

Baugruppeninitiative Gutleutmatten

AK-Energie

Dr. Herbert Lenk Tunibergstr. 9, 79112 Freiburg

Gemeinderäte der Stadt Freiburg

Rathausplatz

79098 Freiburg

Freiburg, den 07. Oktober 2015

Sehr geehrte Gemeinderäte der Stadt Freiburg,

die Baugruppen des Wohngebietes Gutleutmatten möchten dem Gemeinderat die Missstände darlegen, die das Wärmekonzept in Gutleutmatten beinhaltet. Uns stellt sich dringend die Frage, ob die Umsetzung des Konzepts so von Ihnen beabsichtigt war. Im Folgenden beschreiben wir das Wärmekonzept und die Auswirkungen, die es auf die Bauherren und Bewohner, letztendlich aber auch auf den Ruf der Stadt als „Green City“ hat.

Wir stellen Fragen, die uns im Zusammenhang mit dem Wärmekonzept beschäftigen und zeigen Lösungsansätze auf, dieses Konzept so zu gestalten, dass die negativen Auswirkungen beschränkt werden.

Beschlusslage

Am 29.01.2013 beschloss der Gemeinderat das Energiekonzept für Gutleutmatten mit dem Ziel, ein aus energetischer Sicht „vorbildliches und innovatives Wohngebiet“¹ entstehen zu lassen. Hierfür wurde die badenova WÄRMEPLUS GmbH & Co. KG (im Folgenden ‚badenova‘) beauftragt, die Wärmeversorgung durch einen Verbund aus Nahwärmenetz und Sonnenkollektoren auf den einzelnen Häusern sicherzustellen. Mit Verweis auf das vom Fraunhofer ISE begleitete Forschungsprojekt EnWiSol wurde auf eine Ausschreibung der Wärmeversorgung verzichtet. „Mit der Förderung durch das Bundesumweltministerium können die Mehrkosten der innovativen Aspekte entsprechend kompensiert und ein akzeptabler Energiepreis erreicht werden, der vergleichbar mit anderen Nahwärmegebieten in Freiburg ist. Dies wird in einer Vereinbarung mit der badenova auch vertraglich festgeschrieben.“²

¹ Begründung zum Bebauungsplan vom 24.9.2013

² Gemeinderatsbeschluss Drucksache G-13/004 vom 9.1.2013

Anschlusszwang

Die Grundstückskaufverträge verpflichten die zukünftigen Bauherren/Bewohner, die Wärmeenergie von der badenova zu den von ihr angebotenen Konditionen zu beziehen. Die Stadt ist also an der Wärmeversorgung auf zwei Ebenen maßgeblich beteiligt

- Durch den Verzicht auf eine Ausschreibung setzt sie die badenova als Versorger ein.
- Durch den Anschlusszwang ermöglicht sie der badenova, Bedingungen und Preise frei festzulegen – der Einfluss der zukünftigen Nutzer auf die Energiepreise ist damit nicht möglich.

Daraus leiten wir die Verpflichtung der Stadtverwaltung ab, sich für die wirtschaftlichen Belange der Bauherren einzusetzen.

Vorgesehenes Wärmekonzept

Das Wärmekonzept sieht die Anbindung an ein Nahwärmenetz, bestehend aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk und dezentralen thermischen Solaranlagen vor. Weiterhin wird als Mindestbaustandard Freiburger Effizienzhaus KfW55 für alle Gebäude vorgeschrieben.

- Zusätzlich zu den üblichen Anschlusskosten stellt die badenova den Bauherren Investitionskosten in Rechnung, welche die Kollektoranlage finanzieren.
- Ebenso stellen die Bauherren der badenova einen Teil der Dachflächen, einen großen Technikraum sowie die notwendigen Leitungen, Schächte und den Strom für den Betrieb der Pumpen unentgeltlich zur Verfügung.

Förderung

Das Projekt wird aus dem badenova Innovationsfonds mit **210 650 €** und über das Forschungsprojekt EnWiSol vom BMU/BMWi mit **751 854 €³** gefördert.

Insgesamt sehen also fast eine Million EUR an Fördermitteln zur Verfügung, um die Mehrkosten entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss zu kompensieren.

Kosten für die Nutzer

Der Projektleiter der badenova, hat am 18.8.2015 in einem Treffen mit Vertretern der Stadtverwaltung (Umweltamt, ALW), der badenova und der Baugruppen Kosten für die Nutzer in der Höhe von **0,81 €/m²/Monat** vorgestellt. Darin wurde der von den Bauherren geforderte

³ Stadtentwicklung in der Umweltforschung, UBA

Investitionskostenzuschuss für die Solaranlagen nicht berücksichtigt, jedoch bereits mit dem aufgrund dieses Zuschusses gewährten Rabatt gerechnet. Eine Korrektur um diesen offensichtlichen Fehler kommt auf **0,92 €/m²/Monat⁴**. Umgerechnet auf die bezogene Wärmemenge entspricht das einem Preis von **20 cent/kWh Wärme**. Dieser Preis gilt im ersten Betriebsjahr und steigt in den Folgejahren entsprechend gekoppelt an Inflation, Entwicklung von Personalkosten und Gaspreis. Er steht in starkem Gegensatz dazu, wie er z.B. vom projektbegleitenden Fraunhofer ISE für Gutleutmatten propagiert wurde - dieses stellte in jüngster Vergangenheit Wärmekosten von etwa **12 cent/kWh** vor⁵. **Ein System, das mittels etablierter Technologien trotz hohen Zuschüssen zu einem Preis von 20 cent/kWh führt ist weder „vorbildlich“ noch „innovativ“ – es wird in einem funktionierenden Markt keine Nachahmer finden.**

Abrechnungsgrundlage

Die Kosten werden im vorgesehenen Wärmekonzept hauptsächlich nach Geschossfläche berechnet und nur zu sehr geringem Teil nach tatsächlichem Verbrauch. Als Folge ist der oben genannte Preis von 20 cent/kWh lediglich ein Mindestpreis – er erhöht sich entsprechend, falls die Bauherren durch bauliche Maßnahmen oder ihr Nutzerverhalten weniger Wärme verbrauchen als im Mindeststandard rechnerisch vorgesehen. Dies macht bauliche Maßnahmen wie höherer Wärmedämmstandard oder Wärmerückgewinnung besonders unwirtschaftlich und führt eher zu einem „Viertel nach Vorschrift“ anstatt zu einem „Vorzeigeviertel“.

Ein alternatives Konzept im Vergleich

Varianten mit gasbetriebenen dezentralen BHKWs (z.B. im Keller der größeren Gebäude, bereits realisiert in den Passivhäusern im Vauban, die nicht an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen sind) kommen, bei gleichem angenommenen Gebäude wie obige Betrachtung, auf einen reinen Wärmepreis von maximal **15 cent/kWh Wärme⁶**. Berücksichtigt man in einer vorsichtigen Abschätzung die Vorteile der Nutzer für den selbstgenutzten Strom kostet die Wärme zwischen **6 und 10 cent/kWh**^{Fehler! Textmarke nicht definiert.}. Außerdem ist die zu erwartende Preissteigerung für den Nutzer sehr viel geringer: Zum einen entsteht ein großer Teil der Kosten durch die Investition in die Anlage, die in der vorliegenden Rechnung linear getilgt werden. Zum anderen wirkt der steigende Strompreis dämpfend auf die Preisentwicklung, da die Vorteile des vermiedenen Strombezugs mit diesem steigen.

⁴ Vergleiche Beispielrechnung und, mit demselben Ergebnis, Analyse von Andreas Weiss vom 19.9.2015

⁵ Fraunhofer ISE, Sebastian Herkel, SOLAR2014, Gleisdorf, 26.6.2014

⁶ Vergleiche Beispielrechnung im Anhang

In dieser Abschätzung ist nicht berücksichtigt, dass die Nutzer im Fall des alternativen Wärmeversorgungskonzepts ihren Stromverbrauch weiter senken können, indem sie beispielsweise Gas zum Kochen verwenden und die freiwerdenden Dachflächen für photovoltaische Systeme nutzen. Durch solche Effekte würde der Primärenergieverbrauch weiter gesenkt, was sich ökologisch vorteilhaft auswirkt.

Weitere Vorteile und innovative Aspekte bieten die Nutzung von Batteriesystemen oder stromgeführten BHKWs, die von den Nutzern voraussichtlich dann realisiert würden, wenn sie zu einer wirtschaftlichen Ersparnis führten – damit würde der innovative und Vorzeigegaspekt des Viertels gestärkt, das Viertel könnte aktiv an der Energiewende teilhaben und die Kosten für die Nutzer würden weiter gesenkt.

Es ist hervorzuheben, dass diese alternative Variante auf die Fördergelder von knapp einer Million EUR verzichtet. **Die den Bauherren aufgezwungene vorgesehene Wärmekonzept liegt also bereits im Anfangsjahr preislich zwischen dem Doppelten und dem Dreifachen der aufgezeigten Alternative** (für eine 100 m² große Wohnung ergeben sich jährliche Mehrkosten von 525 € bis 776 €).

Als reales Beispiel für obige Kostenabschätzung führen wir die Nebenkostenabrechnung⁷ eines Passivhauses im Vauban auf, das nicht an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen ist. Für das Jahr 2014 betrug diese für die Wärmeversorgung einer 100 m² großen Wohnung 377 € (Vorteil des vermiedenen Strombezugs nicht berücksichtigt). Im Vergleich dazu sieht das Preisblatt der badenova für eine 100 m² große Wohnung in Gutleutmatten jährliche Wärmekosten in Höhe von 1107 € vor, was entsprechenden Mehrkosten von 770 € entspricht.

Vergleich mit anderen Fernwärmeversorgungen

Der Durchschnitt der Fernwärmepreise lag in Deutschland 2014 bei etwa 9 cent/kWh und ist seit etwa 2012 stabil⁸. Das Bundeskartellamt führte 2012 eine Sektorenuntersuchung Fernwärme durch und kommt dabei auf deutschlandweit durchschnittliche Erlöse von 10 cent/kWh für kleine Netze unter 10 km Leitungslänge⁹. Das Bundeskartellamt begründet darin einen Verdacht auf Missbrauch ab einem Erlös von 15 cent/kWh und hat gegen die entsprechenden Betreiber damals Untersuchungen eingeleitet. Das in Gutleutmatten geplante Wärmesystem kommt ohne Investitionskosten der Nutzer bereits auf 15,1 cent/kWh – wobei die Investitionen durch die Nutzer im Vergleich mit anderen Nahwärmesystemen sehr hoch ausfallen. In anderen neuen Nahwärmenetzen (z.B. zweiter Bauabschnitt Güterbahnhofsgelände, Energieversorgung realisiert durch die Firma Urbana) werden sehr viel geringere Bau-

⁷ Wird auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

⁸ <http://www.energieverbraucher.de>

⁹ Schweikardt, S. "Abschlussbericht Sektoruntersuchung Fernwärme." *Bericht gemäß § 32e GWB–August* (2012).

/Investitionszuschüsse verlangt und auch die laufenden Kosten sind sehr viel niedriger. Im Güterbahnhofsareal scheint der Wettbewerb, der eigentlich über die Verpflichtung zu einer europaweiten Ausschreibung gesichert wird, funktioniert zu haben

Weiterhin stellt das Kartellamt fest, dass in lediglich 6% der untersuchten Wärmesysteme eine Verpflichtung zur Abnahme besteht. Für diese Systeme wird ein statistisch deutlich höherer Preis als für die Systeme ohne Verpflichtung festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese 6% wenigstens, im Gegensatz zu Gutleutmatten, ausgeschrieben wurden und durch diesen Wettbewerb eine gewisse Preisdämpfung stattfand – für Gutleutmatten ist dies nicht feststellbar. Der dargelegte Sachverhalt rechtfertigt u.E. eine Prüfung des Landeskartellamts.

Nach der Sektorenuntersuchung des Bundeskartellamts „sollten Fernwärme-Abnahmeverpflichtungen auf wenige Ausnahmen beschränkt bleiben. Auch sollten sich FernwärmeverSORGER – weitergehend als es das KWKG derzeit vorsieht – dem Wettbewerb durch hocheffiziente KWK-Kleinanlagen stellen müssen. Weiterhin müsse, um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht zu werden, [...] ein Anschluss- und Benutzungszwang daher die Möglichkeit einer Ausnahme im Einzelfall vorsehen.“¹⁰ Wir sehen diesen Fall für die oben beschriebene, dezentrale Alternative gegeben.

Zukunftsperspektive für die Nutzer

Die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) erlaubt eine maximale Erstbindungsdauer von 10 Jahren. Dies ermöglicht prinzipiell eine wiederhergestellte Marktsituation in absehbarer Zeit. Dennoch beruhen alternative Konzepte zum einen häufig auf kostenintensiven Umbaumaßnahmen, zum anderen auf der lokalen Verfügbarkeit von Brennstoffen, üblicherweise Gas. Die badenova hat jedoch Anfragen von Baugruppen nach Gasanschlüssen negativ beschieden. **Dadurch wird den Nutzern auch auf lange Sicht verwehrt, an einer wiederhergestellten Marktsituation teilzunehmen.** Es wird auch jeglicher Anreiz für die badenova zunichte gemacht, wenigstens in zehn Jahren konkurrenzfähige Preise anzubieten, da die Nutzer durch fehlende Alternativen faktisch zu den Lieferbedingungen der badenova gezwungen werden. Dabei birgt insbesondere die Steigerung der bereits sehr hohen Kosten mit Inflation und Gaspreis ein erhebliches Kostenrisiko für zukünftige Bewohner. Wir sehen die Stadt in der Pflicht, die Bildung eines derartigen dauerhaften Monopols zu verhindern bzw. es nicht durch den Anschlusszwang selbst zu schaffen.

¹⁰ Schweikardt, S. "Abschlussbericht Sektoruntersuchung Fernwärme." *Bericht gemäß § 32e GWB*–August (2012).

Weiterhin ist anzumerken, dass der Förderzeitraum des Forschungsprojekts EnWiSol, welches ja zur Begründung der unterlassenen Ausschreibung dient, bereits im Sommer 2017 beendet sein wird – etwa dann, wenn die Bauherren in Gutleutmatten einziehen. **Kann ein bereits beendetes Forschungsprojekt wirklich als Begründung für ein Jahrzehnte dauerndes Monopol mit Millionen Mehrkosten für die Nutzer dienen?** Es stellt sich generell die Frage, ob Fraunhofer ISE sein Forschungsprojekt nicht zu erheblich geringeren Kosten in einem bestehenden Nahwärmenetz durchführen könnte. Die Verhältnismäßigkeit der Vergabe der vorgesehenen Wärmeversorgung sollte, sowohl juristisch als auch politisch, überprüft werden.

Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses

Bereits das Gutachten auf dem die Entscheidung vom 9.1.2013 beruht gibt an, dass die Wärmeverbrauchsdichte von Gutleutmatten mit erwarteten 280 MWh/ha/a (bei Mindeststandard) unterhalb der Grenze von 300 MWh/ha/a liegt, bei der ein Nahwärmesystem gemeinhin wirtschaftlich betrieben werden kann. Beim vorliegenden System wurde die effektive Wärmedichte durch die dezentrale Solarthermie jedoch noch weiter verringert. **Das Ergebnis ist offensichtlich nicht wirtschaftlich**, selbst wenn die Förderung von knapp einer Million EUR nicht mit einberechnet wird. Der Gemeinderatsbeschluss beinhaltet die Forderung nach einem „akzeptablen Energiepreis“. Wir zweifeln an, dass die absehbaren Energiepreise akzeptabel sind.

Verhalten der badenova und der Stadtverwaltung

Durch die Vergabe ohne Ausschreibung und den Anschlusszwang sind die Bewohner von Gutleutmatten darauf angewiesen, dass die Stadt für ihre Belange mit der badenova verhandelt. Informationen und Anfragen der Bauherren werden jedoch von der Stadtverwaltung nur sehr zögerlich bzw. auf anwaltlichen Druck bearbeitet¹¹. Dabei gewinnen die Bauherren den starken Eindruck, dass die Stadtverwaltung in Einheit mit der badenova einen Verhandlungsblock bildet – der ihnen durch den Anschlusszwang jegliche Einflussnahme effektiv versagt. Zum Beispiel mussten die Bauherren explizit auf AVBFernwärmeV verweisen, um wenigstens die zeitlich unbefristete Dauer der Bindung aus den Kaufverträgen der Stadt zu streichen.

Gebäudedämmung und die Vorschrift einer solchen wird üblicherweise damit begründet, dass sich die erhöhten Baukosten im Betrieb durch verringerte Wärmekosten amortisieren. In diesem Fall erlaubt die Stadt der badenova jedoch, pro Wohnfläche einen 10% höheren Jahrespreis anzusetzen als im bereits teuren Nahwärmeverorgungssystem

¹¹ siehe z.B. Schreiben des ALW an die Baugruppen vom 04.08.2015 in der Anlage

Vauban¹² – mit dem dortigen Baustandard bei dem fast doppelt so viel Heizwärme verbraucht wird als in Gutleutmatten. Für die Stadtverwaltung und die badenova ist somit die Forderung aus dem Gemeinderatsbeschluss nach „akzeptablen Energiepreisen, welche mit anderen Nahwärmegebieten in Freiburg vergleichbar sind“¹³, erfüllt. Der Vergleich von Kosten für Energie auf Basis von €/m², anstatt von €/kWh, wie sonst üblich (z.B. das dem Gemeinderatsbeschluss zugrunde liegende Gutachten, die Veröffentlichungen des Fraunhofer ISE, die Sektorenuntersuchung des Bundeskartellamts) kann durchaus als abenteuerlich bezeichnet werden. Dabei wird ignoriert, dass sich in einer Gesamtbetrachtung die höheren Kosten für den höheren Energiestandard durchaus auch in geringeren Energiekosten wiederfinden sollten: Die Kosten pro Wärmeeinheit in Gutleutmatten liegen jedoch 37 % über den Kosten desselben Gebäudes im Vauban¹⁴.

Zielte der Gemeinderat mit seinem Beschluss wirklich auf einen solchen Vergleich ab? Entspricht das Handeln der Stadtverwaltung dem politischen Willen des Gemeinderatsbeschlusses?

Allgemein ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich, wie die konkrete Systementscheidung für die badenova getroffen wurde und ob sie dazu bereits Preise nennen musste. Ist dies der Fall ist die Systementscheidung angesichts eines Preises von 20 cent/kWh nicht nachvollziehbar. Ist dies nicht der Fall stellt sich die Frage, ob die Stadtverwaltung hier wirklich den Anspruch hatte, die wirtschaftlichen Interessen der Nutzer oder auch die Interessen der Stadt an niedrigen Mietkosten in Gutleutmatten zu vertreten.

Forderungen

Aus obigen Darlegungen leiten die Bauherren von Gutleutmatten folgende Forderungen an die Stadtverwaltung ab:

- Die Energiekosten für die einzelnen Haushalte müssen marktgerecht niedriger sein. Günstigen, bezahlbaren Wohnraum schafft man dadurch, dass die Kosten niedrig bleiben. Hohe Investitions- und Nebenkosten führen zu hohen Wohnungskosten. Das erklärte politische Ziel der Stadt Freiburg, günstige Mietwohnungen entstehen zu lassen, darf nicht aus dem Auge verloren werden! Eine solche Zielsetzung ist nicht einzig dadurch zu erreichen, dass die Investoren zu niedrigen Mieten verpflichtet werden. Die Stadt ist gefordert die Kosten für Energie bei den angestrebten hohen Energieeffizienzstandards so gering wie möglich zu halten.
- Es gibt einen Gemeinderatsbeschluss zur Vergleichbarkeit der Kosten: Dieser Beschluss muss umgesetzt werden. Der Kostenvergleich der einzelnen Nahwärmenetze kann nur anhand der Kosten pro gelieferter Wärmemenge geführt werden. Die

¹² siehe Schreiben des ALW an die Baugruppen vom 22.07.2015

¹³ Gemeinderatsbeschluss Drucksache G-13/004 vom 9.1.2013

¹⁴ Vergleiche Beispielrechnung im Anhang

Stadt muss die wirtschaftlichen Interessen der Bauherren verantwortungsvoll gegenüber dem Energieversorger vertreten. Es ist bis heute nicht ersichtlich, wann von wem der badenova der Zuschlag für dieses Wärmesystem und diese Preise gegeben wurde.

- Der Anschlusszwang in den Kaufverträgen muss aufgehoben werden. Die Stadtverwaltung hat weder akzeptable Bedingungen erreicht, noch scheint der Anschlusszwang in Verbindung mit dem Verzicht auf Ausschreibung marktwirtschaftlich konform.
- Ein kostengünstiger Anschluss der einzelnen Häuser an das städtische Gasversorgungsnetz ist vorzusehen, damit Kochen mit Gas und zukünftige Konzepte auf dieser Basis nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.
- Wird der Anschlusszwang nicht generell aufgehoben, fordern wir im Einklang mit den Empfehlungen des Bundeskartellamts Ausnahmen zuzulassen. Eine mögliche Ausnahme könnte das oben beschriebene, dezentrale System darstellen, welches sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch dem geplanten Nahwärmesystem überlegen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Herbert Lenk

Folgende Baugruppen haben diesen Brief mitunterzeichnet

1. Baugruppe B15
vertreten durch Dr. Herbert Lenk, Tunibergstr. 9, 79112 Freiburg
2. Baugruppe Bachaue,
vertreten durch Dr. Achim Kimmerle, Karlstr. 26, 79104 Freiburg
3. Baugruppe Futur 2
vertreten durch Johannes Bruns, Elisabeth-Hettich-Str. 4, 79114 Freiburg
4. Baugruppe Baumhaus LEFT
vertreten durch Dr. Thorsten Lingott und Armin Fleig, Talstraße 13, 79102 Freiburg
5. Baugruppe 4W,
Sprecher Tilman Borsdorf Nägeleseestraße 11 in 79102 Freiburg

6. LAMA GmbH,
Geschäftsführer: Marina Noussan, Ralph Wawroschek, Langemarckstr. 90, 79100
Freiburg
7. schwereLos GmbH,
Geschäftsführer: Viola Koch, Sven Marchfeld, Nikolaus Georgi, Adlerstr. 12, 79098
Freiburg
8. Baugruppe Duplo,
Vertreten durch: Rosaria Silvana Scheinost Högestraße 30, 79108 Freiburg
9. Luftschloss GmbH,
vertreten durch Petra Müller-Stolz, Sternwaldstr. 32, 79102 Freiburg
10. Baugruppe Finale,
Vertr. durch Elisabeth Riek und Marc Noller, Talstraße 3, 79102 Freiburg
11. Baugruppe 19,
vertreten durch Markus Bannwarth, Speckbacherweg 15, 79111 Freiburg
12. Baugruppe Liegewiese,
vertreten durch Beate Andy, Walter-Gropius-Str. 22, 79100 Freiburg