

## **Arbeitskreis Energie**

der Baugruppen und Baugemeinschaften  
in Gutleutmatten

Freiburg, den 07.01.2016

An das Umweltamt der Stadt Freiburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei unserem letzten Treffen am 16.12.15 haben wir zugesagt, den Entwurf für eine gutachterliche Untersuchung mit Vertretern der anderen Baugruppen zu besprechen und Ihnen unsere Ergänzungen zukommen zu lassen.

Grundsätzlich sollte ein Gutachten die zentrale Frage beurteilen, ob die in Gutleutmatten zu zahlenden Preise für die Wärmeversorgung angemessen sind und ob sie vergleichbar sind mit denen von anderen Stadtteilen in Freiburg, so wie es der Gemeinderatsbeschluss vom 29.01.2013 vorsieht. Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss explizit verlangt, dass die Mehrkosten des „innovativen Versorgungskonzepts“ weitestgehend über Fördermittel beglichen werden müssen. Der Beschluss sieht vor, dass die Stadt dies von der Badenova vertraglich zusichern lässt.

Zu dem von der Stadt formulierten Prüfungsauftrag haben wir folgende Anmerkungen und Ergänzungen:

### **Zu Punkt 1: Angemessenheit des Fernwärmepreises**

Eine Beurteilung des Fernwärmepreises anhand des Preisblatts kann nur ein Bestandteil einer Prüfung sein, eine Prüfung einzig auf dieser Grundlage ist nicht ausreichend. Für die Beurteilung der Angemessenheit des Fernwärmepreises müssen die Gesamtinvestitionskosten sowie die Betriebskosten des Energieversorgers betrachtet werden. Hierbei sind im Besonderen die hohen Investitionskosten der Bauherren und die hohen staatlichen Zuschüsse zu berücksichtigen.

### **Zu Punkt 2: Bewertung der Vollkostenrechnung**

Eine Vollkostenrechnung wird angestellt, um zu überprüfen, ob die Wärmepreise in Gutleutmatten mit denen in anderen Nahwärmeversorgungsgebieten (z.B. Vauban, Rieselfeld, Güterbahnhofsareal Nord) vergleichbar sind.

Die Frage, ob in einer Vollkostenrechnung die Kosten von nicht zu installierenden WRG Anlagen angesetzt werden dürfen, um die Vergleichbarkeit der Kosten zu belegen, ist so einfach nicht und führt zudem an der Fragestellung vorbei: In der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan ist der Verzicht einer Anlage zur Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage aufgeführt. Dadurch sollen die nicht förderfähigen Mehrkosten, die durch die solarthermische Anlage für die Bauherren entstehen, kompensiert werden. Zu diesen Kosten zählen aber auch: Kosten der zusätzlichen Fläche im Technikraum, Kosten der Leitungsschächte, Kosten der Dachfläche, die für die Sonnenkollektoren zur Verfügung gestellt werden muss, Kosten des Pumpenstroms, etc. Die Anrechnung der Einsparung

einer WRG auf die Vollkosten müsste ebenfalls die Einsparungen bzw. die Amortisation auf Nutzerseite enthalten (es muss mehr Energie von Energieversorger bezogen werden, da die Energieeinsparung durch die WRG entfällt).

Wie werden all diese Kosten ermittelt und welche Einsparung kann durch den Verzicht einzig der WRG Anlage im Gesamtsystem überhaupt angesetzt werden? Eine Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung (ohne WRG) muss aus Schallschutzgründen in einem Großteil der Gebäude eingebaut werden (siehe Bebauungsplan textliche Festsetzungen vom 24.9.2013, Punkt 14.1.3).

Zur Vereinfachung der Vorgehensweise schlagen wir daher vor, die Wärmekosten der einzelnen Nahwärmegebiete aus Mietersicht zu vergleichen. Diese Vorgehensweise ist einfacher nachzuvollziehen und angesichts des explizit angestrebten hohen Anteils an gebundenen / geförderten Mietwohnungen sinnvoll.

**Aus unserer Sicht sollten durch ein Gutachten zwingend auch die folgenden Fragen beantwortet werden:**

1. Prüfung und Bewertung des Fernwärme-Preises und dessen Kalkulation anhand von Unterlagen des Fernwärmeanbieters. Prüfung aller formalen Kriterien zur Definition der Preisformel und ihrer Bestandteile. Kartellrechtliche Belange zur Preisgestaltung und die Belange des Verbraucherschutzes sind zu berücksichtigen und zu bewerten. Ist die Berechnung nach max. Geschossfläche zulässig oder sollte nach tatsächlich gebauter / geplanter Wohnfläche abgerechnet werden?
2. Welcher Preis wird von den künftigen Bewohnern des Gebietes Gutleutmatten für Wärme gezahlt (in Cent/kWh)? Ein Kostenvergleich mit anderen Nahwärmegebieten in Freiburg ist durchzuführen, da ein solcher Vergleich durch den Verzicht der Ausschreibung im Vergabeverfahren nicht stattgefunden hatte. Ist die Vergleichbarkeit der Energie / Wärmepreise zu anderen Versorgungsgebieten im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses gegeben?
3. Sind die zu zahlenden Wärmepreise (in Cent/kWh, ohne Investitionskostenzuschüsse) angemessen für das Versorgungsgebiet. Besonders sollte dabei betrachtet werden, dass in diesem Gebiet ein sehr hoher Anteil an sozial gefördertem / gebundenem Wohnraum vorgegeben ist (ca. 50%).

**Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Unterlagen sollten um Folgende ergänzt werden:**

- das Schreiben der Baugruppeninitiative an die Gemeinderäte vom 07.10.2015
- die Präsentation von Dr. Achim Kimmerle am 11.11.2015 in der Münsterbauhütte
- aktuelle Preisblätter für Energiepreise in den Baugebieten Rieselfeld, Vauban, Gutleutmatten, Güterbahnhof Nord sowie die aktuellen Energiepreise für andere Projekte, die zum Vergleich heran gezogen werden sollten, wie z.B. dem ersten Mieterstromprojekt des Bauverein Breisgau in der Emmendinger Straße
- die Anschlusskosten für diese Baugebiete
- AGFW Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V. Fernwärme-Preisübersicht zum Stichtag: 1. Oktober 2014. Grundlage: Angaben von knapp 200 Fernwärmeversorgern, davon 16 aus Baden-Württemberg
- von uns zusammengetragene real abgerechnete Wärmepreise (siehe Anhang)
- der Gemeinderatsbeschluss vom 29.01.2013

**Wir schlagen die folgenden Rahmenbedingungen für ein zielführendes Gutachten vor:**

- Zwischenergebnisse und Ergebnisse des Gutachtens werden der Stadt und der Baugruppeninitiative gleichzeitig und direkt mitgeteilt
- Gespräche und Schriftwechsel mit dem Gutachter erfolgen mit Beteiligung von Stadt und Baugruppeninitiative gleichermaßen
- Der Informationsaustausch zwischen WärmePlus GmbH & Co. KG und Gutachter erfolgt über die Stadt und die Baugruppeninitiative

**Gutachternvorschlag:**

Bitte fragen Sie Herrn Dr. Peter Schiwiek aus Ihrer Liste als Gutachter an.

Im Anhang führen wir konkrete Beispiele auf, die aufzeigen, dass Bewohner in Gutleutmatten gegenüber Bewohnern im Vauban bei gleichem Energiestandard des Gebäudes ca. 40% höhere Wärmekosten pro Jahr zu tragen haben werden.

In einem Gutachten geht es den Baugruppen darum, die eine zentrale Frage zu klären: die Frage ob die zu zahlenden Wärme / Energiepreise mit denen in anderen Versorgungsgebieten in Freiburg vergleichbar sind und die Bewohner zu hohen Preise bezahlen werden. Falls diese Frage nicht wie oben beschrieben untersucht wird, ermittelt ein Gutachten u.E. an der zentralen Problematik vorbei.

Mit freundlichen Grüßen,

für die Baugruppen und Baugemeinschaften in Gutleutmatten

N. Bosse und A. Henle