



Vorlagennummer: VO/10841/23-6
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Ausschreibung einer städtischen Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage am Schwarzen Berg

Datum: 17.02.2026
Federführung: Fachbereich 3b - Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Umwelt und Mobilität
Organzuständigkeit: VA

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten	04.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	N

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren für die Fläche „Schwarzer Berg“ gemäß dem in der Vorlage dargestellten Sachverhalt durchzuführen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 29. Oktober 2024 (VO/10841/23-2) wurde die Verwaltung durch den Verwaltungsausschuss damit beauftragt, die Ausschreibung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Fläche „A39“ einzuleiten und die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Fläche „Schwarzer Berg“ vorzubereiten.

Da es sich bei der Fläche an der A39 um eine eher kleine Fläche mit einer baurechtlichen Privilegierung handelt, sollte diese zunächst zur Pacht und priorisiert ausgeschrieben werden (siehe VO/10841/23-3 und VO/10841/23-4). Für die Fläche „Schwarzer Berg“ wurde eine anschließende Umsetzung angestrebt. Hierfür sollten neben der Ausschreibung zur Pacht auch andere Betreibermodelle geprüft werden. Insbesondere die Möglichkeit eines eigenen Betriebs der Anlage durch die Hansestadt selbst bzw. durch eine Eigengesellschaft ggf. im Rahmen einer Kooperation mit externen Dritten stand zur Diskussion.

Bei der Ausschreibung zur Pacht handelt es sich um ein mittlerweile bekanntes Verfahren, bei dem von den Erfahrungen mit der Fläche an der A39 profitiert werden könnte. Aufgrund dieser Erfahrungen sowie der Erkenntnisse aus der Markterkundung ist davon auszugehen, dass bei einer Ausschreibung zur Pacht, ein Anbieter gefunden werden kann, der auf der Fläche eine Anlage plant, errichtet und betreibt und der Hansestadt eine attraktive Pacht zahlt. Insbesondere die Größe der Fläche sowie die Möglichkeit, die Photovoltaikanlage mit Batteriegroßspeichern zu kombinieren, dürften das Vorhaben für externe Investoren interessant machen.

Vorteilhaft wäre, dass die Hansestadt kein eigenes Investment tragen müsste und somit ein geringeres finanzielles Risiko eingehen würde. Zudem lägen die Unsicherheiten der Planungsphase, beispielsweise bezüglich der Netzanschlussmöglichkeiten, im Risiko des Vorhabenträgers. Dennoch hätte die Hansestadt die Möglichkeit ihre Pachteinnahmen für die Fläche signifikant zu steigern.

Demgegenüber hätte die Hansestadt als Betreiberin der Anlage größere Einflussmöglichkeiten auf die tatsächliche Umsetzung. Zur Erzielung einer möglicherweise höheren Rendite müsste die Hansestadt jedoch auch eigene finanzielle Mittel einbringen und würde das wirtschaftliche und planerische Risiko (ggf. anteilig) selbst tragen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt eine Ausschreibung zur Pacht mit dem Fokus auf ein möglichst hohes Entgelt die bevorzugte Variante dar, da sie in Verbindung mit einem geringeren Risiko voraussichtlich zu einer signifikanten Erhöhung der Einnahmen führt.

Die Gründung einer eigenen Gesellschaft (Kapitalgesellschaft, Stiftung o. Ä.) mit Beteiligung der Hansestadt Lüneburg steht grundsätzlich nicht im Fokus bzw. wird nicht verfolgt. Gleichwohl gibt es unterschiedlichste Konstrukte, welche einen wirtschaftlichen oder steuernden Vorteil für die Hansestadt Lüneburg ergeben könnten. Um die Möglichkeit nicht kategorisch auszuschließen, können hierzu im Rahmen der Ausschreibung Nebenangebote zugelassen werden. Das Hauptangebot wäre damit immer die Pacht. Gleichzeitig kann das Pachtangebot um zusätzliche Vorteile für die Hansestadt im Rahmen eines Nebenangebots ergänzt werden.

Mithilfe eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb soll auch hier ein geeigneter Partner gefunden werden, der auf der Fläche eine Photovoltaikanlage plant, errichtet und betreibt und dafür eine angemessene Pacht an die Hansestadt Lüneburg zahlt.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sollen zunächst mehrere geeignete Anbieter identifiziert und zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden. Im darauffolgenden Verhandlungsverfahren sollen die einzelnen Angebote nachverhandelt werden, um am Ende dem Anbieter mit dem besten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Da die Fläche „Schwarzer Berg“ im Gegensatz zu der Fläche an der A39 nicht baurechtlich privilegiert ist, ist zur Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dieser Fläche ein entsprechender Bebauungsplan erforderlich. Dazu wurde bereits am 28. Mai 2024 durch den Verwaltungsausschuss ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe VO/11271/24). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat stattgefunden und die Bestandsanalysen zu Flora und Fauna wurden durch die Verwaltung in Auftrag gegeben. Die im Bauleitplanverfahren erforderlichen weiteren Untersuchungen und Planungen (Umweltbericht, Blendgutachten, Eingriffsregelung (Ausgleich), Baugrunduntersuchung, Fachplanung zur technischen Erschließung etc.) sollen durch den späteren Vorhabenträger erstellt bzw. in Auftrag gegeben werden. Die Kosten für bereits durch die Hansestadt geleistete Untersuchungen sollen durch den späteren Vorhabenträger kompensiert werden.

Derzeit ist die Fläche bis zum 31. Oktober 2026 landwirtschaftlich verpachtet. Die Entscheidung über eine mögliche Verlängerung des Pachtvertrags um ein weiteres Jahr wird in den kommenden Monaten unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Vergabeverfahrens zunächst verwaltungsintern abgestimmt, um anschließend mit dem Pächter in einen Austausch zu treten. Dabei soll auch das Interesse des Pächters berücksichtigt werden, seine Bewirtschaftung frühzeitig planen zu können. Darüber hinaus ist die Verwaltung bestrebt, dem derzeitigen Pächter im Falle der Umsetzung einer Agri-Photovoltaikanlage die weitere Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

Analog zum Vergabeverfahren für die Fläche an der A39 sollen bei dieser Ausschreibung insbesondere die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Zuverlässiger Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt,
- Sparsamer Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche: Sofern möglich, soll der Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden. Daher bevorzugt die Hansestadt Angebote mit Agri-Photovoltaikanlagen,
- Hohe Akzeptanz in der Bürgerschaft, u. a. über Transparenz in der Planung, Wissensvermittlung etc.,
- Beteiligungsmöglichkeiten durch Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt, z. B. in Form von Gesellschaftsanteilen, Sparbriefen, Nachrangdarlehen etc.,
- Kommunale Wertschöpfung über die gesetzlichen Möglichkeiten hinaus. Z. B. durch die Pachtzahlungen oder die Option, die Anlage zu einem späteren Zeitpunkt käuflich zu erwerben.
- Steigerung der Biodiversität auf den genutzten Flächen entsprechend der Leitlinien für die Entwicklung und Gestaltung der Standorte aus dem Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg vom 15. Mai 2024,
- Die Einbindung eines Batteriespeichers (vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit),
- Sofern möglich, die Vor-Ort-Nutzung des erzeugten Stroms.

Die eingereichten Angebote sollen insbesondere die Folgenden Bestandteile aufweisen:

- Konzeptionelle Darstellung der Anlagen auf der Fläche
- Begründung der technischen Konzeption
- Vorstellung der wirtschaftlichen Eckpunkte des Angebots
- Vorstellung der Konzepte zur lokalen Stromnutzung, Bürgerbeteiligung, sparsamen Landnutzung und Artenschutz bzw. Steigerung der Biodiversität
- Optional Nebenangebote über weitere Beteiligungs- bzw. Wertschöpfungsmöglichkeiten, die durch die Zusammenarbeit mit dem Bewerber erreicht werden können.

Für das weitere Vorgehen ist aktuell der folgende Zeitplan vorgesehen:

Verfahrensschritt	
Umweltausschuss	04.03.2026
Verwaltungsausschuss	10.03.2026
Veröffentlichung Teilnahmewettbewerb	März 2026
Abgabefrist für die Bewerbung	April 2026
Aufforderung zur Abgabe eines Angebots und Absage an unterlegene Wettbewerber	April / Mai 2026
Abgabefrist Erstangebote	Mai 2026
Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche	Juni/Juli/August 2026
Vorlage letztverbindlicher Angebote	September 2026
Endbearbeitung, Dokumentation, Vergabevorschlag	Sept./Okt. 2026
Umweltausschuss & Verwaltungsausschuss	Sept./Okt. 2026
Absendung Information an unterlegene Bieter	Ab Oktober
Vertragsabschluss	Ab Oktober

Klima und Nachhaltigkeit

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Ausbau erneuerbarer Energien	++			
	Reduzierung der CO ₂ -Emissionen z.B. durch Senkung des Energieverbrauchs oder Erhöhung der Energieeffizienz		+		
	Sicherstellung eines allgemeinen Zugangs zu bezahlbarer, verlässlicher und sauberer Energiedienstleistungen		+		
Umwelt- und Naturschutz		++	+	-	--
	Erhaltung und Förderung der Biodiversität (Artenvielfalt, Vielfalt der Ökosysteme)		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Anlage/n

Keine