

# Pressemitteilung

---

## **Gutachterliche Klärung im Freiburger Streit um Nahwärmeversorgung wirft viele Fragen auf**

- Sachverständiger kritisiert die Pläne scharf und rät von einer Umsetzung dringend ab
- Kritik der betroffenen Baugruppen wurde im Gutachten umfangreich bestätigt
- Stadt versuchte Einfluss auf Inhalte des unabhängigen Gutachtens zu nehmen
- Verwaltung versuchte Gutachten unter Verschluss zu halten – 6 Gemeinderatsfraktionen bewirkten Herausgabe

**Freiburg, 10. Mai 2016** – Im Streit um die innovativ und ökologisch vorgesehene Wärmeversorgung im Freiburger Baugebiet Gutleutmatten wurde von der Stadtverwaltung ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben, das zu einer Schlichtung beitragen sollte. Das Gutachten liegt nun vor. Nach Ansicht der Baugruppen bestätigt es ihre Kritik am geplanten Wärmesystem in allen Punkten. Beispielsweise wird das System darin als nicht wirtschaftlich bezeichnet und führe zu unverhältnismäßig hohen Kosten für die Bewohner. Der Sachverständige schlägt Alternativen vor und bezeichnet dabei die von den Bauherren aufgezeigte dezentrale Alternative in Bürgerhand als Optimum. Ebenfalls sieht der Sachverständige das System und die Vergabe ohne Ausschreibung als kartellrechtlich problematisch an. Die bisher vom Energieversorger und der Stadt vorgelegten Vollkostenrechnungen, welche die Wirtschaftlichkeit unter Beweis stellen sollten, bezeichnet er als falsch. Damit konnte der Energieversorger den der Vergabe der Nahwärmeversorgung zugrunde liegenden Gemeinderatsbeschluss nicht umsetzen – die Stadt will das System nun dennoch wie geplant realisieren lassen.

### **Beauftragung eines Gefälligkeitsgutachtens**

Bereits während der Gutachterbeauftragung wurde uns als betroffenen Bürgern klar, dass das Gutachten nicht die für die Bewohner dringenden Fragen klären, sondern lediglich die Sichtweise der Stadt Freiburg und der Badenova bestätigen sollte. Denn die sehr geschlossen gestellten Fragen behandelten z. B. nicht die Wirtschaftlichkeit des Systems, die außerordentlich hohen Wärmepreise oder den verbraucherunfreundlichen Anschlusszwang, sondern im Wesentlichen nur Formalien zur Preisgestaltung und Kostenberechnung – Vorschläge der Bauherren wurden weitgehend ignoriert.

Details: <http://freiburg-gutleutmatten.de/blog/4-beschlusslage>

### **Umgang mit einem vereidigten, unabhängigen Sachverständigen**

Am 29.02.2016 reichte der vereidigte Sachverständige Dr. Peter Schiwiek das Gutachten fristgerecht bei der Stadtverwaltung ein – und brachte die Verantwortlichen damit vermutlich in Bedrängnis. Offenbar folgte er nicht dem Auftrag eines Gefälligkeitsgutachtens, sondern nahm zusätzlich das gesamte System und den Wärmepreis für die Bewohner unter die Lupe. Als Reaktion leugnete die Stadtverwaltung 11 Tage lang das Vorliegen eines

Gutachtens. Erst nach Antrag auf Akteneinsicht von sechs Gemeinderatsfraktionen wurde diesen am 02.05. Einblick in das Gutachten gewährt – nicht ohne vorher massiv Änderungen vom Gutachter zu fordern. Das Gutachten gegenüber der Kommunalpolitik und den betroffenen Baugruppen 2 Monate unter Verschluss zu halten, während Energieversorger und Berater der Stadt sofort Einblick erhalten, ist wohl die Freiburger Form von Bürgerbeteiligung. Besonders prekär an den schriftlich vorliegenden Änderungsforderungen ist, dass vom Gutachter mittels Zurückhalten des Honorars sowohl inhaltlich falsche Änderungen gefordert werden, als auch, das Gutachten um wesentliche Teile zu kürzen.

Details: <http://freiburg-gutleutmatten.de/blog/29-ergebnis-des-unabhaengigen-gutachtens>

## Das Gutachten

Aus dem mittlerweile vorliegenden Gutachten geht nun hervor, dass der Sachverständige im Wesentlichen die Sicht der Bauherren teilt:

- Der Gutachter weist darauf hin, dass das Baugebiet aufgrund der sehr geringen Wärmedichte nicht für ein Nahwärmesystem geeignet ist, was auch schon im ursprünglichen, der Vergabe zugrundeliegenden Gutachten festgestellt wurde. Der gewählte Ansatz mit dezentralen Solarkollektoren verschlimmere dies lediglich.
- Der Gutachter weist darauf hin, dass ein Vergleich in Wärmekosten pro Wohnfläche mit Stadtteilen mit sehr viel höherem Wärmebedarf nicht zielführend ist. Vielmehr solle durch die Vergleichsrechnung der Stadt "eine Vergleichbarkeit und ggfs. Akzeptanz suggeriert werden".
- Der Gutachter stellt fest, dass die Wärmepreise gegenüber der "alten Wohngebiete Vauban und Rieselfeld" um "49 % und 66 %" erhöht sind. Er schlägt einen Wärmekostenvergleich mit einem vergleichbaren Nahwärmeversorgungsgebiet in Freiburg vor: Güterbahnhof Nord. Dass dort die Preise weniger als halb so hoch sind, ist unten in dieser Pressemitteilung weiter ausgeführt.
- Der Gutachter bemerkt, "dass das nun angedachte Konzept aus heutiger Sicht wohl kaum noch als innovativ bezeichnet werden würde" oder gar in der gegenwärtigen oder zukünftigen Wärmeversorgung eine Rolle spielen kann. Er zeigt alternative Lösungswege mit geringeren Kosten für die Bewohner auf: Als "Optimum" bezeichnet er eine "Insel-Wärmeversorgung durch KWK-Anlagen", "im Eigentum der Bauherren". Diese Lösung wurde auch von den Bauherren vorgeschlagen und führt im hochgedämmten Gebäudebestand in Freiburg zu weniger als der Hälfte der Wärmekosten von Gutleutmatten – bei höherer ökologischer Qualität.
- Der Gutachter bemängelt die Verknüpfung von Anschlusszwang und unterlassener Ausschreibung der Anlage. Er sieht das geplante System in Kollision mit dem Kartellrecht.

Nun liegen den Baugruppen konkrete Informationen vor, dass die Stadtverwaltung nicht plant, Lehren aus dem Gutachten zu ziehen. Das System soll wie geplant umgesetzt und den Medien am 11. Mai erneut als großer Wurf vorgestellt werden, bevor überhaupt mit den betroffenen Bürgern über das Gutachten gesprochen wurde: Nach Erhalt des Gutachtens bekamen die Bauherren lediglich 3 Werkzeuge Zeit, sich auf einen von der Stadtverwaltung

festgelegten Gesprächstermin vorzubereiten – im Vergleich zu 9 Wochen Vorbereitungszeit für die Verantwortlichen.

Der von der Stadtverwaltung einseitig vorgeschlagene Termin zur Besprechung des Gutachtens konnte aufgrund zu geringer Vorbereitungszeit und Terminkonflikten durch die Baugruppen nicht wahrgenommen werden. Obwohl man gegenüber dem Umweltschutzamt weitere Gesprächsbereitschaft deutlich signalisierte, "wird seitens der Verwaltung zu keinem weiteren Gespräch mehr eingeladen werden".

#### **4 Kritik-Punkte der Baugruppen an den vermeintlichen Rückschlüssen**

Eine erneute Bewertung des Systems durch die Stadtverwaltung unter Berücksichtigung des Gutachtens wurde nicht vorgenommen. Die Stadtverwaltung schließt lediglich ihre Stellungnahme zum Gutachten mit dem Satz: „Es werden keine Änderungen des Konzepts vorgeschlagen.“ Aus der Korrespondenz zwischen Gutachter und Stadtverwaltung sowie aus bisherigen Stellungnahmen lassen sich jedoch die Standpunkte der Stadt Freiburg und ihres kommunalen Energieversorgers Badenova ableiten:

- **Die Wärmekosten auf der Grundlage der jährlichen Kosten pro Wohnfläche sind vergleichbar mit den Stadtteilen Vauban und Rieselfeld.**

*Hintergrund: der Gemeinderatsbeschluss, welcher der Vergabe zugrunde liegt, fordert vergleichbare Kosten für die Bewohner mit anderen Nahwärmeversorgungsgebieten in Freiburg.*

**Kritik der Baugruppen – 1:** Aufgrund der sehr unterschiedlichen Dämmstandards und des dadurch unterschiedlichen Energiebedarfs sind die Wärmekosten ohne Einbeziehung der Gebäudehülle nicht zu vergleichen. Im Gegenteil: Beim Vergleich der Badenova/Stadtverwaltung werden von den Kosten der höher gedämmten Gebäude in Gutleutmatten sogar noch fiktive Kosten abgezogen (siehe Kritik 3) – die Gebäude erscheinen darin also deutlich günstiger als im Vauban/Rieselfeld und diese „Ersparnis“ wird den Wärmekosten zugerechnet. In der Realität sind die Gebäude durch den höheren Dämmstandard jedoch teurer. Wie auch der Gutachter feststellt, kann ein Vergleich nur in Bezug auf den Wärmepreis (cent/kWh) geführt werden:

Details: <http://freiburg-gutleutmatten.de/blog/12-user>

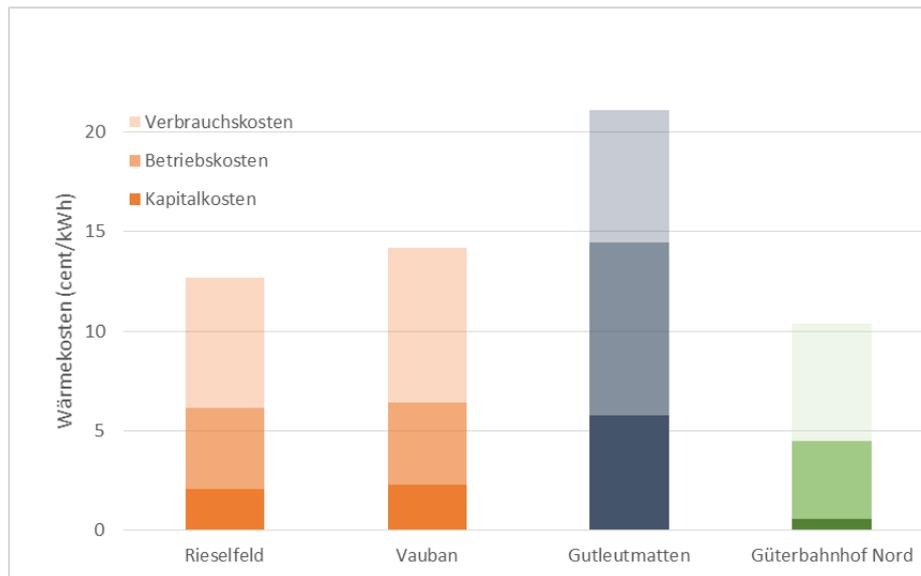


Abb. 1: Vergleich Wärmepreise in Freiburger Versorgungsgebieten. Linke drei Säulen: Angaben der Badenova – Preise für Gutleutmatten sind Mindestpreise, da Bestandteile fehlen. Rechte Säule: Preisblatt der Urbana, gleiches Referenzgebäude wie badenova.

- **Der Vergleich mit dem Gelände Güterbahnhof Nord kann nicht durchgeführt werden, da dort die Investitionen von einem Dritten bezahlt wurden.**

*Hintergrund: In den Änderungsforderungen an den Gutachter behauptet die Stadtverwaltung, dass ein Vergleich mit dem Gelände Güterbahnhof Nord nicht geführt werden kann, "da dort die Investitionen in das Fernwärmenetz von einem Dritten bezahlt wurden".*

**Kritik der Baugruppen – 2:** Der Betreiber Urbana widerspricht dieser Information schriftlich, und bestätigt, dass alle Investitionen in das System durch die Betriebserlöse getragen werden. Das Nahwärmeversorgungsgebiet Güterbahnhof Nord ist damit das einzige Baugebiet, das mit Gutleutmatten im Dämmstandard, Energiebedarf und Nahwärmeversorgung durch gasbetriebene KWK vergleichbar ist und bietet sich für einen Vergleich wie folgt an:

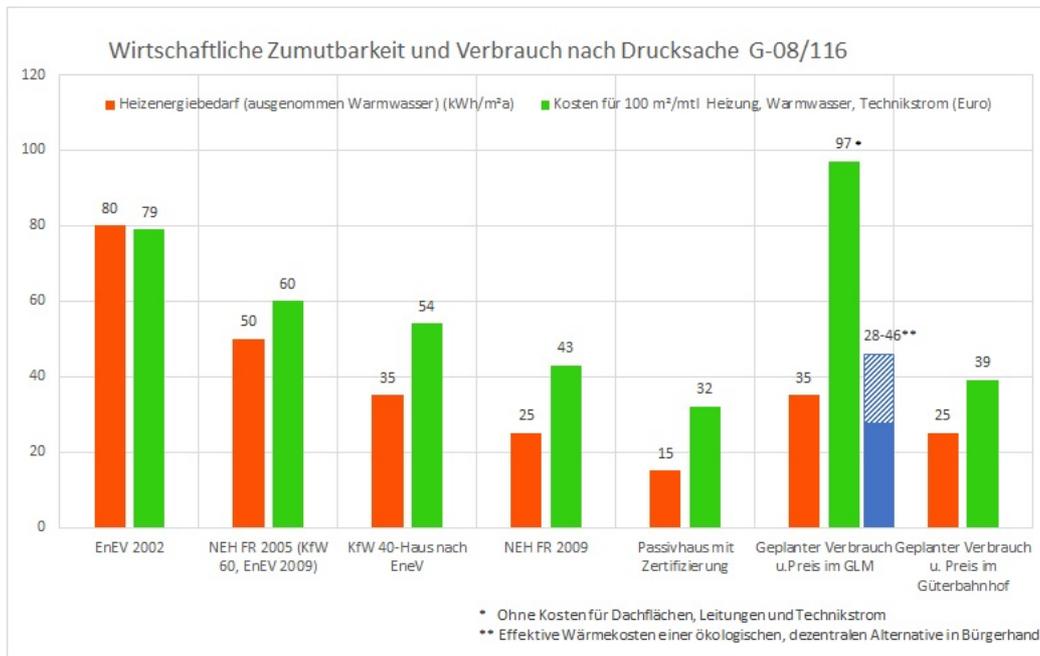


Abb. 2: Vergleich des Heizenergiebedarfs und monatlicher Kosten für unterschiedliche Dämmstandards, aus der Begründung des Gemeinderatsbeschlusses zum Freiburger Effizienzhausstandard, ergänzt um die rechten zwei Beispiele aus der Freiburger Realität: Gutleutmatten und Güterbahnhof Nord. Die Kostenspanne der von den Baugruppen und vom Sachverständigen favorisierten dezentralen Alternative in Bürgerhand ist in blau dargestellt. Hier ist ersichtlich, dass mit höherer Dämmung die monatlichen Kosten für die Wärme üblicherweise sinken – das Versorgungsgebiet Güterbahnhof Nord fügt sich gut in dieses Bild ein. Eine deutliche Ausnahme bildet jedoch Gutleutmatten: Hier liegen die monatlichen Kosten für die Bewohner sogar noch weit über dem linken Beispiel mit doppeltem Heizenergiebedarf. Der Sachverständige merkt zudem zu den hier aufgeführten Angaben des Energieversorgers für Gutleutmatten an, dass der real erwartete Heizenergiebedarf niedriger ist als hier angenommen, die Kosten dagegen unvollständig sind: Die Realität der Bewohner Gutleutmattens ist also noch ungünstiger.

Details: <http://freiburg-gutleutmatten.de/arbeitskreis-energie>

- **Die Vollkostenrechnung der Badenova und Stadt ist richtig und vollständig.**

*Hintergrund: Zur Bewertung der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses werden sogenannte Vollkostenrechnungen der Badenova herangezogen: Darin werden von den Kosten für die Bewohner in Gutleutmatten fiktive Kosten einer vermiedenen Wärmerückgewinnung (WRG) abgezogen - in Höhe der Preise für komplette kontrollierte Wohnraumentlüftungsanlagen. Die damit ermittelten Kosten werden mit den monatlichen Kosten für die Bewohner der Versorgungsgebiete Vauban und Rieselfeld verglichen, in denen die Gebäude deutlich mehr Heizenergie verbrauchen.*

**Kritik der Baugruppen – 3:** In der Vollkostenrechnung werden fiktive Kosten einer Wärmerückgewinnung (WRG) abgezogen. Diese sind aber größtenteils durch die Lüftungsanlage bestimmt, die nicht der Wärmebereitstellung dient. Der Abzug ist in einer Vollkostenrechnung damit nicht zulässig, wie auch der Sachverständige bestätigt. Im Gegenteil: Viele Baugruppen bauen mit WRG. Der Abzug ist also auch inhaltlich nicht angebracht. Weiterhin fehlen in der Vollkostenrechnung Posten, die allein der Wärmebereitstellung dienen: z.B. zu Dachflächen, Pumpenstrom und Kellerräumen (Dienstbarkeiten in den Grundstückskaufverträgen). Die vorliegenden Varianten der

Vollkostenrechnungen sind damit alle fachlich falsch, was auch im Gutachten festgestellt wurde.

- **Die Preise waren den Bewerbern von Anfang an bekannt.**

**Kritik der Baugruppen – 4:** Die Angabe der Kosten in den Ausschreibungsunterlagen für die Grundstücke verstößt gegen die [Preisangabenverordnung](#). Die Angabe in erwartetem Preis pro kWh ist laut § 3 erforderlich und der Grund und Leistungspreis samt Effizienzzuschuss hätte im Zusammenhang mit dem Arbeitspreis angegeben werden müssen. Tatsächliche Preise konnten erst nach Planung der Gebäude errechnet werden – zu einem Zeitpunkt, in dem erhebliche Investitionen in die Planung bereits getätigt waren. Selbst bei der ersten „Informationsveranstaltung für Planer und Erwerber“ der Badenova, am 18.11.2014, standen wesentliche Planungsdaten noch nicht fest (ca. 50 Bauherren nahmen an der Veranstaltung teil).

Parallel wurden von der badenova öffentlich viel zu niedrige monatliche Kosten kommuniziert (teilweise die Hälfte) – die Bewerber wurden also über die tatsächlichen Preise getäuscht und bis heute liegen sie nicht vor (vergleiche Kritik 3). Auch der Gutachter weist auf offene kartellrechtliche Fragen hin.

Details: <http://freiburg-gutleutmatten.de/berechnung-der-energiekosten/19-welche-vollkostenrechnung-darfs-denn-heute-sein>

## **Inakzeptable Vorgehensweise der Behörden/Forderungen der Baugruppen**

Das von der Stadt Freiburg in Auftrag gegebene unabhängige Gutachten bestätigt die Kritik der betroffenen Baugruppen und rät von der Umsetzung des zentralen Wärmesystems dringend ab. Es wird als wenig innovativ, für die Bewohner sehr teuer und kartellrechtlich fragwürdig eingestuft. Der hinsichtlich der Vergabe der Nahwärmeversorgung zugrundeliegende Gemeinderatsbeschluss wurde offenbar nicht umgesetzt. Es ist für die Bauherren nicht verständlich und absolut inakzeptabel, weshalb die Stadt nun die Realisierung des verbraucherunfreundlichen Systems ohne Änderungen beschlossen hat und es den Medien sowie der Öffentlichkeit erneut als großen Wurf vorstellen will, ohne vorher mit den betroffenen Baugruppen überhaupt zu reden.

## **Forderungen der Baugruppen**

- Den Anschlusszwang in den Kaufverträgen aufheben. Dieser ist verbraucherunfreundlich. Die Stadtverwaltung hat keine akzeptablen Bedingungen erreicht, der dem Anschlusszwang zugrundeliegende Gemeinderatsbeschluss wurde nicht umgesetzt. Ein monopolistisch geprägter Anschlusszwang, ohne technologieoffene Ausschreibung zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten als höchst kritisch einzustufen.
- Ein kostengünstiger Anschluss der einzelnen Häuser an das städtische Gasversorgungsnetz ist vorzusehen, damit Kochen mit Gas und alternative/zukünftige Konzepte auf dieser Basis nicht ausgeschlossen sind. Dies wird bisher von der Badenova verhindert, womit sie sich faktisch eine zeitlich unbegrenzte Monopolstellung sichert.

## **Mindestforderungen bei Aufrechterhaltung des Anschlusszwangs**

- Wir fordern im Einklang mit den Empfehlungen des Bundeskartellamts und der Gemeindeordnung Baden-Württembergs Ausnahmen vom Anschlusszwang zuzulassen. Eine mögliche Ausnahme könnte das beschriebene, dezentrale System in Bürgerhand darstellen – welches sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch dem geplanten Nahwärmesystem überlegen ist. Generell könnte der Definition von Ausnahmen die Gemeindeordnung Baden-Württembergs bezüglich kommunaler Anschlusszwänge zugrunde gelegt werden.
- Der Gemeinderatsbeschluss muss umgesetzt werden: Wie auch vom Sachverständigen dargelegt, gibt es in Freiburg ein vergleichbares Nahwärmegebiet, bei dem die Preisgestaltung frei von Anschlusszwang und mithilfe einer Ausschreibung zustande kam (Versorgungsgebiet im Güterbahnhofsareal der Firma Urbana). Die Preisblätter für Gutleutmatten sind so anzupassen, dass sich vergleichbare (z. B. max. 10 % höhere) Wärmepreise ergeben. Diese sind selbstverständlich in Vollkosten pro gelieferter Wärmemenge zu berechnen. Dies führte entsprechend etwa zu einer Halbierung des derzeit vorgesehenen Preises.

Weitere Informationen: [www.freiburg-gutleutmatten.de](http://www.freiburg-gutleutmatten.de)

### **Kontakt:**

Baugruppeninitiative Gutleutmatten  
Arbeitskreis Energie

Vertreten durch Dr. Herbert Lenk  
Telefon: +497664 59106  
Mobil: +49177 3770451  
e-Mail: herbert\_lenk@web.de