

# Sitzung des Gemeinderates Moosach

öffentlich

| Beschluss<br>Nr. | Zahl der<br>GR-Mitgl. | anwesend | Abstimmungs-<br>Ergebnis | Sitzungstag |
|------------------|-----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 365              | 13                    | 13       | 13 : 0                   | 04.07.2016  |

## Vortrag:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-Solarthermie-Anlage für die Flur-Nr. 238 und Teilbereiche der Flur-Nr. 243/2 – nördlich vom Sägewerk

## Sachverhalt:

Seitens der Genossenschaft „Regenerative Energie Ebersberg eG“ wurde ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Das Vorhaben soll auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 243/2 und 238, Gemarkung Moosach, die hinter dem Sägewerk Oswald an der Grafinger Straße liegen, verwirklicht werden.

Diese Fläche grenzt mittelbar an die Klarstellungssatzung „Sägewerk Oswald“ an und liegt unmittelbar an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“ an.

Gegenstand des geplanten Vorhabens ist die Errichtung einer Heizzentrale, sowie einer Freiflächensolarthermieanlage.

Als Grundfläche für die Heizzentrale sind ca. 500 m<sup>2</sup> erforderlich, incl. Heizhaus, Brennstofflager und Schleppkurvenbereiche für die Lieferfahrzeuge. Die zu überplanende Gesamtfläche beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Geplant werden 2-3 Biomasse-Heizkessel mit einer Leistung von jeweils ca. 300 KW und einer automatischen Brennstoffbeschickung sowie zwei Pufferspeicher.

Die Zufahrt erfolgt über vorhandene, ausreichend befestigte private Verkehrsflächen des Sägewerksbetriebes. Diese soll auch im Pachtvertrag mit dem Grundstücksbesitzer vereinbart werden.

Die Heizzentrale soll an das noch zu errichtende Nahwärmenetz der Gemeinde Moosach angeschlossen werden.

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem er sich zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der vorgesehenen zeitlichen Ausführung verpflichtet.

Das Baugebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Nähe des Gewerbebetriebs Sägewerk Oswald und den unmittelbaren Anschluss an das im FNP ausgewiesene Gewerbegebiet ist aus städtebaulicher Sicht der Standort gut geeignet.

## Beschluss:

Nachdem die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegen, stimmt der Gemeinderat diesem Antrag zu. Die Bonität des Vorhabenträgers ist noch nachzuweisen.

Das Bebauungsplanverfahren mit Ausarbeitung des Durchführungsvertrages ist anwaltlich zu begleiten. Hierzu wird das Büro Hoffmann & Gress in München beauftragt.

Gillhuber  
1. Bürgermeister

Ritterswürden  
Schriftführerin

# Sitzung des Gemeinderates Moosach

öffentlich

| Beschluss<br>Nr. | Zahl der<br>GR-Mitgl. | anwesend | Abstimmungs-<br>Ergebnis | Sitzungstag |
|------------------|-----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 366              | 13                    | 13       | 13 : 0                   | 04.07.2016  |

## Vortrag:

Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für FNP und BP – Beteiligung der Gemeinde

## Sachverhalt:

Dem Gemeinderat lag ein Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zwischen der Gemeinde Moosach und der Regenerative Energie Ebersberg eG vor. Aufgrund § 11 Baugesetzbuch wird um Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages gebeten.

## Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vertrag zu. Von den Planungskosten übernimmt die Gemeinde 1/3.

Gillhuber  
1. Bürgermeister

Ritterswürden  
Schriftführerin

# Sitzung des Gemeinderates Moosach

öffentlich

| Beschluss<br>Nr. | Zahl der<br>GR-Mitgl. | anwesend | Abstimmungs-<br>Ergebnis | Sitzungstag |
|------------------|-----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 367              | 13                    | 13       | 13 : 0                   | 04.07.2016  |

## Vortrag:

Übernahme der Kosten zur Erstellung des Nahwärmenetzes im Einzugsgebiet

## Sachverhalt:

Die Rahmendaten und Vereinbarungen konnten geändert werden, so dass ein Hackschnitzelheizwerk in Verbindung mit einer Großflächen-Solarthermie-Anlage entstehen kann. Die Gemeinde Moosach kann so einen örtlichen Beitrag zur bundesweiten Energiewende leisten. Die geplante Großflächen-Solarthermie-Anlage kann als Leuchtturmprojekt anerkannt werden.

Alle relevanten Daten und Fakten wurden von den künftigen Betreibern der Heizanlage (Rege Ebersberg 50,2%, Naturstrom AG 24,9% und des Planers, der DME Consult GmbH 24,9% - die sich zur Nahwärme Moosach GmbH vereinen) zusammengetragen und dem Gemeinderat vorgelegt. Nach ausführlicher Präsentation und Diskussion mit der dm-consult und der REGE Ebersberg eG hat sich herausgestellt, dass es nötig wird, dass die Gemeinde Moosach das Nahwärmenetz finanziert. Nur so ist gewährleistet, dass alle Zuschüsse (Amt für ländliche Entwicklung und KfW-Bank) abgerufen werden können.

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich für das geplante Netz mit 3,5 Kilometer Länge ca. 990.000 EUR Baukosten zuzüglich ca. 100.000 EUR Planungskosten. Als Fördermittel können beim Amt für ländliche Entwicklung voraussichtlich 200.000 EUR und bei der KfW ca. 277.000 EUR abgerufen werden, so dass für die Gemeinde Moosach ca. 613.000 EUR Gesamt-Investitionen übrig bleiben. Für die Vermietung des Netzes an die Nahwärme Moosach GmbH werden p.a. 3 % der Investitionskosten erwirtschaftet.

Die Rahmenvereinbarungen und Rahmendaten wurden von der dm-consult zu einem Aktenvermerk zusammengefasst, der Anlage zu diesem Protokoll ist.

## Beschluss:

Der Gemeinderat Moosach beschließt, das geplante Nahwärmenetz zu finanzieren. Voraussetzung ist, dass vor Ausschreibung der Bauarbeiten / Baubeginn die nötigen Verträge (Wärmeabnahmevertrag für die Bürger und Wärmedurchleitungsvertrag zwischen Nahwärme Moosach GmbH und Gemeinde) rechtsverbindlich geschlossen wurden und die Änderung des FNP und der BP Rechtssicherheit geben.

Gillhuber  
1. Bürgermeister

Ritterswürden  
Schriftführerin

## **Nahwärme Moosach – Rahmenvereinbarungen und Rahmendaten**

Stand: 27.06.2016

Der Bau eines Nahwärmenetzes, dessen Wärme im Wesentlichen durch die Verbrennung von Hackschnitzeln und einer Großflächensolarthermie-Anlage gewonnen wird ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Moosach, als örtlicher Beitrag zur bundesweit beschlossenen Energiewende. Großflächensolarthermie-Anlagen sind in Deutschland momentan Leuchtturmprojekte, deren Ausstrahlung weit über den Landkreis hinaus reicht.

Der tiefe Ölpreis und die durch die ländliche Siedlungsstruktur bedingte relativ geringe Wärmedichte (=Wärmebedarf je Flächeneinheit) machen das Projekt „Nahwärme Moosach“ zu einer – allerdings lohnenden – Herausforderung für alle Beteiligten.

### **Projektstand:**

Bekanntermaßen existieren bereits seit längerer Zeit Planungen für ein Nahwärmenetz in Moosach. Die Bemühungen zur Gewinnung von Wärmekunden für ein solches Netz waren zwar erfolgreich, dennoch konnte zunächst keine ausreichende Zahl von Anschlusszusagen erreicht werden. Es liegen Zusagen und Vorverträge für ca. 1,6 Mio. kWh jährliche Wärmeabnahme vor, das zu erreichende Ziel sieht eine Abnahme von 2,5 Mio. kWh vor.

Ein wesentliches Hindernis für die Gewinnung von Wärmekunden war bislang der Baukostenzuschuss in Höhe von mehreren tausend Euro. Hauseigentümer, deren Heizungsanlage noch „in den besten Jahren“ ist, tun sich begrifflicherweise mit dieser Zahlungsverpflichtung schwer und möchten daher „erst mal noch nicht“ anschließen. Auch ist es nicht ganz fair, Hauseigentümer, deren Heizung noch gar nicht zum Austausch ansteht bei den Kosten genauso in die Pflicht zu nehmen wie Hauseigentümer, die ohnehin in eine neue Anlage investieren müssen.

Die Akteure haben sich daher bemüht, wesentliche Projektparameter zu verbessern. Durch das Akquirieren zusätzlicher Fördergelder und das Gewinnen der Firmen Naturstrom und dme-consult als zusätzliche Partner für die Wärmenetz-Betreibergesellschaft konnte die Kapitalbasis des Projektes gestärkt werden. Dies wiederum ermöglicht es auf die Baukostenzuschüsse von Hauseigentümern, deren Heizung auf absehbare Zeit nicht zum Austausch ansteht zu verzichten um diese für einen Anschluss an das Wärmenetz zu gewinnen. Erste Gespräche im Ort haben sehr deutlich gezeigt, dass dieses Angebot auf großes Interesse stößt und die Wirtschaftlichkeit des Netzes garantieren könnte. Innerhalb kürzester Zeit signalisierten mehrere Hauseigentümer Interesse, deren Immobilien für einen Wärmebedarf von insgesamt ca. 500.000 kWh stehen!

Die Grenze von 20 Jahren wurde gewählt, da die meisten Heizungen ab einem Alter von gut 20 Jahren früher oder später zum Austausch anstehen.

Um die Kräfte zu bündeln ist folgende **Projektstruktur** vorgesehen:

#### **Wärmenetz:**

Eigentümer und Besitzer ist die **Gemeinde Moosach**, sie finanziert auch den Bau

Vorteile:

- Beste Verankerung des Projektes in der Gemeinde,
- Zusätzliche Zuschüsse vom Amt für Ländliche Entwicklung generierbar,
- Günstige Finanzierungsbedingungen,
- Gemeinde hat immer Zugriff auf das Netz.

Besonderheit:

- Die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges muss für die Netzbaukosten geschaffen werden. Dies scheint mit vertretbarem Aufwand möglich zu sein. Abklärung läuft.

**Heizzentrale und Solarthermie** sind im Eigentum und Besitz einer eigenen Gesellschaft, der **Nahwärme Moosach GmbH** (Namensvorschlag). Diese übernimmt auch **die Finanzierung sowie den Netzbetrieb**.

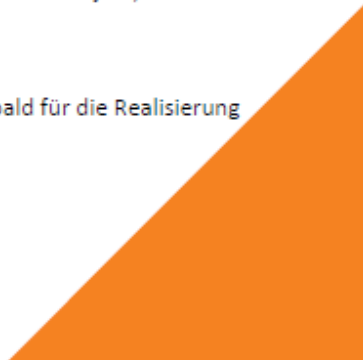
Gesellschafter:

- |   |        |
|---|--------|
| • REGE, Energiegenossenschaft des Landkreises Ebersberg | 50,2 % |
| • NATURSTROM (Tochtergesellschaft)                      | 24,9 % |
| • DME CONSULT (Finanzierungsgesellschaft)               | 24,9 % |

Vorteile:

- Beste Verankerung des Projektes im Landkreis,
- Fachkompetenz durch NATURSTROM und DME CONSULT im Projekt,
- Stärkung der finanziellen Basis.

Die Gesellschaft ist momentan noch nicht gegründet. Dies erfolgt, sobald für die Realisierung des Projektes endgültig grünes Licht gegeben werden kann.



**Vertrag zwischen Gemeinde Moosach und Nahwärme Moosach GmbH regelt wie folgt:**

1. Gemeinde finanziert das Netz.
2. Die Gemeinde Moosach baut das Netz mit fachlicher Unterstützung der Nahwärme Moosach GmbH.
3. Nahwärme Moosach GmbH baut und finanziert Heizhaus, Solarthermie und Wärmeübergabestationen bei den Wärmeabnehmern.
4. Nahwärme Moosach GmbH ist für den Betrieb des Netzes verantwortlich und übernimmt sämtliche laufenden Kosten.
5. Die Gemeinde Moosach erhält eine Pacht für das Netz (3% der Investitionskosten p.a.). Den Pachteinahmen stehen nur die Zins- und Tilgungskosten entgegen. Instandhaltungskosten für das Netz trägt der Betreiber.
6. Spätere Erweiterungen des Netzes durch Nachverdichtung (neue Wärmekunden in einer Straße, in der bereits eine Netzleitung liegt) sind für den Betrieb des Wärmenetzes essentiell, da sie nur zu geringen Nachinvestitionen auf Seiten der Gemeinde und des Betreibers führen, jedoch die Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes verbessern. Solche Nachverdichtungen werden jeweils für mehrere Wärmekunden gemeinsam durchgeführt (Sammelaktion). Für Erweiterungen gelten 1. und 2. sinngemäß, die Pacht wird entsprechend 5. jeweils angepasst.
7. Spätere Erweiterungen des Netzes, welche eine Erweiterung des Straßennetzes erfordern, bedürfen individueller Kalkulation und Absprache zwischen Gemeinde und Betreiber.
8. Bau und Pacht des Wärmenetzes sowie Rechte und Pflichten der Gemeinde Moosach und der Nahwärme Moosach GmbH werden in einem entsprechenden Vertrag zwischen den beiden Parteien geregelt werden.

### **Verträge hinsichtlich Grund & Boden, Heizzentrale und Großflächensolarthermie**

Es ist geplant, die Heizzentrale und die Großflächensolarthermie auf dem Grundstück der Familie Oswald nordwestlich des Sägewerks und direkt an dessen Freiflächen anschließend zu errichten. Mit Familie Oswald konnte grundsätzlich Einigkeit erzielt werden. Es soll ein Erbbaupachtvertrag zwischen der Nahwärme Moosach GmbH und der Familie abgeschlossen werden.

Für die Errichtung von Heizhaus und Solarthermie am geplanten Standort müssen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden. Die REGE beantragt dies bei der Gemeinde und gibt eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ab. Zwischen REGE und Gemeinde soll eine Vereinbarung getroffen werden, dass ein Drittel der Planungskosten von der Gemeinde an die REGE erstattet wird. Bis Ende des Jahres wird Rechtssicherheit hinsichtlich der Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan benötigt, um die rechtzeitige Planung und damit auch die rechtzeitige Inbetriebnahme des Netzes im Herbst 2017 gewährleisten zu können.

Die Akteure gehen davon aus, dass den Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf Grund der sehr überschaubaren Dimension nichts Entscheidendes entgegensteht und daher der o.g. Termin zur Inbetriebnahme des Netzes eingehalten werden kann. Gleichwohl kann es – z.B. durch Einsprüche während des Planungsprozesses – zu Verzögerungen kommen.

Da für die Finanzierbarkeit des Vorhabens jedoch definitive Rechtssicherheit benötigt wird und ohne entsprechende Bankbestätigung auch keine endgültige Zustimmung des Gemeinderats möglich ist, können sich Bau und Inbetriebnahme des Nahwärmenetzes in diesem ungünstigen Fall um bis zu ein Jahr bis zum Herbst 2018 verzögern.

## **Wärmeliefervertrag für Wärmekunden!**

### Konditionen:

Der einmalige Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Wärmenetz beträgt 400 € incl. MwSt. je Kilowatt Anschlussleistung, jedoch mindestens 4.000 €. Hinzukommen für den Wärmeabnehmer die Kosten für den Anschluss seines Heizungsnetzes an die Wärmeübergabestation (s.g. sekundärseitige Kosten – für ein EFH 1.500 – 2.500 €).

Auf die Zahlung des Baukostenzuschusses wird verzichtet, so die bestehende Heizungsanlage des Kunden (incl. Kessel) zum Stichtag 31.10.2017 jünger als 20 Jahre ist und/oder der Kunde das Gebäude überwiegend mittels einer geothermisch betriebenen Wärmepumpe heizt. Dieser Verzicht gilt nur bei Abschluss eines entsprechenden Wärmeliefervertrages oder Vorvertrages bis spätestens zum 30.09.2016 und erstreckt sich nicht auf die sekundärseitigen Kosten.

Die laufenden Kosten für die Wärmelieferung sind wie folgt:

Grundpreis: 310 € / Abnehmer

Leistungspreis: 61 € / kW Anschlussleistung

Wärmepreis: 0,07 € / kWh bezogene Wärme

Der Gesamtpreis setzt sich aus diesen drei Einzelpreisen zusammen. Alle Preise beinhalten 19% MwSt. Die Preise können innerhalb der 10-jährigen Vertragslaufzeit des Wärmeliefervertrags (mehr erlaubt der Gesetzgeber nicht) nur im Rahmen der dort zu vereinbarenden Preisgleitklausel erhöht werden. Diese Preisgleitklausel orientiert sich an verschiedenen Preisindizes, welche laufend entweder amtlich oder von anerkannten Institutionen festgestellt werden. Die Auswahl der Indizes muss sich an der Kostenstruktur des Wärmenetzbetreibers orientieren, so dass für beide Seiten gewährleistet ist, dass (nur) tatsächlich bestehende Kostensteigerungen an die Verbraucher weitergegeben werden können.

### Vertrag:

Der Wärmeliefervertrag regelt umfassend Rechte und Pflichten des Netzbetreibers und der Wärmekunden. So hat der Wärmenetzbetreiber z.B. eine Wärmelieferpflicht. Er ist daher verpflichtet durch geeignete Maßnahmen (z.B. Reservekessel, Abschluss von geeigneten Serviceverträgen etc.) dafür zu sorgen, dass die Wärmelieferung auch bei Vorliegen einer technischen Störung aufrechterhalten werden kann.



Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass das Wärmenetz bis zum 31.10.2017 in Betrieb geht. Der Betreiber hat bei entsprechenden Projektverzögerungen einseitig und einmalig das Recht diese Frist um 12 Monate zu verlängern. Er muss die Verlängerung bis spätestens 30.04.2017 erklären. Nach Fristablauf muss das Wärmenetz entweder in Betrieb sein oder der Vertrag ist für beide Seiten hinfällig.

Bislang wurden lediglich Vorverträge ohne fixe Preisgleitklausel abgeschlossen. Ein vollständiger Wärmeliefervertrag mit passender Preisgleitklausel wird jedoch in Kürze vorgelegt werden.

#### **Vorläufige Zeitplanung!**

|               |  |
|---------------|--|
| 04.07.2016    | GR-Sitzung mit Grundsatzentscheidung und Start Änderungsplanung FNP und Bebauungsplan.   |
| Juli 2016     | Vorlage Wärmeliefervertrag mit Preisgleitklausel.<br>Abklären Vorsteuerabzug durch Gemeinde für den Bau des Wärmenetzes „Letter of Intent“ mit Familie Oswald.<br>Erstellen von Info-Material, welches den vorhandenen Prospekt ergänzt.       |
| bis           | Ausbau der vorhandenen Projektkalkulation zu einem knappen aber informativen Businessplan.<br>Sondierungsgespräche mit örtlichen Banken.<br>Fortsetzung Sondierungsgespräche mit Lieferanten.  |
| max.          | Intensive Wärmekundenakquisition in Zusammenarbeit Gemeinde, EGE, Naturstrom und dme consult.  |
| Sept. 2016    | ggf. Überplanung des Netzes und Anpassung der Kalkulation.   |
| Anschließend: | Entscheidung über Bau des Netzes durch Betreibergesellschaft.  |
| Dann:         | Vorbereitung Gründung Betreibergesellschaft,<br>Ausarbeiten aller notwendigen Verträge,<br>Vorbereitung der Beantragung von Fördermitteln,<br>Vorbereitung Bauantrag Heizhaus,<br>Erstellung Zeitplan von Planung über Bau bis Inbetriebnahme. |
| Bis Ende 2016 | Erlangen Rechtssicherheit hinsichtlich Änderung FNP und Bebauungsplan Endgültiges o.k. von Gemeinderat und dem Aufsichtsgremium der REGE   |

# Sitzung des Gemeinderates Moosach

öffentlich

| Beschluss<br>Nr. | Zahl der<br>GR-Mitgl. | anwesend | Abstimmungs-<br>Ergebnis | Sitzungstag |
|------------------|-----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 368              | 13                    | 13       | 13 : 0                   | 04.07.2016  |

## Vortrag:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Nahwärmeversorgung

## Sachverhalt:

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Nahwärmeversorgung“ für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden und Osten: durch den Landschaftsbestandteil 7937-60  
1-4 „Gräben, Feuchte Hangbereiche, Feldgehölze“  
im Süden: durch das Betriebsgelände des Sägewerks Oswald  
im Westen : durch Flächen für die Landwirtschaft

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 243/2 Teilfläche und 238 Teilfläche jeweils Gemarkung Moosach

Der räumliche Bezug ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Das Gebiet soll in „Sondergebiet Nahwärmeversorgung“ (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung umgewidmet werden.

Mit der Ausarbeitung des Planes wird beauftragt:

Architekturbüro Hans Baumann & Freunde; Falkenberg 24, 85665 Moosach

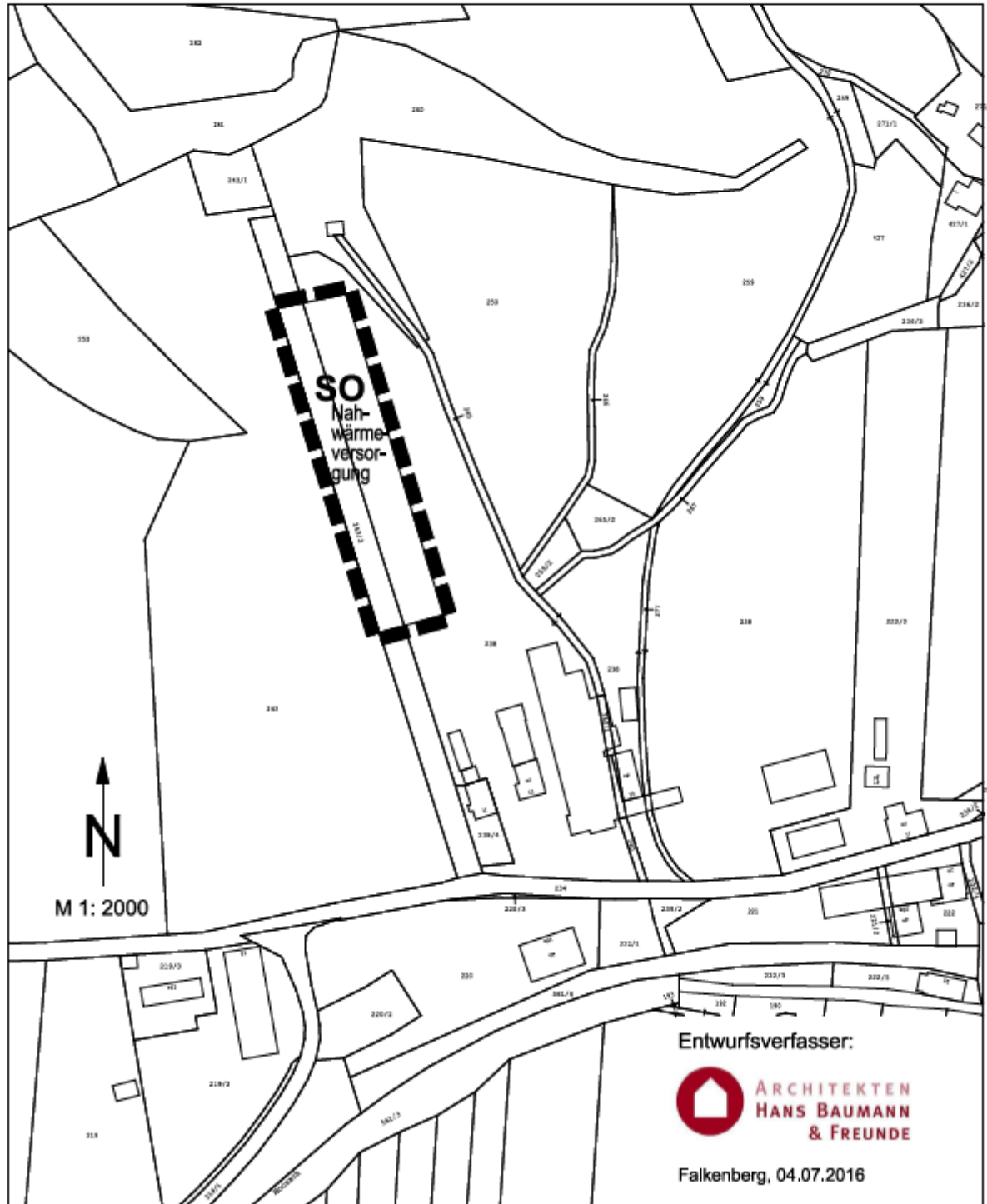
Gillhuber  
1. Bürgermeister

Ritterswürden  
Schriftführerin

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet

# "Nahwärmeversorgung"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



# Sitzung des Gemeinderates Moosach

öffentlich

| Beschluss<br>Nr. | Zahl der<br>GR-Mitgl. | anwesend | Abstimmungs-<br>Ergebnis | Sitzungstag |
|------------------|-----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 369              | 13                    | 13       | 13: 0                    | 04.07.2016  |

## Vortrag:

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet Nahwärmeversorgung auf der Flur-Nr. 238 und Teilbereiche der Flur-Nr. 243/2 – nördlich vom Sägewerk

## Sachverhalt:

Die REGE Ebersberg hat einen Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

## Beschluss:

Beschluss Nr. 365 und Nr. 369 wurden zu einem Beschluss zusammengefügt.

Gillhuber  
1. Bürgermeister

Ritterswürden  
Schriftführerin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung

**"Nahwärmeversorgung"**

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

