

Absichtserklärung

zwischen

der **Gemeinde Wustermark**,

vertreten durch den Bürgermeister, Herr Holger Schreiber,

Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

- nachfolgend „**Gemeinde**“ -

und

der **VIRTUS Wustermark 1 GmbH**,

vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Miriam Christina Mertens,

Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin

- nachfolgend „**Betreiber 1**“ -

und

der **VIRTUS Wustermark 2 GmbH**,

vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Miriam Christina Mertens,

Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin

- nachfolgend „**Betreiber 2**“ –

- nachfolgend Betreiber 1 und Betreiber 2 zusammen die „**Betreiber**“ –

- nachfolgend Gemeinde und Betreiber gemeinsam die „**Parteien**“ –

über die Nutzung von Abwärme der Betreiber für den Aufbau eines Wärmenetzes in der Gemeinde einschließlich Anbindung des Potsdamer Nordens

1 Präambel

- 1.1 Die Betreiber planen im Gebiet der Gemeinde in den Bebauungsplangebieten „Gewerbegebiet Nord“ und „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ die Errichtung und den Betrieb von zwei Rechenzentren, die nach dem 01.07.2028 den Betrieb aufnehmen sollen. Beide Rechenzentren sollen modular aufgebaut werden und in ihrer finalen Ausbaustufe über einen gemeinsamen Netzanschluss auf 380kV-Ebene eine Anschlussleistung (Entnahme) von mindestens 300 MW aufweisen (nachfolgend beide Rechenzentren zusammen das „**Rechenzentrum**“). Das Rechenzentrum gliedert sich in die Bauteile Wustermark 1 im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Nord“ mit den Betriebsteilen BERLIN 5-8 und Wustermark 2 mit den Betriebsteilen BERLIN 9-13 im Bebauungsplangebiet „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“. Das Bauteil Wustermark 1 des Rechenzentrums soll vom Betreiber 1 betrieben werden, das Bauteil Wustermark 2 vom Betreiber 2.
- 1.2 In dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ der Parteien und der CDW Commercial Development Wustermark GmbH vom 20.12.2024 (nachfolgend „**Städtebaulicher Vertrag**“) hat sich der Betreiber 2 verpflichtet, der Gemeinde Abwärme für die Dauer des Betriebs des Bauteils Wustermark 2 des Rechenzentrums mit einer Mindestvorlauftemperatur von 35 Grad Celsius zur Verfügung zu stellen bzw. bei einer dauerhaften Unterschreitung dieser Temperatur die Strommehrkosten zur Erreichung der Mindestvorlauftemperatur zu tragen. Für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Nord“ gibt es unbeschadet der Bezugnahme auch auf dieses Bebauungsplangebiet im Städtebaulichen Vertrag keinen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber 1.
- 1.3 Als Grundlage für eine Machbarkeitsstudie der Gemeinde zur Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes in der Gemeinde einschließlich Anbindung von Gebietsteilen der Landeshauptstadt Potsdam, deren Leistungen unter dem 26.03.2026 europaweit ausgeschrieben worden sind und Mitte September 2026 von der Gemeinde beauftragt werden sollen, möchten die Parteien die beiderseitige Absicht der Abwärmenutzung aus dem gesamten Rechenzentrum regeln. Zugleich soll diese Vereinbarung auch als Vereinbarung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Energieeffizienzgesetzes (EnEfG) gelten und dazu beitragen, den Betreibern die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Rechenzentren zu ermöglichen (nachfolgend beide Vereinbarungen „**Abwärmenutzungsvertrag**“).

Angesichts derzeit laufender Vertragsverhandlungen bekunden die Parteien folgende Absicht:

2 Abwärmenutzungsvertrag

- 2.1 Die Parteien bekräftigen ihre beiderseitige Absicht, die entstehende Abwärme aus dem Rechenzentrum für den Aufbau eines oder mehrerer Wärmenetze für die Gemeinde und ihrer Kooperationspartner zu verwenden.
- 2.2 Es besteht Einvernehmen, dass sich der abzuschließende Abwärmenutzungsvertrag auf die im Rechenzentrum in beiden Bebauungsplangebieten „Gewerbegebiet Nord“ und „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ im Betrieb entstehende Abwärme erstrecken soll.
- 2.3 Die Betreiber beabsichtigen, exklusiv die im Betrieb des Rechenzentrums entstehende Abwärme unter Berücksichtigung eines Anteils von bis zu 10% für die Eigennutzung der Betreiber der Gemeinde zu überlassen.
- 2.4 Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass aus der Abgabe der Abwärme an die Gemeinde kein umsatzsteuerrechtlicher Nachteil für den Betreiber ergehen soll. Entsprechend prüft die Gemeinde, aufbauend auf die durch die Kanzlei GSK am 14.07.2026 bereitgestellte steuerrechtliche Einschätzung, ob in diesem Sinne die Vereinbarung eines, aus gemeindlicher Sicht möglichst niedrigen Arbeitspreises, erforderlich ist. Sollte dies der Fall sein, wird angestrebt, diesen Arbeitspreis im Abwärmenutzungsvertrag verbindlich zu regeln und bei Bedarf parallel eine Anpassung im abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag (§ 4 Abs.4 vorletzter und letzter Satz) vorzunehmen.
- 2.5 Der Betreiber 2 hat gegenüber der Gemeinde dargelegt, dass die im Städtebaulichen Vertrag getroffene Regelung zur Mindestvorlauftemperatur für den Betreiber 2 aufgrund der wiederkehrenden und nicht final bemessbaren Verpflichtung aus betriebswirtschaftlicher und finanztechnischer Sicht problembehaftet ist. Die Gemeinde prüft, ob alternative Regelungen, z.B. ein einmaliger wirtschaftlicher Ausgleich, in Betracht kommen. Sollte dies der Fall sein und für die Gemeinde hieraus keine Nachteile entstehen, wird angestrebt, parallel zur Erarbeitung des Abwärmenutzungsvertrages eine Anpassung im Städtebaulichen Vertrag (§ 4 Abs. 3) vorzunehmen.
- 2.6 Die Parteien streben an, sich über die Bedingungen der Nutzung der Abwärme in einem Abwärmenutzungsvertrag zu verständigen., der den berechtigten Interessen der Parteien Rechnung trägt

3 Zeitplan

Die Parteien streben den zeitnahen Abschluss des Abwärmenutzungsvertrages an. Eine Einigkeit über die Regelungen des Abwärmenutzungsvertrages soll aufgrund des Zustimmungserfordernisses der Gemeindevertretung Wustermark bis zum 22.10.2026 erzielt werden.

4 Sonstiges

- 4.1 Die Parteien sind sich einig, dass diese Absichtserklärung keine Verpflichtung zum Abschluss des Abwärmenutzungsvertrages begründet.
- 4.2 Änderungen dieser Absichtserklärung bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 4.3 Falls eine Bestimmung dieser Absichtserklärung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird oder im Falle einer Lücke dieser Absichtserklärung bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Absichtserklärung hiervon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmungen tritt eine Regelung, die dem wirtschaftlichen Interesse der Parteien am nächsten kommt.

Wustermark, den

Berlin, den

Für die Gemeinde

Für die Betreiber

Holger Schreiber

Miriam Christina Mertens

Bürgermeister

Geschäftsführerin

Uwe Schollän

Allgem. Stellv. des Bürgermeisters