

Interessenbekundungsverfahren
„Formloser Teilnahmewettbewerb außerhalb des förmlichen
Vergaberechts“
für die Realisierung des Vorhabens:

***Verpachtung von Dachflächen auf städtischen Garagen zur Nutzung von
Photovoltaikanlagen***

Die Stadt Wolgast beabsichtigt die Verpachtung von potenziellen und auf Eignung geprüften Dachflächen für die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den städtischen Garagen in Wolgast (Komplex an der Robert-Koch-Straße).

Mit der Nutzung/ einer Verpachtung der Dachflächen auf den Garagen können sich in einer gemeinsamen Kooperation folgende Synergieeffekte für die Garagennutzer, die Stadt Wolgast und das Energieunternehmen entwickeln:

- komplette Sanierung der alten, teilweise undichten Garagendächer, Asbestentsorgung, oder alternativ Aufbau einer Neukonstruktion
- Pachterlöse und Beteiligung an den jährlichen Stromerlösen (Einspeisevergütung)
- Gewinnung von Ökostrom, Beitrag zum Klimaschutz und Versorgungssicherheit
- Nutzung vorrangig von ungenutzten Dachflächen für PV-Anlagen, anstelle von Acker- und Waldflächen
- Wartungsarbeiten sind auf Garagendächern wegen der niedrigen Höhe besonders gut durchzuführen.

1. Realisierung:

Hiermit ruft die Stadt Wolgast zur schriftlichen Interessenbekundung für die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur auf den Dachflächen der auf den städtischen Grundstücken befindlichen Garagen (siehe Lageplan) auf. Im Gegenzug soll bei den kompletten Garagenreihen eine Sanierung der Dachflächen erfolgen. Die genauen Sanierungsmaßnahmen werden bei einer Interessenbekundung benannt und festgelegt. Dabei ist der Benutzungsberechtigte zur fachgerechten Entsorgung der alten Dachhäute verpflichtet und wird die neuen Dachhäute aller Garagendächer einheitlich ausführen. Eine Umsetzung des Vorhabens kann nur in Eigenregie des Investors durchgeführt werden, eine Veräußerung an einen Dritten wird hiermit ausdrücklich untersagt.

1.1. Standort/ Lage

Wolgast ist eine Kleinstadt im Nordosten Deutschlands und zählt gut 12.000 Einwohner. Die Stadt ist Ansiedlungsgebiet für mittelständische Gewerbegebiete und gilt als Mittelzentrum in der Region. Mit der Fertigstellung des Wohnungsgebiets Wolgast Süd von 1950-1960 und ab den 60er Jahren bis zur Wende erfolgte ein großangelegter Wohnungsbau in Wolgast Nord, parallel dazu entstanden auch die großen Garagenkomplexe in der Robert-Koch-Straße (Wolgast Nord) und in der Heberleinstraße (Wolgast Süd).

2. Art und Umfang der Leistung sowie Ort der Leistung

Die Stadt Wolgast beabsichtigt, Dachflächen stadteigener Garagen für die Dauer von 20 Jahren zur Installation und Betreuung von Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie nach dem Gesetz für Erneuerbare Energien (EEG) zu verpachten. Die Option einer Nachnutzung bis zu 2 x 5 Jahren kann vertraglich nachverhandelt werden.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens und Vorstellung der Ergebnisse und weiteren Beratungen in den Gremien der Stadt Wolgast bis hin zur Beschlussfassung, erfolgt final eine Auswahlentscheidung durch die Wolgaster Stadtvertretung.

Im Anschluss werden konkrete Vertragsverhandlungen zwischen dem Interessenten (in Folge „Nutzer“ genannt) und der Stadt Wolgast aufgenommen und ein Vertrag geschlossen. Danach trägt der Nutzer u.a. das Risiko sowie die Kosten für sämtliche Schäden, die in Folge der Anlagenerrichtung, des Betriebes oder der Wiederentfernung der Anlagen entstehen. Der Nutzer haftet für alle Schäden, einschließlich aller hieraus resultierenden Folgeschäden, die von ihm, seinem Personal oder Beauftragten im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb oder der Unterhaltung der Solarstromanlage stehen. Dies gilt auch für Personenschäden. Der Nutzer verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung für die von der Photovoltaikanlage ausgehenden Gefahren abzuschließen und für die Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten.

Für die Finanzierung, Lieferung, Errichtung, Betriebsführung, Wartung und rückstandslose Entfernung der Photovoltaikanlagen ist allein und damit ausschließlich der Nutzer verantwortlich. Dabei ist durch den Nutzer sicherzustellen, dass die Einrichtung der Anlagen sowie erforderliche Nebenleistungen nur durch Firmen erfolgen dürfen, die ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie ihre Erfahrungen bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen schriftlich und dokumentarisch der Stadt Wolgast nachgewiesen haben.

Die Einholung und Aufrechterhaltung aller erforderlichen und damit notwendigen Genehmigungen für die Errichtung, Installation, den Betrieb der Anlage und die Gewährleistung des bautechnischen Brandschutzes obliegt in ausschließlicher Zuständigkeit dem Nutzer. Sämtliche Kosten dafür hat der Nutzer zu tragen.

Darüber hinaus hat der Nutzer auf eigene Kosten einen statischen Nachweis inklusive Prüfung zu veranlassen und der Stadt Wolgast mit der Interessenbekundung im Original einzureichen.

Bei der Errichtung, dem Betrieb und der Instandhaltung der Anlagen sind die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen, DIN-Normen, die Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Die Umsetzung ist bei Aufforderung der Stadt Wolgast schriftlich nachzuweisen.

Bei Vertragsabschluss hat der Nutzer eine Bürgschaft in Höhe der Kosten zu hinterlegen, diese erfolgt durch die Einzahlung und Ansparung einer Kautions, welche notwendig ist, als Qualitätsgarantie für die Garagendächer und um die Kosten des Rückbaus zu begleichen. Vor Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlage hat der Nutzer eine Beweissicherung zum derzeitigen Zustand des Pachtgegenstandes zu erstellen und der Stadt Wolgast im Original zu übergeben.

Es sind alle baurechtlichen Vorgaben einzuhalten. Weitere städtebauliche Vorgaben sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Stadt Wolgast abzuklären.

2.1. Ausführungszeit:

Die Realisierung soll ab dem Jahr 2026 erfolgen.

Es werden Dachflächen Garagenkomplex R.-Koch-Str. in Wolgast mit insgesamt ca. 7.060 m² zur Verpachtung angeboten.

A. Garagenkomplex Robert-Koch-Straße, Wolgast

Übersicht:

Gesamtfläche Grundstück Gemarkung Wolgast Flur 13, Flurstück 21/92... 21.250,00 m²

Garagen:

Dachflächen:	Asbest	Garagen Reihe B	7	140,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe C	7	140,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe D	8	160,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe E	16	300,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe F	14	270,00 m ²	X
	Teerpappe	Garagen Reihe G	40	780,00 m ²	X
	Teerpappe	Garagen Reihe H	46	745,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe I	50	850,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe J	50	850,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe K	48	825,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe L	46	815,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe M	42	700,00 m ²	X
	Asbest	Garagen Reihe N	27	485,00 m ²	X
		Dachfläche für PV-Anlagen:	401	<u>ca. 7.060 m²</u>	

3. Durchführung der Interessenbekundung

Das Interesse ist objektbezogen und schriftlich bei der Stadt Wolgast anzumelden. Die Interessenbekundung ist nicht für Einzelobjekte, sondern nur für alle Garagenreihen im Komplex zusammen möglich.

4. Interessenbekundungsverfahren

Sollten Sie Interesse an einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren haben, melden Sie sich bitte schriftlich mit der Aufschrift: **„Ausschreibung – Interessenbekundung – Verpachtung von Dachflächen städtischer Garagen zur Nutzung von PV-Anlagen“** bei der:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Liegenschaften
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Ansprechpartner: Eric Stümann
telefonisch unter: 03836 251-154
per E-Mail: eric.stuemann@wolgast.de

Bitte vergessen Sie nicht, bei Abgabe Ihrer Interessenbekundung Ihre aktuelle E-Mail-Adresse anzugeben. Für das Interessenbekundungsverfahren sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Interessenbekundungsschreiben
- Betreiberkonzept für die Installation von Solaranlagen, inklusive der Instandhaltung und Wartung und Versicherung
 - Darstellung der Planung,
 - einen statischen Nachweis (fachliche Stellungnahme Sachverständiger),
 - geplante Leistung,
 - geplanter Anschlusspunkt (Stellungnahme vom Netzbetreiber),
 - Ausrichtung und Größe, Beschaffenheit und Lage der Solarmodule
- Konzept zur Komplettsanierung der Garagendächer, oder alternativ Aufbau einer Neukonstruktion
- Verfahrensablauf des Bauleitverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Erklärung/ Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens in Eigenregie
- Finanzplan/Business-Plan mit Finanzierungserklärung eines bundesdeutschen Kreditinstituts
 - Höhe der Pacht an die Stadt Wolgast für die Fläche
 - Dauer der Pacht für die Fläche
 - Kostentragung für das ggf. notwendige Bauleitverfahren durch den Bewerber
 - Beteiligung an Stromerlösen für die Stadt Wolgast (Einspeisevergütung)
- Zeit- und Umsetzungsplan
- Darstellung zur besonderen Eignung/ Erfahrung, mit dem besonderen Schwerpunkt im Bereich der Energiewirtschaft
- Demokratieerklärung.

Die vollständige Interessenbekundung muss **bis spätestens 02.09.2025** bei der Stadt Wolgast, wie oben angegeben, in Papierform und unterschrieben per Post eingegangen sein. **Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Wolgast.**

Die Interessenbekundung kann nicht berücksichtigt werden, wenn

- die Frist nicht eingehalten wird
- oder die Unterlagen unvollständig sind.

Die Stadt Wolgast behält sich vor, bei fehlender Eignung der eingegangenen Interessenbekundungen das Verfahren abzubrechen.

5. Auswahlentscheidung

Die Auswahlentscheidung erfolgt maßgeblich unter der Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Betreiberkonzept (Gewichtung Faktor 1,0)
- Konzept zur Komplettsanierung der Garagendächer (Gewichtung Faktor 1,0)
- Verfahrensablauf des Bauleitverfahrens (Gewichtung Faktor 1,0)
- Finanzplan/Business-Plan (Gewichtung Faktor 1,0)
- Zeit- und Umsetzungsplan (Gewichtung Faktor 1,0)
- Darstellung zur besonderen Eignung/ Erfahrung (Gewichtung Faktor 1,0)
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens in Eigenregie (Ausschlusskriterium)
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium).

Mit einer Bau- und Sanierungsverpflichtung im Pachtvertrag, wonach sich der Interessent/ Investor verpflichtet:

- die Sanierung der Garagendächer und Installation der PV-Anlagen soll innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Vertrages erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen werden auf Ihre Eignung durch den zuständigen Fachbereich geprüft und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ergebnisse der Auswertung werden dem Bauausschuss und dem Hauptausschuss, sowie der Stadtvertretung Wolgast zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Die Interessenten werden über die Auswahlentscheidung informiert. Mit den Verfassern der ausgewählten Konzepte können im Bedarfsfall Einzelverhandlungen geführt werden.

6. Erstattung der Kosten

Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt der Ersatz von Auslagen.

7. Hinweis

Für den Inhalt oder Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird jegliche Haftung der Stadt Wolgast ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren nicht ab. Die Stadt Wolgast ist nicht verpflichtet, einer Interessenbekundung den Zuschlag zu erteilen.

Bei der Interessenbekundung handelt es sich um einen formlosen Teilnahmewettbewerb außerhalb des förmlichen Vergaberechts. Die förmlichen Ausschreibungsverfahren nach der Verdingungsordnung VOB, VOL, UVgO findet keine Anwendung.

Datenschutzhinweise zur Erhebung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und Art. 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) erhalten Sie unter: <https://www.Wolgast.de/Datenschutzerklaerung>



Martin Schröter
Bürgermeister

Wolgast, 30.07.2025



GARAGENKOMPLEX
Robert-Koch-Straße, Wolgast