© Nachdruck oder Verwendung, auch auszugsweise nur mit Genehmigung
der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT, Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen am Rhein

PFALZWERKE
Pfalzwerke Gruppe

Gestattungs- und Betreibervertrag zur Errichtung und zum Betrieb einer Nahwärmeversorgung

zwischen

conzept W - Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen mbH & Co. KG
vertreten durch Florian Feth und Michael Olejniczak
Am Alten Markt 4
66849 Landstuhl

- nachfolgend „Eigentümerin" genannt -

Sickingenstadt Landstuhl
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl
vertreten durch den Stadtbürgermeister Ralf Hersina

- nachfolgend „Stadt" genannt -

und

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT
Bereich Energiedienstleistungen
Kurfürstenstraße 29
67061 Ludwigshafen am Rhein

- nachfolgend „Betreiberin" genannt –

- nachfolgend gemeinsam „Vertragspartner" genannt –

für das Versorgungsgebiet:

Baugebiet „Am Rothenborn 2"
66849 Landstuhl

PFALZWERKE
Pfalzwerke Gruppe

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung 3
§ 1 Vertragsgegenstand 3
§ 2 Eigentum und Rechte 4
§ 3 Wärmeerzeugungsanlage 5
§ 4 Energiezentrale 5
§ 5 Nahwärmenetz 6
§ 6 Hausanschlüsse 7
§ 7 Aufgaben der Betreiberin 7
§ 8 Anschluss- und Benutzungszwang 7
§ 9 Regelungen zur Wärmeversorgung 7
§ 10 Vertragsdauer, Kündigung 8
§ 11 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge 9
§ 12 Schlussbestimmungen 9
Anlage 1 – Lageplan Versorgungsgebiet 2
Anlage 2 – Flurstücksliste 4
Anlage 3 ~~– Grundbuchauszug~~ 6
Anlage 4 – Lage Versorgungsgrundstück 8
Anlage 5 ~~– Pachtvertrag Versorgungsgrundstück (Muster)~~ 10
Anlage 6 ~~– Spezifikationen Energiezentrale~~ 12
Anlage 7 – Trassenplan Wärmenetz (Vorplanung) 14
Anlage 8 – Muster-Eintragung Dienstbarkeit 16
Anlage 9 – Muster-Wärmeliefervertrag 18
Anlage 10 – Preisregelungen Wärmekunden 20
Anlage 11 - Projektzeitplan 22

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Rothenborn, 2. Teil" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auf einer rund 5,0 ha großen und gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Zugelassen werden sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. In kleineren Bereichen des Plangebiets sollen zudem Hausgruppen zulässig sein.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die conzept W - Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen mbH & Co. KG. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen gehen die öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt über, welche dann in diesen Vertrag eintritt.

Die Betreiberin beabsichtigt, auf den nachfolgend genannten Grundstücken eine Nahwärmeversorgung, bestehend aus Wärmeerzeugungsanlage, Wärmenetz und Hausanschlussleitungen (im Folgenden: Nahwärmeversorgung), zu errichten und zu betreiben und die Baugrundstücke im Versorgungsgebiet an das Wärmenetz anzuschließen und mit Heizwärme zu versorgen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragspartner, was folgt:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Rechte und Pflichten der Vertragspartner zur Sicherstellung der Wärmeversorgung im Versorgungsgebiet. Die Lage des Versorgungsgebiets ist in **Anlage 1** markiert. Die voraussichtlich zu beheizende Wohnfläche im Versorgungsgebiet wurde durch die Eigentümerin auf Basis der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans abgeschätzt und beträgt ca. 10.890 m².

(2) Die Betreiberin ist berechtigt, im Versorgungsgebiet eine Nahwärmeversorgung zu errichten und zu betreiben.

(3) Gegenstand dieses Vertrages ist weiterhin die unwiderrufliche Gestattung des Eigentümers, die in **Anlage 2** genannten Grundstücke zur Errichtung der Nahwärmeversorgung zu nutzen

um die permanente Übergabe von Wärme an die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke und alle damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen durch die Betreiberin während der Vertragslaufzeit zu ermöglichen.

§ 2 Eigentum und Rechte

(1) Die conzept W - Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen mbH wird - nach Eintreten der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes und Zahlung des Kaufpreises - Eigentümerin des kompletten Versorgungsgebiets – **Anlage 1** - entsprechend beigefügtem Grundbuchauszug.

(2) Die Eigentümerin verkauft, an die Betreiberin, auf Basis eines gesonderten Vertrages eine noch zu vermessende Teilfläche des in **Anlage 4** markierten Grundstücks mit einer Fläche von ca. 60 qm samt aller Rechte, Bestandteile und gesetzlichem Zubehör (im Folgenden: Versorgungsgrundstück). Die Betreiberin errichtet auf dieser Teilfläche eine Energiezentrale.

(3) Die komplette Nahwärmeversorgung steht im Eigentum der Betreiberin und wird nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Versorgungsstandort verbunden. Sie ist nicht Bestandteil des Grundstücks und fällt nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers (§ 95 BGB). Zur Sicherung des Eigentums der Betreiberin verpflichtet sich die Eigentümerin, zugunsten der Betreiberin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB auf eigene Kosten ins Grundbuch eintragen zu lassen, die zur Errichtung, zum Betrieb und zur Instandhaltung der Nahwärmeversorgung unter Ausschluss des Eigentümer berechtigt. Ein Muster für die Eintragungsbewilligung ist als **Anlage 8** dem Vertrag beigefügt. Die Eintragung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Vertragsschluss. Die Betreiberin beginnt mit der Errichtung der Nahwärmeversorgung erst nach Übergabe der formgerechten Bewilligung der Dienstbarkeit.

(4) Die Eigentümerin räumt den Mitarbeitern der Betreiberin oder den von ihr beauftragten Dritten ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu den Räumen und Außenflächen, in denen sich die Wärmeerzeugungsanlage befindet, ein, soweit dieses für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlich ist.

(5) Die Eigentümerin räumt der Betreiberin im Rahmen ihrer privatrechtlichen Befugnis das Recht ein, die öffentlichen Verkehrswege im Versorgungsgebiet zur Errichtung und zum Betrieb des Nahwärmenetzes kostenfrei zu benutzten.

§ 3 Wärmeerzeugungsanlage

(1) Die Betreiberin errichtet auf dem Versorgungsgrundstück eine Wärmeerzeugungsanlage, bestehend im Wesentlichen aus:

- zwei Erdgas-Blockheizkraftwerken mit Brennwertnutzung;
  - elektrische Leistung: je ca. 50 kW_{el},
  - thermische Leistung: je ca. 110 kW_{th};
  - inkl. Zubehör
- einem Erdgas-Brennwert-Kessel,
  - thermische Leistung: ca. 400 kW_{th};
  - inkl. Zubehör
- Heizungs-Pufferspeicher, ca. 5.000 l,
- Druckhalteanlage mit Ausdehnungsgefäß,
- Photovoltaikanlage (Auf-Dach-Anlage)
- Heizwasser-Nachspeiseeinrichtung mit Wasseraufbereitung,
- sämtlichen zur Wärmeerzeugung und -verteilung erforderlichen Anlagen und Nebeneinrichtungen
- sowie sämtlichen zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das Stromnetz erforderlichen Anlagen und Nebeneinrichtungen.

(2) Als Wärmeträger dient Heizwasser. Dieses bleibt im Eigentum der Betreiberin und darf nicht entnommen oder verändert werden.

(3) Die zum Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage notwendigen Betriebsstoffe sowie Hilfsenergien sind von der Betreiberin auf eigene Kosten bereitzustellen.

§ 4 Energiezentrale

(1) Die Energiezentrale wird durch die Betreiberin auf dem in **Anlage 4** markierten Versorgungsgrundstück errichtet. Der Standort der Energiezentrale kann im Einvernehmen geändert werden. Die Betreiberin hat einer Änderung zuzustimmen, wenn dem keine wesentlichen technischen oder wirtschaftlichen Gründe entgegenstehen.

(2) Die Übergabe des erschlossenen Versorgungsgrundstücks (siehe Abs. 3) muss mindestens 3 Monate vor der geplanten Aufnahme der Wärmelieferung gemäß beiliegendem Projektzeitplan erfolgen (Anlage 11). Die Eigentümerin gewährleistet die Baufreiheit zur Errichtung der Energiezentrale. Im Falle einer verspäteten Übergabe ist die Betreiberin berechtigt, hieraus entstehende nachgewiesene Mehrkosten (zum Beispiel für den Aufbau einer Interimsversorgung) bei der Eigentümerin geltend zu machen.

(3) Die Stadt sichert zu, das Genehmigungsgesuch der Betreiberin zur Errichtung der Energiezentrale prioritär vor den restlichen Baugrundstücken zu bearbeiten, um eine ausreichende Vorlaufzeit für die Errichtung der Energiezentrale zu gewährleisten.

(4) Die Eigentümerin stellt die erforderlichen Hausanschlüsse für die Energiezentrale (Erdgas, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) gemäß den technischen Vorgaben der Betreiberin her. Für die Herstellung der Hausanschlüsse leistet die Betreiberin einen einmaligen Baukostenzuschuss i.H.v. 20.000,- € zzgl. MwSt. Der Baukostenzuschuss wird nach Baufertigstellung und Abnahme durch die Betreiberin durch die Eigentümerin in Rechnung gestellt. Sämtliche Gewährleistungsansprüche tritt die Eigentümerin an die die Abtretung annehmende Betreiberin ab.

§ 5 Nahwärmenetz

(1) Die Lage des Wärmenetztes (Planungsstand) ergibt sich aus dem in **Anlage 7** beigefügten Lageplan. Der Trassenverlauf kann im Einvernehmen geändert werden

(2) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Eigentümerin die zur Verlegung des Wärmenetzes erforderlichen Erdarbeiten (insbes. Erdaushub, Lagerung und Entsorgung des Aushubs, Einsanden des Trassengrabens, Wieder-Verfüllung und Verdichtung) gemäß den technischen Anforderungen der Betreiberin auf eigene Kosten ausführen. Die Bauzeitenpläne hierfür sind rechtzeitig mit der Betreiberin zu koordinieren. Für diese Leistungen erhält die Eigentümerin eine einmalige Vergütung von 40.000,- € zzgl. MwSt. Diese wird nach Abschluss und Abnahme der Arbeiten durch die Eigentümerin in Rechnung gestellt.

(3) Die Betreiberin wird die Eigentümerin rechtzeitig über beabsichtigte Baumaßnahmen am Nahwärmenetz informieren. Ebenso wird die Eigentümerin die Betreiberin rechtzeitig über

Planung und Durchführung von Baumaßnahmen unterrichten, die Einfluss auf vorhandene Verteilungsanlagen des Wärmenetzes oder deren Planung haben können.

§ 6 Hausanschlüsse

(1) Die Betreiberin ist verantwortlich für die Herstellung der Hausanschlussleitungen der Baugrundstücke (Hausanschlüsse). Der Hausanschluss besteht aus der Verbindung des Wärmenetzes mit der Kundenanlage. Der Betreiberin obliegt die technische Auslegung und Ausführung der Hausanschlussleitungen.

(2) Der Hausanschluss steht im Eigentum der Betreiberin.

(3) Die Betreiberin ist berechtigt, die entstandenen Hausanschlusskosten beim Hausanschlussnehmer geltend zu machen.

§ 7 Aufgaben der Betreiberin

(1) Die Betreiberin ist verpflichtet, die Nahwärmeversorgung sicher, zuverlässig und leistungsfähig zu betreiben, zu warten und instand zu halten sowie allen gesetzlichen Pflichten und den auf deren Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen und dem technischen Regelwerk nachzukommen. Die Betreiberin stellt sicher, dass die Qualität und Funktionalität der Nahwärmeversorgung über die gesamte Vertragsdauer erhalten bleibt.

§ 8 Anschluss- und Benutzungszwang

(1) Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern, dass zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs der Nahwärmeversorgung ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Baugrundstücke im Versorgungsgebiet erforderlich ist.

(2) Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Eigentümerin, zusätzlich zu der unter §2(3) genannten Dienstbarkeit, ein Wärmeversorgungsrecht für sämtliche Baugrundstücke zu Gunsten der Betreiberin im Grundbuch eintragen zu lassen. Ein Eintragungsmuster ist als **Anlage 8** diesem Vertrag beigefügt.

§ 9 Regelungen zur Wärmeversorgung

(1) Die Betreiberin schließt für die Versorgung mit Wärme Verträge mit den Eigentümern der Baugrundstücke (im Folgenden: Wärmekunden) auf der Grundlage der AVBFernwärmeV ab. Ein Vertragsmuster ist als **Anlage 9** diesem Vertrag beigefügt.

(2) Der Wärmekunde zahlt für die Leistungen der Betreiberin ein Entgelt. Die Zusammensetzung sowie die Höhe des Entgelts ergeben sich aus dem jeweils aktuellen Preisblatt. Preisanpassungen erfolgen nach Maßgabe des jeweils aktuellen Preisblatts (**Anlage 10**).

(3) Der Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung beträgt – in der derzeitigen Auslegung -ca. **0,52**. Der Primärenergiefaktor ist durch die Betreiberin gemäß der AGFW-Fernwärme 309 (fP-Bescheinigung) zu zertifizieren.

(4) Die Betreiberin ist berechtigt, technische Anschlussbedingungen für die Nahwärmeversorgung zu erlassen.

§ 10 Vertragsdauer, Kündigung,

(1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung (3. Unterschrift) in Kraft. Die Vertragslaufzeit beginnt mit Inbetriebnahme der Nahwärmeversorgung und hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Der Tag der Inbetriebnahme und das daraus resultierende Datum des Laufzeitendes werden in einem von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnenden Protokoll bestätigt.

(2) Der voraussichtliche Zeitplan zur Erschließung des Baugebiets bis zur Inbetriebnahme der Nahwärmeversorgung ist in **Anlage 11** dargestellt. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Betreiberin unverzüglich über Änderungen am Zeitplan zu unterrichten.

(3) Der Vertrag verlängert sich um eine Folgelaufzeit von 5 Jahren, wenn ihn ein Vertragspartner nicht vorher mit einer Frist von einem Jahr zum Ende der Laufzeit gekündigt hat.

(4) Im Fall der Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die Stadt das Recht, von der Betreiberin zu verlangen, dass diese die Komponenten der Nahwärmeversorgung sowie das Versorgungsgrundstück an die Stadt oder einen von der Stadt zu bestimmenden Dritten verkauft und überträgt.

(5) Der Kaufpreis der Nahwärmeversorgung entspricht dem Sachzeitwert, zuzüglich der zum Zeitpunkt des Endes der Vertragslaufzeit geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Sachzeitwert ist durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für ein

solches Verfahren tragen die Vertragspartner zur Hälfte. Bis zur vollen Bezahlung des Kaufpreises verbleibt die Nahwärmeversorgung im Eigentum der Betreiberin.

(6) Kommt eine Übernahme der Nahwärmeversorgung nach Abs. 4 nicht zur Stande, so wird die Betreiberin die Wärmeerzeugungsanlage auf eigene Kosten zurückbauen und entsorgen. Die Betreiberin ist nicht verpflichtet, das Gebäude der Energiezentrale, das Wärmenetz sowie die Hausanschlussleitungen zurückzubauen.

(7) Im Übrigen ist eine ordentliche Kündigung des Vertrages während der Laufzeit ausgeschlossen.

(8) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 11 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge

(1) Die Eigentümerin verpflichtet sich für den Fall, dass Sie die genannten Grundstücke/ Gebäude ganz oder teilweise veräußert oder Dritten überlässt, oder Ihr Vermögen auf einen anderen übertragt, Ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, dass auch diese ihre Nachfolger wiederum entsprechend verpflichten. Die Eigentümerin verpflichtet sich, der Betreiberin die Rechtsnachfolge unverzüglich mitzuteilen.

(2) Die Betreiberin hat das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre vertraglichen Rechte und Pflichten auf einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen. Die Übertragung bzw. Abtretung ist der Eigentümerin schriftlich anzuzeigen. Die Eigentümerin stimmt dem bereits jetzt unwiderruflich zu, es sei denn, es bestehen begründete Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.

(2) Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In diesem Fall ist eine der unwirksamen Regelung dem Sinn und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommender anderer

Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern zu treffen. Dies gilt auch im Fall einer Regelungslücke.

(3) Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

(4) Die folgenden Anlagen werden Vertragsbestandteil:

Anlage 1	Lageplan Versorgungsgebiet
Anlage 2	Flurstückliste
~~Anlage 3~~	~~Grundbuchauszug~~
Anlage 4	Lage Versorgungsgrundstück
~~Anlage 5~~	~~Pachtvertrag Versorgungsgrundstück~~
~~Anlage 6~~	~~Spezifikationen Energiezentrale~~
Anlage 7	Trassenplan Wärmenetz
Anlage 8	Eintragungsmuster Dienstbarkeit
Anlage 9	Vertragsmuster Wärmeliefervertrag
Anlage 10	Preisregelungen
Anlage 11	Zeitplan

Landstuhl, den.....	Landstuhl, den.....	Ludwigshafen, den.....
.....	.....	.....
Eigentümerin	**Stadt**	**Betreiberin** PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT ED - Energiedienstleistungen