

## **Hinweise zum Bieterverfahren für die Nutzung forstfiskalischer Grundstücke für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen in Holzbauweise mit Fertigteilfundamenten am Standort 3-393, „Kaltenborn“**

HessenForst bittet für die südöstlich der L3031 gelegene Staatswaldfläche des im Teilregionalplan Energie Südhessen ausgewiesenen Windvorranggebietes 3-393 im Forstamt Bad Schwalbach um ein schriftliches Angebot für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) in einem offenen Bieterverfahren. Beabsichtigt ist, im Windvorranggebiet 3-393 Windenergieanlagen mit **Türmen überwiegend in Holzbauweise** und wiederverwertbaren **Fertigteilfundamenten** errichten zu lassen. Grundlage für die Wertung von Angeboten in diesem Bieterverfahren ist daher die Vorlage eines Konzeptes, aus dem hervorgeht, dass der Bieter in der Lage ist Windenergieanlagen in der geforderten Bauweise zu errichten.

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 der als Anlage 1 beigefügten Lagekarte grün dargestellten Flächen. Gegenstand des Bieterverfahrens sind alle südöstlich der L3031 gelegenen forstfiskalischen Flächen innerhalb des Vorranggebietes 3-393. In der nordwestlich der L 3031 gelegenen Teilfläche des Vorranggebietes für Windenergie 3-393 wurden im Jahr 2014 bereits Windenergieanlagen errichtet. Bestandteil der Ausbietung ist daher lediglich die südöstlich der L 3031 und gleichzeitig im VRG 3-393 gelegene Staatswaldfläche (siehe Anlage 1). Laut rechtskräftigem Gestattungsvertrag ist der Bau von Windenergieanlagen innerhalb eines Radius von 600 m um die Bestandsanlagen zudem ausgeschlossen. 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 in Verbindung mit Fertigteilfundamenten und Türmen überwiegend in Holzbauweise 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)

### **Besichtigungstermine:**

Gerne können Sie sich eigenständig im Zeitraum vom 28.09.2020 bis zum 10.11.2020 von 09.00-16.00 Uhr einen persönlichen Eindruck von dem Standort 3-393 verschaffen. Für die Befahrung der Waldwege mit einem KFZ benötigen Sie allerdings eine Genehmigung des zuständigen Forstamtes Bad Schwalbach. Die Befahrungserlaubnis für die forstfiskalischen Wege ist unentgeltlich. **Bitte wenden Sie sich hierzu per Mail an: [forstamtbadschwalbach@forst.hessen.de](mailto:forstamtbadschwalbach@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.

- Der Vertrag wird für Windenergieanlagen in Verbindung mit Fertigteilfundamenten und Türmen überwiegend in Holzbauweise geschlossen. Falls sich nach Abschluss des Gestattungsvertrages herausstellen sollte, dass die Errichtung von WEA in der geforderten und vertraglich festgehaltenen Bauweise nicht möglich ist, wird das Land den Vertrag außerordentlich kündigen.
- 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. 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 des Standortes 3-393 bestehen keine im Grundbuch eingetragenen Rechte Dritter, die der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen entgegenstehen.

- 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. Der Abschluss eines Dienstleistungsvertrages über die Herstellung der forstrechtlichen und/oder naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu marktüblichen Entgelten wird angestrebt.

## 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 Anlage 3 „Entgelte und Kosten“.

**Bitte beachten Sie:** Angebote in Abhängigkeit der Entwicklungen des EEG, dem späteren Vergütungssatz je kWh oder den Standortbedingungen (Windhöufigkeit, 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. Konzeptionelle Vorstellung der geplanten Holzturmkonstruktion
2. Konzeptionelle Vorstellung der Fertigteildfundamente
3. Geplante wirtschaftliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort
4. Regionale- und kommunale Wertschöpfungspotentiale
5. Referenzen zu umgesetzten Bürgerbeteiligungen aus anderen Projekten
6. Referenzen zu anderen Windenergieprojekten im Wald
7. Standortbezogene Berechnung des Windertrages (sofern vorhanden)
8. Karte mit Lage der geplanten Windenergieanlagen
9. Zeitplan bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen
10. 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 **Dienstag, den 10.11.2020, 16:00 Uhr**, zu senden an:

**HessenForst, Landesbetriebsleitung  
- Abteilung III.4 - Sachbereich Liegenschaften  
Henschelplatz 1, Haus M11  
34127 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 Windvorranggebiet 3-393**").

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