ an Berlin-Spandau.

Für das Versorgungsgebiet 2 - Potsdam und trassennahe Anliegerortschaften - werden die folgenden Bereiche einbezogen:

- Priort
- Buchow-Karpzow
- Golm
- Eiche
- Grube
- Satzkorn
- Kartzow
- Neu-Fahrland
- Fahrland
- Krampritz
- Marquardt.

In dieser Machbarkeitsstudie werden für das Versorgungsgebiet 1 u.a. die Wärmebedarfe mit Abfragen bei den Ankerkunden und Bürgern identifiziert, eine Vorzugsvariante mit Variantenprüfungen für die Art des Wärmenetzes (warmes oder kaltes Wärmenetz bzw. eine Kombination nach den Anforderungen der Anschlussgebiete) erarbeitet, die Aspekte wie Trassenführung, Dimensionierungen, Anforderungen Heizzentrale, ökonomische und ökologische Kennzahlen berücksichtigt. Dieser Abwägungsprozess wird in einem Workshop der Arbeitsgruppe aus Politik, Gemeindeverwaltung und EWP vorgestellt und beraten. Nach Festlegung der Vorzugsvariante für das Versorgungsgebiet 1 wird ein Redundanzkonzept für diese Variante erarbeitet.

Im nächsten Arbeitspaket erfolgt dann die Erarbeitung der Vorzugsvariante für das Versorgungsgebiet 2 nach dem gleichen Verfahren, die wiederum in einem Workshop der Arbeitsgruppe aus Politik, Gemeindeverwaltung und EWP vorgestellt und beraten wird.

Beim Arbeitspaket „Auswirkungen auf das Versorgungsgebiet 1 bei Realisierung von Versorgungsgebiet 2“ werden u.a. Auswirkungen auf Trassenverläufe, Dimensionierungen, zusätzliche technische Anforderungen (wie Übergabestationen, Nacherhitzungen) sowie Synergieeffekte hinsichtlich Kosteneinsparungen und Auswirkungen auf den Wärmepreis untersucht.

Beim Arbeitspaket „Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen“ sind die Investitionssummen der einzelnen Komponenten des Wärmenetzes sowie die betriebs- und verbrauchsbedingten Kosten zu schätzen sowie eine Analyse der Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes einschließlich von Risikoeinschätzungen vorzunehmen.

Beim Arbeitspaket „Zeit- und Maßnahmenpläne“ soll ein Gesamtplan für die Erschließung der Versorgungsgebiete 1 und 2, ein Projektplan sowie ein Zeitplan erstellt werden.

Beim Arbeitspaket „Bürgereinbindung und Öffentlichkeitsarbeit“ ist die Durchführung von zwei öffentlichen Bürgerveranstaltungen sowie die Erstellung von Informationsübersichten zur Machbarkeitsstudie geplant, die auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht werden sollen. Ebenso werden Etappenergebnisse im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie auf öffentlichen Gremiumssitzungen vorgestellt.

#### Zu Punkt 2 - Vergabeverfahren und Art des Verfahrens:

Da die auszuschreibenden Planungsleistungen im Ergebnis einer groben Aufwands- und Kostenschätzung ein Kostenvolumen von über 216.000 € (netto) aufweisen, sind diese in einem EU-weiten Vergabeverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) auszuschreiben.

Aufgrund der rechtlichen Vorschriften ist es bereits zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung der Planungsleistungen erforderlich, die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung für die Bewertung der Angebote mit den Vergabeunterlagen durch Bereitstellung auf dem Vergabemarktplatz zu veröffentlichen (§ 41 Abs. 1 VgV).

Das durchzuführende EU-weite Vergabeverfahren ist ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb im Sinne von § 17 Abs. 1 VgV und gliedert sich in die folgenden zwei Stufen:

##### 1. Stufe: Teilnahmewettbewerb

In der ersten Stufe wird aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen auf Basis der abgeforderten Informationen für die Prüfung der Eignung eine Auswahl von Planungsbüros getroffen, die dann zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Eignungskriterien sind dabei Vorgaben zur wirtschaftlichen, finanziellen, beruflichen sowie technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Angaben zur beruflichen Qualifikation, zum Mindestumsatz und der Mitarbeiteranzahl und zu vergleichbaren Referenzobjekten der letzten Jahre). Auch das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) wird im Teilnahmewettbewerb geprüft. Es werden maximal die vier Bewerber als Bieter ausgewählt, deren Teilnahmeanträge die beste Eignungswertung nach den festgelegten Eignungspunkten erhalten haben.

##### 2. Stufe: Verhandlungsverfahren

Diese vier Bieter werden in einer zweiten Stufe nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur ersten Angebotsabgabe (indikative Angebote) einschließlich der Erstellung von Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt aufgefordert. Die Arbeitsaufgabenresultate, die nur mit dem indikativen Angebot eingereicht werden, sind von den max. vier anbietenden Planungsbüros dem Gremium aus Vertretern der Politik, der EWP und der Verwaltung in einer Präsentation vorzustellen. Das Gremium wird dann die Bewertung der Arbeitsaufgaben vornehmen. Zu den anderen Angebotsbestandteilen (Qualität der Leistung, Honorarangebot) werden Verhandlungsgespräche mit den Bietern geführt, falls nicht von der vorbehaltenen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll, auf das nach Maßgabe der Zuschlagskriterien beste Erstangebot sogleich und unter Verzicht auf eine Verhandlung den Zuschlag zu erteilen. Nach den Verhandlungsgesprächen werden finale Angebote angefordert, die auf der Grundlage der von der Gemeindevertretung beschlossenen Zuschlagskriterien zu bewerten sind und hiernach das wirtschaftlich günstigste Angebot zu ermitteln ist. Das wirtschaftlich günstigste Angebot wird dann der Gemeindevertretung zur Annahme in Form der Zuschlagserteilung empfohlen.

Es ist geplant, das Vergabeverfahren im September 2026 abzuschließen.

### Zu Punkt 3 - Leistungsumfang:

Vom Grundsatz umfassen die auszuschreibenden Planungsleistungen für eine Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz für zwei Versorgungsgebiete den Leistungsumfang der Leistungsphasen 1 - 2 in Anlehnung an die HOAI (so auch die Anforderungen für einen entsprechenden Fördermittelantrag im Bundesprogramm für effiziente Wärmenetze). Aber nicht alle erforderlichen Leistungsbestandteile der benötigten Machbarkeitsstudie für ein derart komplexes Fernwärmenetz sind vollständig durch die HOAI über die Grundleistungen oder die dort nicht abschließend genannten Besonderen Leistungen abbildbar. Anstelle der Formulierung zahlreicher Besonderer Leistungen mit dem nicht erforderlichen Ziel einer maximalen HOAI-Konformität werden die erforderlichen Leistungen detailliert in einer Leistungsbeschreibung formuliert und durchgehend auf eine Anlehnung an die HOAI verwiesen. Ziel dieser Machbarkeitsstudie soll auch sein, dass mit diesem Ergebnis auch ein zukünftiger Betreiber des Fernwärmenetzes identifiziert werden kann. Hierfür können ggf. auch Leistungen in Anlehnung an die LP 3 erforderlich werden. Dies ist derzeit noch nicht absehbar und soll auch von den Abwicklungserfahrungen mit dem auszuwählenden Planungsbüro in den ersten Monaten der Vertragslaufzeit abhängig gemacht werden. Um das vergaberechtliche Risiko eines weiteren, zeitlich aufwändigen Ausschreibungsverfahrens zu vermeiden, sollen diese Leistungen in Anlehnung an die LP 3 als Option mitausgeschrieben werden.

### Zu Punkt 4 - Zuschlagskriterien:

Die Zuschlagskriterien sind derart konzipiert, dass die qualitativen Kriterien mit insgesamt 70 % Gewichtung (davon 50% für die Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt) überwiegen. Aufgrund der Komplexität des Projekts ist die Entwicklung eines Lösungsvorschlags entsprechend den guten Erfahrungen bei der Ausschreibung von Planungsleistungen in den letzten Jahren im begrenzten Zeitfenster der Angebotserstellung durch die Bieter in diesem Verfahren nicht leistbar. Aus diesem Grund werden Arbeitsaufgaben mit Bezug zur Erstellung einer ausgeschriebenen Machbarkeitsstudie für ein komplexes Wärmenetz gestellt, deren Lösungsansätze Grundlage für die Bewertung der planerischen Kreativität und der methodischen Vorgehensweise auf Seiten der Bieter sein soll. Eine Arbeitsaufgabe wäre z.B. die Darstellung des Abwägungsprozesses zur Festlegung einer Netzvariante an einem Praxisbeispiel.

Das Kriterium Preis bleibt mit einer Gewichtung von 30% bedeutsam, aber den Qualitätskriterien nachgeordnet. Grund dafür ist der Umstand, dass für eine erfolgreiche Planung und erst recht die Erstellung einer Machbarkeitsstudie als Entscheidungsgrundlage für die Gemeindevertretung in Bezug auf die nächsten Projektschritte qualitativ hochwertige Leistungen entscheidend sind. Das findet seinen Niederschlag in einer Gewichtung des Preises mit 30%.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 4. Juli 2019 entschieden, dass die Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze in der HOAI gegen EU-Recht verstößt (Az.: C-377/17). Aufgrund dessen ist es nicht mehr zulässig, die Honorarzone und den Mindestsatz für die planerischen Grundleistungen in den Vergabeunterlagen vorzugeben.

Der Wegfall der ursprünglich anzuwendenden HOAI-Regelungen für verbindliche Mindest- und Höchstsätze für die Honorare der Grundleistungen führt zu einer umfassend freien Kalkulation, wodurch die Honorarkalkulation der Bieter im konkreten Vergabeverfahren einen echten Preiswettbewerb eröffnet. Allerdings sind ungewöhnlich niedrige Honorarangebote einer Auskömmlichkeitsprüfung zu unterziehen. Hierbei muss der Bieter nachweisen können, dass er in der Lage ist, die ausgeschriebene Leistung ordnungsgemäß zu erbringen.

### Zu Punkt 5 - Bewertungsgremium:

Im Vergleich zur Bewertung von planerischen Lösungsvorschlägen für Hochbauten mit anschaulichen Grundrissen, Ansichten und Schnitten erfordert die Bewertung der Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt „Fernwärmenetz“ ein noch spezielleres Fachwissen und ein sehr technisch orientiertes Grundverständnis der Materie. Zudem müssen die Gremiumsvertreter in der Lage sein, ihre Bewertungen sachlich nachprüfbar und rechtssicher begründen zu können. Aus diesem Grund sind aufgrund der Fachexpertise auch Vertreter der EWP für das Gremium vorgeschlagen worden. Die Anzahl der Vertreter aus der Politik und Verwaltung fällt im Vergleich zur Besetzung der Vergabegremien in den letzten Jahren für Planungsleistungen vor allem im Bereich des Bildungsbaus geringer aus, weil städtebauliche Auswirkungen oder andere Folgen bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie (noch) keine Rolle spielen.

**Finanzielle Auswirkungen**☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2026 - 2027

☐ wiederkehrender Aufwand☒ Ergebnishaushalt☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	534100	Fernwärmeversorgung
Kostenträger:	53410000	Fernwärmeversorgung
Konto:	54310403	Sachverständigenkosten FB 3

Summe: **ca. 300.000,00 €**☒ bereits im lfd. HH eingeplant☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant☐ ÜPL/APL( über- o. außerplanmäßig)**Finanznotiz:**

Die Finanzierung der Kosten für diese Machbarkeitsstudie erfolgt aus dem bereitgestellten Betrag der Fa. Virtus für die Grundlagenschaffung zur Umsetzung des Fernwärmenetzes entsprechend der Regelung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „W 49 Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“.

Des Weiteren wird ein Fördermittelantrag auf Basis der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze gestellt, um die zur Verfügung stehenden Mittel der Firma Virtus effizient zu verwenden. Die maximale Förderquote beträgt 50%.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** positiv**Bestehen alternative Handlungsoptionen?****Kinder- und Jugendbeteiligung** ☐ Ja ☒ Nein

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister