FDP Schwalbach

GRUNDSTÜCKSKAUF FERNHEIZKRAFTWERK: UNVOLLSTÄNDIGE MAGISTRATSVORLAGE, KEIN MEHRWERT FÜR VERBRAUCHER UND WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

09.02.2021

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 04.02.2021 monierte die FDP-Fraktionsvorsitzende Stephanie Müller, dass die Magistratsvorlage 18/M 0222 Kauf des Fernheizkraftwerkgrundstücks in der Flur 47, Flurstück 53/4 unvollständig ist. Bis zur Sitzung fehlten zwei Verträge sowie die Anlagen A bis G eines vorliegenden Vertrages. „Auch die Aufbereitung der Unterlage bei diesem komplexen Thema lässt sehr zu wünschen übrig“, ist sich die gesamte Fraktion einig. Nach Auffassung der Liberalen führt diese Tatsache dazu, dass es sich bei der Hauptund Finanzauschusssitzung somit nicht um die 1. von 2 notwendigen Lesungen handeln kann, ehe abgestimmt wird. Ausschussvorsitzender Hartmut Hudel sprach daraufhin eine Warnung in Richtung der Liberalen aus, wegen unvollständiger Unterlagen, den Prozess aufhalten zu wollen. „Ein unfassbar undemokratisches Vorgehen“, so Walter Korn, der als stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher an der Sitzung teilgenommen hat.
Abseits formaler Fehler bleiben auch inhaltliche Fragen unbeantwortet. Fakt ist, für die Verbraucher ist bis mindestens Ende 2027 keine Verbesserung in Sicht. Warum der Magistrat eine vereinbarte Vertragslaufzeit von 6 Jahren ohne Ausschreibung als Erfolg verkaufen möchte und etwaige Nachverhandlungen ablehnt, bleibt unklar. Vor allem vor dem Hintergrund, dass

Abgerufen am 22.11.2026 unter https://fdp-schwalbach.de/?p=277

allen Beteiligten ein Gutachten der Kanzlei Ettrich vorliegt, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages ohne Ausschreibung, aufgrund des Umsatzvolumens, um maximal 2 Jahre möglich ist. D.h., selbst für den Fall, dass die Stadt nicht Grundstückseigentümer würde, müsste die NH den Betrieb das Heizkraftwerkes ausschreiben.
Im Ausschuss gab es die Möglichkeit, Herrn Ploghaus, der für die Stadt als Rechtsanwalt tätig ist und die Verhandlungen begleitet hat, Fragen zu stellen. RA Ploghaus spricht dort von einem Gutachten, das belegen soll, dass die aktuellen Preise marktgerecht sind. Vorgelegt wurde das Gutachten allerdings nicht. Das Schriftstück wurde von den Liberalen daraufhin angefordert.
Der Vertragsbestandteil, der es ermöglicht, im Falle überhöhter Preise, E.ON nach Abmahnung ‘vor die Tür zu setzen’, hält im Fall der Fälle nicht, was die Magistratsvorlage versprechen möchte. Der ehemalige FDP-Fraktionsvorsitzende und Experte auf dem Gebiet von Energieanlagen, Christopher Higman, hatte stets einen wasserdichten Referenzwert für den Preisvergleich als wichtig erachtet. Im neuen Vertrag ist genau derselbe wachsweiche Referenzwert wie im alten Vertrag. Unterschied: E.ON muss sich nicht mit regionalen Kraftwerksanbietern vergleichen lassen, sondern mit Kraftwerksanbietern im Land Hessen. Es gibt weiterhin keinen stichtagsbezogenen automatischen Preisvergleich. Somit müssen die Verbraucher den Nachweis erbringen, dass sie zu viel zahlen. Den Nachweis zu erbringen kostet viel Zeit und Geld, daher kann diese Klausel durchaus als ‘lahme Ente’ bezeichnet werden. RA Ploghaus steht hier auf dem Standpunkt, dass diese Klausel ein großer Verhandlungserfolg ist.
Der Hauptkritikpunkt der FDP & Freien Bürger ist das wirtschaftliche Risiko für Schwalbach. Die Liberalen haben nachgefragt, welche ganz konkreten Rechte und Pflichten sich aus dem Grundstückskauf für Schwalbach ergeben. Gemäß RA Ploghaus erhält die Stadt 80.000 EUR p.a. aus der Verpachtung des Grundstücks an E.ON. Endet das Erbbaurecht für E.ON (Stand

Abgerufen am 22.11.2026 unter https://fdp-schwalbach.de/?p=277

heute zum
31.12.2027), tritt der Heimfall ein. Dann muss die Stadt an E.ON eine Entschädigungszahlung in Höhe
von 2/3 des Verkehrswertes zahlen. Der Verkehrswert wurde bislang nur geschätzt und auf ca. 11
Mio. EUR taxiert. Hier endet für RA Ploghaus das Risiko. Die Liberalen schauen einen Schritt weiter.
Durch die Entschädigungszahlung wird die Stadt Eigentümer des Heizkraftwerks und des Rohrleitungssystems. Die Stadt plant zwar den Kraftwerksbetrieb auszuschreiben, aber: was passiert,
wenn kein Energieversorger zu den von der Stadt ausgeschriebenen Konditionen ein Angebot
vorlegt? Sollte ein anderer Anbieter als E.ON Interesse haben, dann muss dieser der Stadt zunächst
die Anlage abkaufen. Aus unserer Sicht ist absehbar, dass in diesem Fall die Verbraucher über den
Preis an diesen Investitionskosten beteiligt werden. Inwieweit die Stadt über eine Ausschreibung die
angebotenen Tarife mitbestimmen kann, ist ebenfalls fraglich. Das Kraftwerk hat von vorneherein
durch den Anschlusszwang eine bestimmte Anzahl an Kunden und auf diese werden die Kosten
verteilt. Das ist heute so und das wird sich auch mit der vorliegenden Magistratsvorlage nicht
ändern. Es können unter Umständen andere Anreize gesetzt werden. Es ist denkbar, energieeffizientere Häuser durch günstigere Preise zu belohnen – das bedeutet aber im Umkehrschluss, dass Verbraucher in großen Wohneinheiten, wenn diese nicht ebenfalls energetisch
saniert werden, mit höheren Preisen rechnen müssen. Unterm Strich wurde kein überzeugendes
Vertragswerk vorgelegt. Auch die Eilbedürftigkeit der Beratung ist nicht nachvollziehbar und wird der
Investition von knapp 2 Mio. EUR nicht gerecht. Bei einer Investition dieser Größenordnung sollten

Abgerufen am 22.11.2026 unter https://fdp-schwalbach.de/?p=277

sich alle Beteiligten die Zeit für intensive Beratungen nehmen und auch Nachverhandlungen müssen
immer möglich sein.

Abgerufen am 22.11.2026 unter https://fdp-schwalbach.de/?p=277