

Fragen und Antworten

Dieser Katalog enthält die Fragen der Hausbesitzer und die entsprechenden Antworten. Die Aufstellung ist thematisch unterteilt. Gleichlautende Fragen wie z. B. zum geplanten Ausführungstermin und individuellen Finanzierungsmöglichkeiten sind nur einmal aufgeführt.

I. Fragen zur Dezentralen Versorgung, jedes Haus mit einer eigenen Gasheizung:

Frage 1: Sind die Bruttokosten von geschätzten 23.759,13 Euro komplett vom Hauseigentümer zu tragen?

Antwort: Ja. Die Wärmeversorgung liegt im alleinigen Interesse der Hauseigentümer. Hierbei handelt es sich bei den genannten Kosten um eine Schätzung. Diese erfolgte nach einer Begehung einiger Musterhäuser. Die genauen Kosten für sein Haus kann jeder Eigentümer durch eigene Ausschreibungen ermitteln. Die Kosten können geringer oder höher als beim „Musterhaus“ ausfallen, zudem können mögliche Eigenleistungen innerhalb des Hauses mit berücksichtigt werden.

Frage 2: Ein Vertreter der Stadtwerke sprach davon, dass die Stadtwerke sich an der Verlegung der Leitungen beteiligen würden. Was war damit im Einzelnen gemeint?

Antwort: Die Stadtwerke gehen davon aus, dass sich alle 115 Einfamilienhaus-Besitzer an die Erdgasversorgung anschließen. Für die Neuverlegung der Gasleitungen müssten umfangreiche Tiefbaumaßnahmen (z.B. Aufbaggern des Straßenbelages) durchgeführt werden. Hier ziehen die Stadtwerke in Erwägung, gleichzeitig auch die bestehenden Strom- und Wasserleitungen zu erneuern, obwohl dies aktuell aus technischen Gründen nicht erforderlich ist. Bestimmte Kosten würden dann auf alle Gewerke (Gasleitungen, Stromleitungen und Wasserleitungen) verteilt. Hierdurch würde eine Kostenminderung zu Gunsten der Gasleitungen stattfinden. Eine verbindliche Zusage hierzu können die Stadtwerke Hilden erst abgeben, wenn bekannt ist, wie viele Hauseigentümer sich an das Gasnetz anschließen lassen möchten.

Frage 3: Wenn die Stadtwerke Hilden in ein Haus eine Gasleitung verlegen, muss ich dann das Gas auch bei den Stadtwerken beziehen?

Antwort: Nein. Bei der Wahl des Gaslieferanten besteht Vertragsfreiheit. Die Stadtwerke werden aber versuchen, individuelle Angebote unter Berücksichtigung von Förderungen zu unterbreiten. Das muss jeweils in Einzelberatungen geklärt werden.

Frage 4: Ist bei der dezentralen Lösung eine Warmwasserversorgung mit einbezogen? Wenn nicht, kann man überblicken, welche Kosten zusätzlich für eine Warmwasserversorgung über die Gastherme entstehen würden?

Antwort: In der Kostenschätzung ist keine Warmwassererzeugung berücksichtigt. Für eine solche Warmwassererzeugung müssen Leitungen von der Gastherme zu den Warmwasser-Entnahmestellen z.B. Badewanne, Dusche, verlegt werden. Diese Kosten sind sehr individuell. Hauseigentümer, die auch das Warmwasser über die Gastherme erzeugen wollen, sollten ein entsprechendes Angebot von einem Installateur einholen.

Frage 5: Ist es richtig, dass bei der dezentralen Lösung zumindest ein Teil der Umstellung auf die eigene Heizung in Eigenregie erfolgen müsste? In wie weit würden die Stadtwerke oder die WGH unterstützen?

Antwort: Wenn sich die Hauseigentümer für die dezentrale Versorgung entscheiden, verlegen die Stadtwerke Hilden die Gasleitung bis zur Gebäudeeinführung, den so genannten Hausanschluss. Die Einbauten innerhalb der Häuser können je nach Bedürfnis der Hauseigentümer individuell gestaltet werden. Die Stadtwerke stehen den Hauseigentümern auf Wunsch beratend zur Seite.

Frage 6: Was ist, wenn Hauseigentümer Probleme haben, die eigene Heizung zu finanzieren? Bei der zentralen Lösung bieten Sie individuelle Finanzierungsmöglichkeiten an, aber wahrscheinlich ja nicht bei einer eigenen Heizung. Eine Finanzierung über einen Bankkredit kann möglicherweise für ältere Hausbesitzer ein Problem werden.

Antwort: Auch bei der dezentralen Lösung bieten die Stadtwerke Hilden das Contractingmodell „HeizungPlus-Service“ an. Dabei gehen die Stadtwerke Hilden vollständig in Vorleistung für Anschaffung und Einbau. Außerdem übernehmen die Stadtwerke die zukünftigen Wartungen, Reparaturen und den Entstörsdienst. Zusätzlich erhalten die HeizungPlus-Kunden eine Vollgarantie für die gesamte Vertragslaufzeit. Der Hauseigentümer zahlt einen festen monatlichen Abschlag und die Energieverbrauchskosten.

Frage 7: Wann würde die Umstellung auf eine eigene Heizung erfolgen?

Antwort: Aktuell gehen wir davon aus, dass die ersten Arbeiten (Verlegen der Gasleitungen) ab Frühjahr 2013 ausgeführt werden könnten. Einen endgültigen Termin mit einem festgeschriebenen Datum können wir derzeit nicht angeben, da hierfür noch zu viele Unwägbarkeiten vorhanden sind.

Frage 8: Nach welcher Frist könnte man den Gasanbieter wechseln? Wenn die Stadtwerke die Gasleitungen legen, gibt es doch mit Sicherheit eine Bindung von möglicherweise zwei Jahren.

Antwort: Nein, es gibt durch das Verlegen der Gasleitung keine Vertragsbindung für die Gaslieferung.

Frage 9: Wie wird das Problem gelöst, wenn ein Hausbesitzer der Verlegung einer Gasleitung auf seinem Grundstück zum Nachbargrundstück nicht zustimmt?

Antwort: Nach der gesetzlichen Vorgabe, der Niederdruckanschlussverordnung NDAV, haben Grundstückseigentümer die örtliche Versorgung über ihr Grundstück zu dulden. Zudem ist die Dienstbarkeit „Versorgungsleitungs- sowie Schmutz- und Regenwasserkanalrecht“ im Grundbuch eingetragen.

Frage 10: Bei der individuellen Lösung ist ja ein hoher Aufwand an Hin- und Herleitungen nötig. Verlaufen dabei sowohl die Gasleitungen als auch die Heizleitungen bis zum Heizverteiler unter der Zimmerdecke auf Putz? Muss die Bodenplatte für die Anbindung an den Heizverteiler aufgeschlagen werden? Ist es abgesichert, dass eine Anbindung mehr oder weniger problemlos erfolgen kann?

Antwort: Diese Frage kann nur im Einzelfall beantwortet werden. Hier kommt es auch sehr auf die Komfortbedürfnisse der jeweiligen Hauseigentümer, dem Aufstellort der Gastherme und dem Einbindungsumfang an die bestehende Wärmeverteilung an. In der Kostenschätzung „Musterhaus“ ist eine Aufputzverlegung vorgesehen.

Frage 11: Für Hausbesitzer, die das Appartement vermietet haben, dürfte der Standort des Gasgerätes ungünstig sein. Gäbe es andere mögliche Orte der Installation?

Antwort: Dies muss individuell vor Ort geprüft werden.

Frage 12: Wäre es abgesichert, dass die Verlegung der Gasleitungen und der Einbau der Gastherme mit den verbundenen sonstigen Arbeiten tatsächlich zwischen zwei Heizperioden vollständig zu schaffen wären?

Antwort: Es wird angestrebt die Arbeiten in der heizfreien Zeit durchzuführen. Bei dem Umfang dieser Umbaumaßnahme (115 Häuser) ist vorstellbar, dass hierfür zwei heizfreie Perioden für die vorbereitenden Arbeiten benötigt werden. Die Umstellung kann häuserblockweise erfolgen.

Frage 13: Soll bei der Kalkulation für die Lösung der dezentralen Wärmeversorgung die gesamte Hausanlage erneuert werden?

Antwort: Leitungen und Heizkörper müssen nicht erneuert werden. Sie sollten jedoch vom Fachmann auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft werden.

Frage 14: Für eine mögliche Finanzierung wird ein Kostenvoranschlag benötigt, es kann nicht sein, dass ich eine Firma mit Sanierungsarbeiten beauftrage und erst im Anschluss über die tatsächlichen Kosten aufgeklärt werde. Da sich in der Zusammenkunft doch herausstellte, dass die Kostenschätzung eine sehr breite Bandbreite abdeckt?

Antwort: Bei einer dezentralen Wärmeversorgung ist jeder Hauseigentümer für die Errichtung der Heizungsanlage eigenverantwortlich. Daher ist es im Interesse eines jeden Hauseigentümers verschiedene Angebote für sein Haus einzuholen. Die zukünftige Heizungsanlage muss natürlich den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Die Stadtwerke Hilden bieten hierzu eine individuelle Beratung an.

Frage 15: Um auf den Punkt zu kommen, ich hätte gerne eine detaillierte Aufstellung, wie man auf die Summe von 20.654,78 Euro für die "Dezentrale Lösung" gekommen ist. Durch Eigenleistungen könnte diese Summe sicherlich gedrückt werden.

Antwort: Die Kostenermittlung ist durch verschiedene Besichtigungen und Durchschnittsannahmen ermittelt worden. Gegen fachgerechte Eigenleistungen innerhalb des Hauses bestehen keine Einwände, diese müssen nur den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Im Nachgang finden weitere Objektbesichtigungen statt, damit u.a. die genannte Kostenschätzung bewertet werden kann.

Frage 16: Warum wurde nicht die Möglichkeit erwähnt, dass wir bei einer dezentralen Versorgung - nach eigener Entscheidung - einen Flüssiggastank in den Garten setzen können und so unseren Energiebedarf absichern?

Antwort: Der Aufwand im Vergleich von Erdgas und Flüssiggas ist innerhalb eines Gebäudes identisch. Den Unterschied bildet die „Gasinfrastruktur“: Der Erdgas-Hausanschluss ist günstiger, als ein Flüssiggas-Hausanschluss bei dem die Errichtung eines Lagertanks mit gerechnet werden muss, zudem ist sowohl der Platzbedarf als auch der Explosionsschutz zu beachten. Außerdem muss gewährleistet sein, dass ein Flüssiggastankwagen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit hat. Indem für das Gebiet gültigen Bebauungsplan waren früher Nebenanlagen (zu denen auch Flüssiggastanks gehören) verboten. Die Stadt Hilden hat kein Interesse daran, dass mitten im Stadtgebiet im Extremfall 115 Gärten mit Flüssiggastanks vorhanden sind. Unter Berücksichtigung der Diskussion um die CO-Pipeline würde dies bei einigen Bürgern sicherlich Sicherheitsbedenken auslösen. Insofern wäre eine Löschung der Grunddienstbarkeit „Anschlusszwang Heizwerk“ mit der neuen Auflage „kein Flüssiggastank“ wahrscheinlich.

II. Fragen zur zentralen Lösung.

Energieversorgung wie bisher durch das Heizwerk:

Frage 17: In welchem Zeitrahmen würden die geplanten Maßnahmen stattfinden?

Antwort: Auch in diesem Fall würden die Modernisierungsmaßnahmen im Frühjahr 2013 beginnen. Ein genaues Datum, wann die Arbeiten abgeschlossen sind, können wir derzeit nicht angeben.

Frage 18: Ist Ihnen bekannt, in wie vielen Häusern es tatsächlich Heizungsprobleme gibt?

Antwort: Nach der letzten Prüfkation im Herbst 2010 liegen uns keine Erkenntnisse über Störungen vor.

Frage 19: Müssen tatsächlich in allen Häuserreihen alle Rohre unter den Häusern erneuert werden?

Antwort: Das ist sinnvoll, da die technische Lebensdauer (30 bis 40 Jahre) der Rohrleitungssysteme überschritten ist. Die Isolierung befindet sich auf dem technischen Stand von 1966 und ist teilweise beschädigt oder gar nicht mehr vorhanden. Es ist somit sehr wahrscheinlich, dass wegen Rohrbrüchen in den kommenden Jahren diese Leitungen nach und nach erneuert werden müssten. Diese immer neuen Baustellen würden wesentlich teurer werden als jetzt die Gesamtanierung.

Frage 20: Wer trägt die Mehrkosten, wenn Hausbesitzer durch Garagenbauten auf der Leitung, Anbauten oder Umbauten die Zugänglichkeit zu den Kopfstationen erschwert haben?

Antwort: Der entsprechende Hauseigentümer.

Frage 21: Welche baulichen Maßnahmen würden bei einer zentralen Lösung in den einzelnen Häusern erfolgen müssen?

Antwort: Die Sanierung der Häuserblockstationen, die unter den Bodenplatten vorhandenen Heizungsleitungen einschließlich aller Ventile sowie die Wärmetauscher.

Frage 22: Wie sehen die individuellen Finanzierungsmöglichkeiten aus?

Antwort: Das ist natürlich abhängig von der zukünftigen Betreiberform. Im Falle einer Contractinglösung z.B. mit den Stadtwerken Hilden, könnten die Modernisierungskosten in den monatlichen Grundpreis eingerechnet werden. Für die WGH wäre ein Ratenzahlungsmodell mit Verzinsung von derzeit vier bis fünf Prozent Verzinsung denkbar.

Frage 23: Warum ist der Wärmeverlust des Wärmenetzes so unterschiedlich?

Antwort: Der Wärmeverlust des gesamten Wärmenetzes schwankt und beträgt im Durchschnitt etwa 28%. Einfluss auf diesen Wärmeverlust haben kältere Winter, Rohrbrüche und die verstärkte Nutzung von Zusatzheizungen wie zum Beispiel Kaminöfen. Durch Modernisierungsmaßnahmen am Wärmenetz und nachträgliche Gebäudedämmungen, könnten die vorgehaltenen Systemtemperaturen abgesenkt und somit geringe Wärmeverluste und Energieeinsparungen erzielt werden.

Frage 24: Kann durch eine weitere Dämmung der Fernleitungsrohre der Energieverlust minimiert werden?

Antwort: Ja, aber nur bis zu einem bestimmten Grad. Umwandlungs- und Transportverluste bis zu ca. 20 % Energieverlust können bei einem Fernwärmenetz immer bestehen bleiben.

III. Frage zur Abstimmung:

Frage 25: Ich habe es so verstanden, dass in etwa 4 Wochen die Abstimmung auf der Mitgliederversammlung, die in der Aula stattfindet wird, durchgeführt werden soll. Falls dies richtig ist, gebe ich zu bedenken, dass nicht alle Hausbesitzer Mitglieder des Vereins sind und damit durch eine Mitgliederversammlung nicht erreicht werden. Auch mein Mann und ich sind mittlerweile aus dem Verein ausgetreten. Eine Abstimmung müsste also auf einem anderen Wege erfolgen.

Antwort: Es wird in den nächsten Wochen eine weitere Informationsveranstaltung stattfinden. Nach dieser werden wieder alle Hauseigentümer angeschrieben und gebeten, innerhalb von vier Wochen, für eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung zu stimmen. Dies ist natürlich vollkommen unabhängig von der Mitgliedschaft im „Familienheimsiedlung am Lehmkuhler Weg e.V.“. Jedes Haus besitzt eine Stimme. Die Antwortschreiben müssen unterzeichnet werden und werden archiviert.

IV. Fragen zu den Verträgen WGH/Hausbesitzer und WGH/SWH:

Frage 26: Unser Wärmeliefervertrag mit der WGH läuft bis zum 31.5.2015 und verlängert sich um 5 Jahre, wenn er nicht mit einer Frist von einem Jahr durch einen eingeschriebenen Brief zum Ende der Heizperiode gekündigt wird. Wie sieht die rechtliche Situation aus? Kann eine Abstimmung der Hausbesitzer diesen Vertrag vorzeitig aufheben?

Antwort: Die Juristen sprechen in diesem Fall von einem „Wegfall der Geschäftsgrundlage“. Die WGH wird aber ungeachtet dessen, alle bestehenden Wärmelieferungsverträge kündigen. Wenn sich die Mehrheit der Hauseigentümer für eine dezentrale Versorgung ausspricht und nur noch wenige Häuser durch das Heizkraftwerk mit Wärme versorgt werden, würden die Kosten für diese Häuser sehr stark ansteigen.

Frage 27: Im Vertrag zwischen WGH und den Hausbesitzern ist von einem Grundpreis und einem Arbeitspreis die Rede. Es heißt wörtlich:

Das vom Abnehmer ... zu zahlende Entgelt setzt sich zusammen

aus dem Grundpreis(entfällt durch eine Einmalzahlung der Erstellungs- bzw. Erneuerungskosten) und dem Arbeitspreis.....

Der Arbeitspreis ermittelt sich aus den anteiligen Kosten für.....Instandhaltung und Reparaturen.

Fazit: Da ja 1995 eine Einmalzahlung geleistet wurde, hätte eigentlich der Grundpreis für die folgenden Jahre entfallen müssen.

Antwort: Mit der Einmalzahlung wurden nur notwendige Instandhaltungsarbeiten innerhalb des Rohrleitungsnetzes durchgeführt. Die WGH hat nie Kosten erhoben.

Frage 28: Nach dem Vertrag WGH/Hausbesitzer müsste ja bei der zentralen Lösung der Grundpreis nach einer erneuten Einmalzahlung entfallen.

Antwort: Nein, nur wenn die laufende Instandhaltung und Wartung des Netzes durch die Eigentümer erfolgt. Außerdem wird dann in diesem Fall keine Rücklage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet. In dem verlangten Grundpreis sind u.a. auch die Erfassung des Verbrauches und die Erstellung einer Abrechnung enthalten. Diese müsste dann auch separat bezahlt werden.

Frage 29: In allen Grundbüchern ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hilden eingetragen, die alle Hauseigentümer verpflichtet, die Heizenergie ausschließlich vom zentralen Heizkraftwerk zu beziehen. Ist es gesichert, dass die Stadt die Löschung dieser Grunddienstbarkeit bewilligt?

Antwort: Die Löschung muss durch einen Beschluss des Rates erfolgen. Dies kann die Verwaltung nicht garantieren. Bei einem deutlichen Mehrheitsbeschluss seitens der Hauseigentümer für eine dezentrale Versorgung wird der Bürgermeister dem Rat empfehlen diesem Wunsch zu entsprechen.

Frage 30: Welche Leistungen beinhaltet der bestehende Grundpreis der Stadtwerke Hilden?

Antwort: Der an die Stadtwerke Hilden zu entrichtende Grundpreis beinhaltet die Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung des Heizwerkes und des Wärmenetzes. Instandhaltungsrückstellungen werden weder von der WGH noch von den Stadtwerken Hilden eingefordert oder gebildet.

Frage 31: Im Dienstleistungsvertrag steht in § 1 Absatz 2: Die Stadtwerke Hilden übernehmen die Instandhaltung und Wartung des Wärmenetzes,(das vor dem Mauerwerk des Eckhauses endet). Ist es diese Dienstleistung, die mit dem Grundpreis der Stadtwerke Hilden abgedeckt wird?

Antwort: Ja, dies ist im Grundpreis mit enthalten.

Frage 32: Würde diese Dienstleistung der Stadtwerke Hilden bei einer zentralen Lösung auf die Leitungen unter dem Haus bis zur Hausanschluss-Stelle ausgedehnt werden? Was bedeutet § 1 Absatz 2 für eine mögliche (gegebenenfalls anteilige) Kostenübernahme der geplanten Maßnahmen im Bereich Heizwerk und Wärmenetz durch die Stadtwerke Hilden?

Antwort: In einer zukünftigen möglichen Contractingvertragsgestaltung würde die Ausweitung der Liefergrenze, bis zu den Wärmetauschern, erfolgen.

V. Kalkulationsgrundlagen und sonstige Fragen

Frage 33: Ist richtig, dass der wirtschaftliche Anreiz für die Durchführung von Wärmedämmarbeiten bei dem einzelnen Eigentümer größer wird, wenn eine dezentrale Wärmeversorgung existiert?

Antwort: Ja das ist richtig. Durch die dezentrale Wärmeversorgung entfallen die Wärmeverluste durch die Zuleitungen, die von allen Hauseigentümern zu tragen sind. Jeder zahlt dann nur für seinen Verbrauch.

Frage 34: Zum Thema Energiesparen – Was kann ich als Hauseigentümer tun?

Antwort: Unabhängig von der zukünftigen Wärmeversorgung Ihres Hauses, sollte der energetische Zustand des Hauses überprüft werden. Müssen Modernisierungsmaßnahmen z.B. Dachsanierung, Fensteraustausch oder Fassadendämmung durchgeführt werden, kann zukünftig eine hohe Energieeinsparung erzielt werden. Bund und Länder bieten über die KfW-Bank und die Hausbanken zinsvergünstigte Modernisierungsdarlehen oder Modernisierungsförderzuschüsse an. Die Stadtwerke Hilden beraten dazu unverbindlich und fachkundig.

Frage 35: Haben Sie auch eine alternative Wärmeerzeugung berücksichtigt?

Antwort: Im Vorfeld wurden natürlich zuerst alternative Energiearten untersucht. Aufgrund der Gebäudestrukturen und des hohen Wärmebedarfs sowie der dezentralen Warmwasserversorgung scheiden Systeme wie Blockheizkraftwerke (Stromerzeugende Heizungsanlage) Luft-Wärmepumpe oder Erd-Wärmepumpen aus. Da die Häuser in der Regel nicht über einen Kellerraum verfügen, scheiden auch Systeme aus, bei denen Brennstoffe gelagert werden müssen.