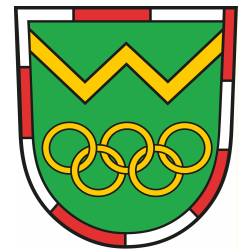


Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung)	16.07.2026	97/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.08.2026			
Haushalts- und Finanzausschuss	02.09.2026			
Gemeindevertretung	15.09.2026			

Betreff

Vergabe der Planungsleistungen zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz (Abwärmernutzung des Rechenzentrums)
Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, die im europaweiten Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) ausgeschriebene Planungsleistung „Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz“ an das Büro

empact GmbH, Marzellenstr. 2-8, 50667 Köln

zu vergeben und ermächtigt den Bürgermeister, den entsprechenden Planervertrag mit diesem Büro nach der Entscheidung über den gestellten Fördermittelantrag (BEW) abzuschließen.

Weiterhin wird der Bürgermeister ermächtigt, mit dem Abschluss des Planervertrages die Leistungsstufen 1 und 2 (Erstellung der Machbarkeitsstudien für die Versorgungsgebiete Wustermark und Potsdam) zu beauftragen.

Drucksache: 97/2026

Beschlussbegründung:

Mit dem Beschluss B-12/2026 wurde der Bürgermeister ermächtigt, ein europaweites Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) für die Ausschreibung der Planungsleistung „für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz für zwei Versorgungsgebiete basierend auf der Abwärmenutzung der zwei geplanten Rechenzentrumsblöcke auf dem Gebiet der Gemeinde Wustermark einzuleiten. Das Verfahren wurde in der zweistufigen Variante „Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb“ zur Auswahl von max. vier geeigneten Bewerbern im Teilnahmewettbewerb auf der ersten Stufe und für eine Angebotserstellung auf der zweiten Stufe durchgeführt.

Weiterhin wurden mit dem o. g. Beschluss die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung zur Auswahl des Planers sowie die Zusammensetzung des Gremiums beschlossen, das nach Maßgabe des Zuschlagskriteriums „Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt“ die Angebote der Bieter bewertet.

Die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung mit einer maximalen Gesamtpunktzahl von 12.000 Punkten wurden wie folgt beschlossen:

1. zu einem **Anteil von 30%** (120 Punkte x 30 % Gewichtungsanteil = **3.600 max. Gesamtpunkte**) der **angebotene Preis**;
2. zu einem **Anteil von 50 %** (120 Punkte x 50% Gewichtungsanteil = **6.000 max. Gesamtpunkte**) die „**Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt**“;
3. zu einem **Anteil von 20 %** (120 Punkte x 20% Gewichtungsanteil = **2.400 max. Gesamtpunkte**) die **Qualität der Leistung** (Konzept zur Projektorganisation und Berufserfahrungen des Projektteams).

Die Prüfung der Teilnahmeanträge, Erstangebote, finalen Angebote sowie die Prüfung der durch die Verwaltung vorgenommenen Bewertungen erfolgte unter Mitwirkung der Kanzlei ZENK Rechtsanwälte.

Die öffentliche Bekanntmachung mit der Aufforderung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen erfolgte am 20.03.2026 im Supplement zum EU Amtsblatt elektronisch über die Plattform „Vergabemarktplatz Brandenburg“. Das Fristende für die Einreichung von Teilnahmeanträgen war der 20.04.2026.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sind 21 Teilnahmeanträge eingegangen.

Die Teilnehmeranträge wurden nach den Kriterien der persönlichen und beruflichen Eignung sowie der wirtschaftlichen, finanziellen und der technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Referenznachweise) entsprechend den in der öffentlichen Bekanntmachung hierzu formulierten Kriterien ausgewertet.

Die hiernach ermittelten vier bestplatzierten Teilnehmer

- empact GmbH; Köln
- BLS Energieplan mbH; Berlin
- INTEGRAL Projekt GmbH & Co. KG; Cottbus
- LBD-Beratungsgesellschaft mbH

wurden um die Abgabe des Erstangebots einschl. der Präsentation zu den Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt bis zum 17.06.2026 gebeten. Alle vier Bieter haben fristgerecht ein Erstangebot. Bei der formalen Prüfung der Erstangebote wurde festgestellt, dass das Büro LBD-Beratungsgesellschaft mbH ausgeschlossen werden musste.

Die mit dem Erstangebot eingereichten Präsentationen zu den Arbeitsaufgaben zur Herangehensweise an das Projekt der drei verbliebenen Bieter wurden am 24.06. und 25.06.2026 vor dem Bewertungsgremium vorgestellt. Sie wurden nach der dritten Bieterpräsentation nach Maßgabe der bekanntgemachten Bewertungsregularen zum Zuschlagskriterium „Arbeitsaufgaben“ von jedem Gremiumsmitglied bewertet. Da Bewertungsgegenstand hinsichtlich der Arbeitsaufgaben die Kreativität und fachliche Kompetenz der Bieter ist, war nur mit dem Erstangebot die Präsentation zu den Arbeitsaufgaben einzureichen und nicht erneut mit dem finalen Angebot. Somit war die Bewertung der Arbeitsaufgaben am 25.06.2026 durch das Gremium auch bei der Bewertung des Zuschlagskriteriums „Arbeitsaufgaben“ bei den finalen Angeboten zugrunde zu legen.

Am 26.06.2026 wurden die drei Bieter aufgefordert, bis zum 07.07.2026 die verbindlichen Angebote abzugeben. Die von den drei Bietern fristgerecht eingegangenen verbindlichen Angebote waren vollständig und im Übrigen wertbar. Sie wurden hinsichtlich der Zuschlagskriterien „Qualität der Leistung“ (Nr. 3) und „Preis“ (Nr. 1) auf der Grundlage der beschlossenen Zuschlagskriterien durch die Verwaltung bewertet. Die Bewertung wurde durch

ZENK Rechtsanwälte in formaler Hinsicht in Bezug auf die Bindungswirkung der veröffentlichten Zuschlagskriterien geprüft.

Nach Maßgabe der veröffentlichten Zuschlagskriterien, ihrer Gewichtung und der Bewertungsmethoden ergibt sich folgende Punkteverteilung:

- | | |
|----------------|------------------|
| • impact GmbH: | 10.893,60 Punkte |
| • BLS: | 8.802,51 Punkte |
| • INTEGRAL: | 9.775,00 Punkte |

Im Ergebnis der Bewertung erreichte das Büro impact GmbH aus Köln, deren Herangehensweise an die gestellten Arbeitsaufgaben das Bewertungsgremium am meisten überzeugte, somit die höchste Punktzahl. Es wird daher empfohlen, die ausgeschriebenen Planungsleistungen an dieses Planungsbüro zu vergeben und den Planervertrag abzuschließen.

Anfang März 2026 wurde bei der BAFA ein Fördermittelantrag auf Basis der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gestellt, um die zur Verfügung stehenden Mittel der Firma Virtus für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes effizient zu verwenden. Die maximale Förderquote der Förderrichtlinie beträgt 50%. Da der Abschluss des Planervertrages vor der Entscheidung über den Fördermittelantrag förderschädlich ist, wird empfohlen, den Planervertrag erst nach Bekanntgabe der Entscheidung der BAFA abzuschließen. Im Vergabeverfahren haben die Bieter ihre Zustimmung zu einer Bindefristverlängerung um jeweils zwei weitere Monate nach dem 31.10.2026 erklärt, wenn das BAFA bis zum 31.10.2026 bzw. bis zum Fristablauf jeweils zwei Monate danach noch keinen endgültigen Bescheid erlassen haben sollte. Längstens gilt in diesem Fall eine Verlängerung der Zuschlags- und Bindefrist bis zum 30.04.2027.

Im Planervertrag, der Gegenstand der Vergabeunterlagen war, wurden u.a. folgende wichtige Kernregelungen verankert:

1. Terminziele: Fertigstellung der Machbarkeitsstudie 1 Jahr nach der Auftragserteilung
2. Stufenweise Beauftragung der Planungsleistungen:
 1. Stufe: Erstellung der Machbarkeitsstudie für das Versorgungsgebiet Wustermark
 2. Stufe: Erstellung der Machbarkeitsstudie für das Versorgungsgebiet Potsdam
 3. Stufe: Erarbeitung der Entwurfsplanung LP 3 HOAI für das Versorgungsgebiet Wustermark
 4. Stufe: Erarbeitung der Entwurfsplanung LP 3 HOAI für das Versorgungsgebiet Potsdam

Mit Vertragsabschluss wird die Leistungsstufe 1 beauftragt. Die Gemeinde kann ohne Angabe von Gründen eine Beauftragung einzelner oder aller Folgestufen unterlassen oder die Beauftragung nur auf Teilleistungen einer Folgestufe beschränken.

3. Kontinuierliche Informationen zur Termineinhaltung, u.a. Vorlage eines monatlichen Statusberichts durch den Planer mit einer aktuellen Terminplanung mit Soll-Ist-Vergleich.

Am 16.09.2026 werden die drei Bieter über die beabsichtigte Zuschlagserteilung informiert. Innerhalb der einzuhaltenden gesetzlichen Rechtsmittelfrist von 10 Kalendertagen, können die unterlegenen Bieter Rechtsmittel gegen die beabsichtigte Zuschlagserteilung einlegen. In Abhängigkeit der Entscheidung über den Fördermittelantrag kann daher frühestens am 28.09.2026 der Auftrag an das erstplatzierte Planungsbüro erteilt werden.

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: **510.000 €**

☒ bereits im lfd. HH eingeplant

☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant

☒ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

Entsprechend des Honorarangebots des Büros impact GmbH entstehen für die Leistungsstufen 1 und 2 Kosten von brutto ca. 510.000 €.

Erst mit der Einreichung des Fördermittelantrags wurde eine Kostenschätzung für die Erstellung der Machbarkeitsstudie mit fachlicher Unterstützung der EWP aufgestellt, die einen Gesamtbetrag von ca. 578.000 € ausweist. Somit bewegt sich das Honorarangebot des Büros impact GmbH im Rahmen der Kostenschätzung. Zum Zeitpunkt der Haushaltsplanerstellung konnte der Kostenumfang der Machbarkeitsstudie fachlich noch nicht abgeschätzt werden.

Im Haushaltsansatz 2025 war bislang eine Ermächtigung in Höhe von 75.000 € enthalten, dessen Haushaltsrest in Höhe von 47.495 € in das aktuelle Haushaltsjahr 2026 übertragen wurde.

Mit Abschluss der städtebaulichen Verträge zum Bebauungsplan „W 49 Rechenzentrum 1 Wustermark Nord-west“ wurde festgehalten, dass die Finanzierung der mit der Machbarkeitsstudie verbundenen Kosten u.a. aus der erhaltenen Einzahlung aus diesem städtebaulichen Vertrag in Höhe von 1 Mio. € erfolgt. Die Mittel sind gem. Vertrag ausschließlich zum Zwecke der Planung und Vorbereitung des Wärmenetzes unter Einbindung der Abwärme des Rechenzentrums zu verwenden.

In der Haushaltsplanung 2026 sind die Mittel daher zunächst wie folgt geplant worden:

- Machbarkeitsstudie - Haushaltsjahr 2026: 300.000 €
- Erwerb eines Grundstücks für die Heizzentrale - Haushaltsjahr 2026: 530.000 €
- Machbarkeitsstudie mittelfristige Haushaltsplanung 2027: 170.000 €

Neben den Kosten für die Machbarkeitsstudie sind bei diesem komplexen Projekt bereits seit dem Jahr 2025 erhebliche Rechtsberatungskosten entstanden, wie z.B. Erarbeitung des LOI, Entwurf Vertrag über eine kommunale Arbeitsgemeinschaft zwischen der Gemeinde Wustermark und Potsdam, Konzeptentwicklungen für mögliche Betreibermodelle. Es ist unerlässlich bei der Erarbeitung so neuer und herausfordernder Projekte ohne eine rechtliche Begleitung auszukommen. Dies wird sich auch noch fortsetzen. Hierfür sind für das aktuelle Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 60.000 € (Durchführung Ausschreibungsverfahren, Erarbeitung Abwärmenutzungsvertrag mit Virtus, Kooperationsvertrag mit der EWP), mit denen auch im kommenden Jahr zu rechnen sein wird.

Zur konkreten Beauftragung der Leistungsstufen 1 und 2 für die Machbarkeitsstudie ist somit die Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe erforderlich, da die aktuell zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen.

Aus diesem Grund wird ebenfalls in die Sitzung der Gemeindevertretung am 15.09.2026 ein Beschluss zur Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 330.000 € eingebracht, die zuvor zur Abstimmung zu stellen ist. Im Haushalt 2027 wird für dieses Projekt kein Mittelansatz aufgenommen, da die nicht ausgegebenen Mittel aus dem Jahr 2026 als Haushaltsrest übernommen werden.

Aktuell sind noch keine konkreten Schritte zum Erwerb des Grundstücks für die Heizzentrale eingeleitet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass dieser Erwerb in diesem Jahr zu Stande kommt. In welcher Höhe aus diesem Titel noch Positionen in das Folgejahr übertragen werden, muss dann zum Abschluss des Haushaltsjahres geprüft werden. Der Projektfortschritt ist dann nochmals zu betrachten.

Bei einer positiven Entscheidung über den gestellten Fördermittelantrag (BEW) könnten 50 % der Kosten für die Erstellung der Machbarkeitsstudie durch Fördermittel refinanziert werden.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

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