

Havixbeck, **10.06.2025**

Fachbereich: **Fachbereich IV**

Aktenzeichen:

Bearbeiter/in: **Anne Brodkorb**

Tel.: **02507 33160**

Umsetzung eines Kalt Nahwärmenetzes im Baugebiet Masbeck

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz, Mobilität, Energie und Nachhaltigkeit	18.06.2025			
2 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	25.06.2025			
3 Gemeinderat	10.07.2025			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja x nein

Bericht:

Informationsvorlage Wärmeversorgung Baugebiet Masbeck

Sachverhalt:

Bereits in der Vergangenheit hat es zahlreiche Abstimmung zwischen der Stadt und der GELSENWASSER AG hinsichtlich der Wärmeversorgung des Baugebiets Masbeck gegeben. Im Rahmen einer Begutachtung ist die GELSENWASSER AG zu dem Ergebnis gelangt, dass die Wärmeversorgung der zu errichtenden Gebäude im vorgenannten Baugebiet durch die Errichtung eines Kalten Nahwärmenetzes preisgünstiger darstellbar ist, als eine individuelle Wärmeversorgung mit Luft-Wärme-Pumpen.

Auf dieser Grundlage gilt es, den Weg zu klären, auf dem die Wärmeversorgung ohne größere Hindernisse, ohne die Notwendigkeit der Durchführung eines Vergabeverfahrens und bei Realisierung eines möglichst geringen Risikos für die Kommune umgesetzt werden kann.

Konzept:

Unter Maßgabe der vorstehenden Gesichtspunkte haben zwischenzeitlich weitere Gespräche mit der GELSENWASSER AG und der Gemeinde Havixbeck unter Beteiligung der Rechtsan-

waltskanzlei Wolter Hoppenberg stattgefunden. Die maßgeblichen Leitplanken für die Umsetzung des Projektes sind die Sicherstellung eines möglichst hohen Anschlussgrades der Gebäude im geplanten Baugebiet auf der einen Seite, die Vermeidung von zeitraubenden Vergaben und einer pflichtigen Einbindung der Kommune auf der anderen Seite.

1. Wegenutzungsvertrag

Solange die GELSENWASSER AG die Errichtung und den Betrieb eines Wärmenetzes im Baugebiet Masbeck anstrebt, so ist für die Nutzung der öffentlichen Wege und fiskalischen Grundstücke der Gemeinde Havixbeck der Abschluss eines einfachen Wegenutzungsvertrages (umgangssprachlich Wärmekonzessionsvertrag) erforderlich. Dieser Wegenutzungsvertrag kann seitens der Kommune, da es sich um den Fall der Ersterrichtung handelt, ohne die Durchführung eines wettbewerblichen Konzessionsvergabeverfahrens abgeschlossen werden. Das hat nicht zuletzt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 05.12.2023 (Az. KZR 101/20) höchstrichterlich bestätigt. Der vorgenannte Wegenutzungsvertrag / Wärmekonzessionsvertrag darf jedoch keinerlei Beschaffungselemente seitens der Gemeinde enthalten, um die Vergabefreiheit sicherzustellen.

2. Sicherung der Anschlussnutzung

Um einen möglichst hohen Anschlussgrad zu erreichen, bedarf es rechtlich verbindlicher Bindungen der jeweiligen Gebäudeeigentümer an das zu errichtende Kalte Nahwärmenetz. Diese rechtlichen Bindungen lassen sich auf zwei Wegen erreichen.

a) Öffentlich-rechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) können Kommunen bei öffentlichen Bedürfnissen durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebiets den Anschluss u.a. an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und die Benutzung dieser Einrichtungen vorschreiben. Die Satzung selbst muss das öffentliche Bedürfnis ausdrücklich benennen und, um verhältnismäßig zu sein, muss es Ausnahmeregelungen geben, unter denen sich die Adressaten des Anschluss- und Benutzungszwangs von diesen befreien können. Dies stellt in zweierlei Hinsicht eine Herausforderung für das geplante Projekt dar. So man die Begründung des Anschluss- und Benutzungszwangs darin sieht, dass die Grundstücke CO₂-frei mit Wärme versorgt werden sollen, so dürfte auch eine Luft-Wärme-Pumpe, die mit Ökostrom betrieben wird, diese Voraussetzung erfüllen und damit dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit geben, dem Anschluss- und Benutzungszwang zu entkommen. Zum anderen ist die Gemeinde verpflichtet, im Falle des Erlasses einer Anschluss- und Benutzungszwangssatzung auch vor Ort die Voraussetzungen zu schaffen und auf Dauer vorzuhalten, die die Erfüllung des Anschluss- und Benutzungszwangs überhaupt erst möglich machen. Dies würde bedeuten, dass man mit GELSENWASSER eine verbindliche Vereinbarung nicht nur über die Errichtung, sondern auch über den Betrieb des Wärmenetzes treffen müsste. Die Verbindung dieser Versorgungspflicht gegenüber den Gebäudeeigentümern im Baugebiet Masbeck in Kombination mit dem Wegenutzungsvertrag würde dazu führen, dass der Wegenutzungsvertrag als Konzession im Sinne der Konzessionsvergabeverordnung einzuordnen wäre und damit vergabepflichtig würde. Beide vorstehenden Aspekte lassen den Erlass einer Anschluss- und Benutzungszwangssatzung bezogen auf die Wärmeversorgung des Baugebiets Masbeck als wenig sinnvoll erscheinen.

b) Zivilrechtliche Absicherung des Wärmebezugs

Eine andere Gestaltungsmöglichkeit, insbesondere, wenn Kommunen wie im vorliegenden Fall auch Grundstückeigentümer sind, ist die Vereinbarung einer Unterlassungsdienstbarkeit im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge für das Baugebiet. Die Unterlassungsdienstbarkeit verbietet es den Grundstückskäufern, andere Möglichkeiten der Wärmeversorgung auf ihrem Grundstück zu realisieren als der angebotene Anschluss an das Nahwärmenetz. In juristischer Hinsicht ist bei der Unterlassungsdienstbarkeit, insbesondere soweit sie sich auf das konkrete Grundstück bezieht, darauf zu achten, dass die Nutzung anderer Wärmequellen verboten wird, der Grundstückserwerber aber nicht positiv zur Nutzung des Wärmenetzes und des Wärmeangebotes der GELSENWASSER AG verpflichtet wird.

Mit dem zuvor erwähnten zivilrechtlichen Weg unter b) lässt sich damit das wirtschaftlich und strategisch Gewünschte, nämlich ein möglichst hoher Anschlussgrad der Gebäude an das zu errichtende Nahwärmenetz, erreichen.

3. Konkrete Umsetzung

Als Ergebnis der zuletzt geführten Gespräche ist die GELSENWASSER AG bereit, auch ohne kommunale Beteiligung das vorstehend skizzierte Projekt zu realisieren. Es ist geplant, die Errichtung des Kalten Nahwärmenetzes unter Inanspruchnahme der bundesweiten BEW-Förderung, darüber hinaus über Baukostenzuschüsse einerseits und zum anderen über Anschlusskostenbeiträge zu realisieren. Die GELSENWASSER AG geht dabei davon aus, dass der Netzausbau parallel zur Erschließung der Grundstücke erfolgt, so dass diese Kosten über BKZ abbildbar wären. Im Rahmen des Grundstückserwerbs würde die konkrete Anschlussherstellung dann über Anschlusskostenbeiträge finanziert werden.

Zusammenfassung:

Auf dem vorstehend skizzierten rechtlichen Gestaltungspfad lässt sich mithin die wärmeseitige Erschließung des Baugebiets Masbeck ohne wirtschaftliche Beteiligung der Kommune, aber gleichwohl zivilrechtlich abgesichert realisieren. In Rücksprache mit den Beratern konnte festgestellt werden, dass auch an anderen Stellen in Nordrhein-Westfalen die GELSENWASSER AG die wärmeseitige Erschließung von Neubaugebieten in ähnlicher Weise bereits realisiert hat.

Die GELSENWASSER AG hat bereits den Antrag für die nächste Förderstufe des Förderprogramms BEW vorbereitet, so dass hier auch in zeitlicher Hinsicht mit weiteren Fortschritten zu rechnen ist.

Jörn Möltgen
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen keine

Anlagen
Nachhaltigkeitsbogen

