

## Hinweise zum Bieterverfahren für die Nutzung forstfiskalischer Grundstücke für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen auf dem Standort 7805 „Winterstein“

HessenForst bittet für die Staatswaldflächen des im Teilregionalplan Energie Südhessen ausgewiesenen Standorts **7805 „Winterstein“** im Forstamt Weilrod um ein schriftliches Angebot für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) in einem offenen Bieterverfahren. Die Vergabe erfolgt durch ein Bieterverfahren mit mehreren Interessenten. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegende Karte ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Eignung der Flächen übernehmen wir keine Gewährleistung.

Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind durch den Betreiber einzuholen. Planungsinformationen zu benachbarten Flächen im Vorranggebiet anderer Eigentumsart (z. B. Privat- oder Kommunalwald) sind bei den zuständigen Regierungspräsidien selbstständig einzuholen und ggf. im Angebot zu berücksichtigen.

In dem Auswahlverfahren berücksichtigt HessenForst Aspekte, welche die kommunale und regionale Wertschöpfung begünstigen. Zudem sind auch Möglichkeiten zur finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Umfeld des Standortes gewünscht. Hierzu sind dem Angebot, wenn vorhanden, Referenzen aus bereits umgesetzten Projekten beizufügen.

### Ausbietungsobjekt

- Das Land Hessen ist Eigentümer der in den als Anlage 1 beigefügten Lagekarten grün dargestellten Flächen. Gegenstand des Bieterverfahrens sind alle forstfiskalischen Flächen im Vorranggebiet 7805. Weitere Flächen sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Ausbietung.
- Ausgebieten wird die Nutzung der tatsächlich benötigten landeseigenen Flächen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen sowie für hierfür benötigte Leitungen und Zuwegungen. Eine Beteiligung am Bau oder Betrieb von WEA erfolgt nicht. Dienstbarkeiten am Grundbesitz werden vor Baubeginn eingeräumt.
- Die Auswahl von Windenergieanlagenstandorten im Wald erfordert besondere Rücksichtnahme. Die Standorte mit ihren Zuwegungen und Leitungen sind an der vorhandenen Infrastruktur und den vorhandenen Waldbeständen auszurichten, um Eingriffe zu minimieren.

Zur Erarbeitung eines fachgerechten Standortkonzeptes können die angegebenen Besichtigungstermine genutzt werden. Außerhalb dieser Termine ist eine Befahrung der Waldwege nicht gestattet.

Eine detaillierte Abstimmung des Standortkonzeptes erfolgt nach Zuschlagserteilung. Bitte beachten Sie, dass sich hieraus Abweichungen zu dem von Ihnen im Angebot vorgelegten Standortkonzept ergeben können.

- Die Kontaktadressen im Internet für weitere Liegenschaftsinformationen lauten wie folgt:

<https://hvbg.hessen.de/geoinformation>

[https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/Default-Start](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/Default-Start)

Die ebenfalls in der Windvorrangfläche 7805 belegenden Kommunen Rosbach v.d.H., Friedberg und Ober-Mörlen haben ebenso wie die Eigentümer an der Windvorrangfläche einem „**Letter of Intent**“ (kurz LOI) zur Erschließung der Windvorranggebietsfläche 7805 zugestimmt. Es wird vorausgesetzt, dass entsprechend dieses LOI eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit Kommunen und benachbarten Eigentümern, sowie deren Projektentwicklern praktiziert wird. Die wesentlichen Eckpunkte der LOI-Erklärungen –dies sind insbesondere Eingriffsminimierung, Sy-

nergienutzung, Bürgerbeteiligung und eine Abstimmung mit Nachbarflächen und Nachbarprojektierungen- sind bereits grundlegende Ziele für Projektentwicklungen auf forstfiskalischen Flächen. Eine Veränderung der ausbietungsrelevanten Konditionen und Rahmenbedingungen entsteht insofern nicht.

### **Besichtigungstermine:**

Gerne können Sie sich eigenständig im Zeitraum vom 12.12.2022 bis zum 03.03.2023 von 09.00-16.00 Uhr einen persönlichen Eindruck von den Standorten verschaffen. Für die Befahrung der Waldwege mit einem KFZ benötigen Sie allerdings eine Genehmigung des zuständigen Forstamtes Weilrod. Die Befahrungserlaubnis für die forstfiskalischen Wege ist unentgeltlich.

**Bitte wenden Sie sich hierzu per Mail an: [forstamtweilrod@forst.hessen.de](mailto:forstamtweilrod@forst.hessen.de)**

**Aus gegebenem Anlass wird keine Begleitung bei der Flächenbesichtigung zur Verfügung gestellt!**

### **Vertragskonditionen**

Das als Anlage 4 beigefügte Vertragsmuster ist Grundlage für den nach Abschluss des Bieterverfahrens im Einzelnen auszuhandelnden und auf das entsprechende Projekt anzupassenden Gestattungsvertrag über den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen.

- Als Vertragslaufzeit werden 25 Jahre ab Inbetriebnahme der ersten WEA vereinbart. Für die Erwirkung der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und den Bau der WEA bis zu Ihrer Inbetriebnahme werden Fristen vereinbart, nach deren Ablauf der Vertrag endet.
- Alle für die Nutzung erforderlichen Genehmigungen sind von Betreiber einzuholen. Erforderliche nachbarrechtliche Genehmigungen sind vom Betreiber zu erlangen.
- Sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten, das sind insbesondere die Kosten für Gutachten, Katasterunterlagen, Karten und Lagepläne, werden vom Betreiber übernommen.
- Für eine eventuelle Übertragung der Rechte an öffentlich-rechtlich genehmigten Windenergieanlagen an Dritte zahlt der Betreiber eine Abstandszahlung von 20.000 € zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. (z. Zt. 19 %) je Windenergieanlage. Die Zahlung entfällt, wenn die Rechte der Firma an ein im Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen im Sinne des § 16 Aktiengesetz übertragen werden.
- Die Waldflächen sind i.d.R. nicht verpachtet. Auf evtl. Verpachtungen, insbesondere die Jagdverpachtung, wird hingewiesen. Entschädigungen von Pächtern und Jagdpächtern obliegen dem Betreiber.
- An der Staatswaldfläche der Standorte bestehen keine im Grundbuch eingetragenen gesicherten Rechte Dritter, die der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen entgegenstehen. Auf Leitungsrechte wird hingewiesen.
- Der Betreiber hat für eine sachgerechte Durchführung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Bau- und Sicherheitsbestimmungen zu sorgen und die Anlagen sowie Leitungen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu betreiben und zu unterhalten. Die forstwirtschaftlichen Belange von HessenForst sind zu beachten.
- Forstwirtschaftliche Schäden, Verluste und Nachteile werden auf Basis eines Gutachtens gesondert abgerechnet.
- Der Betreiber verpflichtet sich zum Rückbau inkl. Rekultivierung in Anspruch genommener Flächen nach Vertragsende.

- Für den Rückbau und die ggf. erforderliche Absicherung der Gestattungsentgelte hinterlegt der Betreiber Bankbürgschaften oder vergleichbare Sicherungen. Die Höhe der Rückbaubürgschaft orientiert sich an den aktuellen Vorgaben der Genehmigungsbehörde.
- Eine Haftpflichtversicherung über mindestens 5 Mio. € ist nachzuweisen.
- Mit Errichtung der WEA entstehen Eingriffe nach dem Naturschutzrecht, die kompensiert werden müssen. Nach dem Forstrecht erfolgen Rodungsmaßnahmen, die in der Regel durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden müssen. HessenForst wird sich bemühen, im Staatswald Flächen für fachlich geeignete Maßnahmen anzubieten. Vom Betreiber wird erwartet, dass vorrangig Flächen von HessenForst Berücksichtigung finden, vorbehaltlich der Zustimmung der Fachbehörde. Ein Dienstleistungsvertrag über die Herstellung der forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird zu marktüblichen Entgelten vereinbart.

## Auswahlverfahren

- Die Bereitstellung der Grundstücke zur Windenergienutzung erfolgt gemäß § 63 der Landeshaushaltsordnung (LHO) zum „vollen Wert“. Daher erfolgt die Gesamt-Auswahlentscheidung mit maßgeblichem Anteil (70 %) nach der Höhe des angebotenen Umsatz- und Mindestentgelts. Die Auswertung und der Vergleich der Angebote erfolgt auf Grundlage des Ertrages einer Windenergieanlage. Die Bewertungsgrundlagen sind:
  - Der in der Bewertung zu Grunde gelegte Energieertrag und die Vergütung je Windenergieanlage ermittelt aus dem Durchschnittswert aller Angebote
  - Die Kapitalwerte verglichen über einen Zeitraum von 25 Jahren.
  - Das Umsatzentgelt welches mit insgesamt 50 % im Vergleich zum Mindestentgelt mit 20 % stärker gewichtet wird
  - Die Solvenz welche über eine Abfrage der Creditreform gewichtet wird. In Abhängigkeit vom Bonitätsindex ergibt sich ein Punktabzug in der Bewertung.
- Zusätzlich werden die Möglichkeiten der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Umfeld des Standortes sowie Aspekte der regionalen und kommunalen Wertschöpfung berücksichtigt. Diese Kriterien werden in der Gesamt-Auswahlentscheidung mit 30 % gewichtet.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt in einem abgestuften Verfahren. Nach einer ersten Prüfung der Angebote behält sich HessenForst vor, im Rahmen eines Last-Call-Verfahrens qualifizierten Bietern mit vergleichbaren Angeboten die Möglichkeit einzuräumen, mit einem letztverbindlichen Angebot ihr Angebot nachzubessern. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.
- Bei Nicht-Berücksichtigung eines Angebotes wird den Interessenten der erreichte Ranglistenplatz im Gesamtverfahren mitgeteilt. Ein Anspruch auf weitere Informationen, insbesondere zu Gebotshöhen und –inhalten anderer Interessenten, besteht nicht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsverordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsverordnung für Leistungen (VOL) – ausgenommen Bauleistungen – vergleichbar. Mit der Abgabe des Angebots entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Gestattungsvertrages.

HessenForst behält sich die Entscheidung vor, an wen und zu welchen Bedingungen eine Zuschlagserteilung erfolgt.

## Angebotsabgabe

Erbeten wird ein Angebot unter Verwendung des beigefügten Gebotsvordruckes (Anlage 2). Neben den Kontaktdaten Ihres Ansprechpartners und allgemeinen Informationen zu dem geplanten Windpark ist hier Platz für Ihr Angebot

- einer Umsatzpacht in Prozent je WEA
- eines garantierten Mindestentgeltes auf die Umsatzpacht ab Betriebsbeginn je WEA

Für weitere Entgeltpauschalen und Entschädigung sind bereits feste Beträge gesetzt. Informationen hierzu finden Sie in der anliegenden Übersicht der Entgelte und Kosten.

**Bitte beachten Sie:** Angebote in Abhängigkeit der Entwicklungen des EEG, dem späteren Vergütungssatz je kWh oder den Standortbedingungen (Windhöffigkeit, Netzanschluss, behördlichen Auflagen o.ä.) können **nicht** gewertet werden. Nur unbedingte Angebote werden berücksichtigt. Eine Nachverhandlung der angebotenen Konditionen zu einem späteren Zeitpunkt ist ausgeschlossen.

Ergänzend bitte ich, Ihrem Angebot folgende Angaben beizufügen:

1. Geplante wirtschaftliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort
2. Regionale- und kommunale Wertschöpfungspotentiale
3. Referenzen zu umgesetzten Bürgerbeteiligungen aus anderen Projekten
4. Referenzen zu anderen Windenergieprojekten im Wald
5. Standortbezogene Berechnung des Windertrages (sofern vorhanden)
6. Karte mit Lage der geplanten Windenergieanlagen
7. Zeitplan bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen
8. Bereits gesicherten Flächen weiterer Grundstückseigentümer am Standort (Form der Sicherung)

Das Angebot wird vertraulich behandelt und nicht an andere Interessenten weitergegeben. Nur die Interessenten bestimmen, welche Angebote Sie abgeben.

Mit der Angebotsabgabe erkennen die Interessenten die Inhalte dieses Dokuments, insbesondere die Hinweise zu den Vertragskonditionen und zum Auswahlverfahren, an.

Ihr Angebot bitte ich schriftlich und per E-Mail bis zum **Freitag, den 03.03.2023, 16:00 Uhr**, zu senden an:

**HessenForst, Landesbetriebsleitung**  
**- Abteilung III.4 - Sachbereich Liegenschaften**  
Panoramaweg 1  
34131 Kassel

**und per E-Mail an:**

[Windenergie@forst.hessen.de](mailto:Windenergie@forst.hessen.de)

Um die Vertraulichkeit der Angebote sicherstellen zu können, bitten wir um Kennzeichnung des Briefumschlags ("**Angebot VRG 7805 Winterstein**").

Eine elektronische Übermittlung vorab wird als Fristeinholung gewertet. Das Angebot wird entsprechend bei postalischem Eingang gültig.

Angebote, die nach Ablauf der Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Variable oder nicht vollständige Gebote werden nicht gewertet.

Die Vertragssprache ist deutsch, dementsprechend ist auch das Angebot in deutscher Sprache abzugeben.

Gemäß § 33 BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden.

**Anlagen:**

1. Lagekarte Eigentumsflächen
2. Vorlage Angebot
3. Übersicht über Entgelte und Kosten
4. Muster Gestattungsvertrag
5. Anlage GIS Daten