

Projekt Glanzfilmfabrik
Friedrichshagener Straße 9/9 a
12555 Berlin-Köpenick

BBU-/KWK-Modellstadt Berlin
Berlin, 13. Oktober 2009
Manfred Wenner, Berner Group GmbH



Das Unternehmen

- Sitz in Wiesbaden, Niederlassungen Berlin und Leipzig,
- 30 Jahre Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt: Einkauf, Projektentwicklung, Bauen, Verkauf, Vermietung, Verwaltung insbesondere im Bereich des Denkmalschutzes
- Schwerpunkt Berlin, Rhein-Main-Gebiet, Leipzig/Dresden
- erworbene Kernkompetenz bei denkmalgeschützten Konversionsobjekten, z. B. aktuell
 - Potsdam, Parc du Bois und Ruinenbergkaserne ca. 350 WE
 - Mainz, Pont du Clair ca. 220 WE



Projektbeschreibung

- Am Standort Friedrichshagener Straße 9/9 a in 12555 Berlin-Köpenick hat die Berner Group von der Firma Kodak das Grundstück übernommen und wird die denkmalgeschützten Gebäude in hochwertiges Wohnen umgestalten sowie neue Stadtvillen errichten.
- Grundstücksfläche 50.000 m²
- Wohnfläche im denkmalgeschützten Gebäudebereich 20.000 m², aufgeteilt in 280 Wohneinheiten, sowie 5.000 m² Gewerbefläche
- Es entstehen real geteilte Grundstücke, bezogen auf die einzelnen Baukörper mit teilweiser privater Erschließung und einem öffentlichen Spielplatz
- Geplante Investition ca. 60 Mio Euro
- Geplante Umsetzung von 2010 bis 2014



Lageplan



Geplante Maßnahmen für die Wärmeversorgung

- Das vorhandene Heizwerk in einem separaten Gebäude mit einer Leistung von 5.900 kW wird komplett demontiert.
- Nicht mehr benötigte Nahwärmetrassen werden stillgelegt und innerhalb der Gebäude demontiert.
- Planung, Bau und Betrieb einer neuen Nahwärmeversorgungsanlage, bestehend aus 2 Kesseln mit einer Leistung von 6.100 kW und einem BHKW 525 kW_{elt} / 589 kW_{th}.
- Anschluss der neuen Nahwärmeversorgungsanlage an das bestehende Nahwärmenetz und kompletter Neubau der 9 Übergabestationen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude.
- Planung, Bau und Betrieb eines Nahwärmenetzes zur Erschließung der Stadtvillen und Reihenhäuser einschließlich der 7 Übergabestationen.



Warum haben wir uns für den Contractor Vattenfall Europe Wärme AG entschieden?

- Seit 1997 versorgt Vattenfall preiswert und zuverlässig das Objekt aus der vorhandenen Nahwärmeversorgungsanlage.
- Vattenfall übernimmt alle anfallenden Investitionen von der Erzeugeranlage über das Verteilnetz bis zu den Übergabestationen.
- Mit Vattenfall wird ein mit hohem Know-how ausgestatteter Vertragspartner gewählt, der bereits seit langer Zeit am Markt erfolgreich agiert.
- Mit Vattenfall können die Auflagen nach EnEV und EEWärmeG leicht umgesetzt werden, da Vattenfall auf den Brennstoff Biogas zurückgreifen kann.



Warum haben wir uns für den Contractor Vattenfall Europe Wärme AG entschieden?

- Durch den Vertrag mit Vattenfall ist es möglich, bei der Akquisition für potenzielle Käufer positiv zu werben:
 - Marktgerechter Wärmepreis
 - Am Standort wird im BHKW Wärme im Kraft-Wärme-Kopplungs-Prozess aus biogenen Brennstoffen erzeugt
 - Die Wärmeerzeugung ist langfristig durch den Brennstoff Biogas CO₂-neutral abgesichert.



Warum führen wir die Wärmeerzeugung nicht in Eigenregie durch?

- Die Wärmeversorgung gehört nicht zum Kerngeschäft der Berner Group GmbH.
- Die Berner Group GmbH wird durch die Investition von Vattenfall erheblich entlastet.
- Es muss kein eigenes Betriebspersonal langfristig vorgehalten werden.
- Vattenfall stellt eine 24-stündige an 365 Tagen im Jahr bereitstehende Wärmeversorgung durch eine Fernüberwachung der Anlage, 24-Stunden-Rufbereitschaft, ganztägig besetzte Leitwarte und Kooperation mit allen gängigen Gewerken sicher.



Warum führen wir die Wärmeerzeugung nicht in Eigenregie durch?

- Vattenfall übernimmt das Risiko für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten komplett und vereinfacht somit die planbaren Betriebskosten.
- Vattenfall gewährt Steuervorteile, die im Eigenbetrieb nicht gewährt werden würden.



Konzept der Nahwärmeversorgungsanlage

- 2 erdgasbetriebene Heizkessel zur Abdeckung der Spitzenlast mit einer Leistung von je 3.050 kW erzeugen 749.000 kWh/Jahr und decken somit ca. 15 % der Jahresarbeit.
- Ein biogasbetriebenes BHKW-Modul zur Abdeckung der Grundlast mit einer Leistung von 525 kW_{el} / 589 kW_{th}. Das BHKW erzeugt 4.181.000 kWh_{th}/Jahr und deckt somit ca. 85 % der Jahresarbeit ab. Zusätzlich werden 3.727.500 kWh_{el} erzeugt und in das öffentliche Stromverteilnetz eingespeist.
- Die Kessel sind Niedertemperaturkessel mit einem Kesselwirkungsgrad von 93,5 % und einem Jahresnutzungsgrad von 90 %.

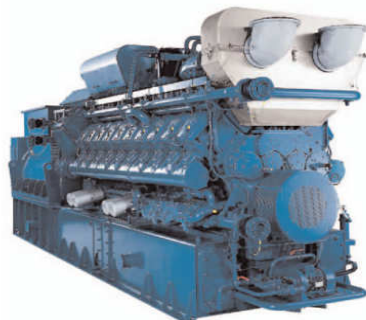


Konzept der Nahwärmeversorgungsanlage

- Das BHKW hat einen elektrischen Wirkungsgrad von 41,4 %, einen thermischen Wirkungsgrad von 46,5 % sowie einen Gesamtwirkungsgrad von 87,9 %.
- Mit dem BHKW wird Wärme und Strom CO₂-neutral durch den Einsatz des Brennstoffes Biogas erzeugt und entlastet die Umwelt um 727.000 kg CO₂ pro Jahr.

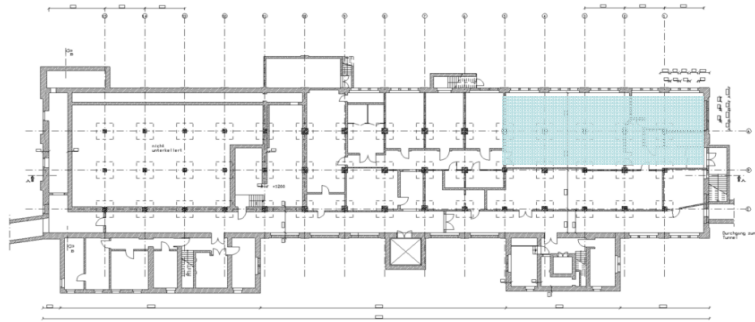


BHKW 525 kW_{elt} / 589 kW_{th} der Firma Deutz als Package der Firma SES



Grundriss der Nahwärmeversorgungsanlage

Gebäude 15, Grundriss Kellergeschoss



Konzept der Biogaserzeugung

- Am Standort Nauen, westlich von Berlin, werden die regenerativen Brennstoffe, bestehend aus Mais, Grünschnitt, Zwischenfrüchte usw., angebaut und geerntet (keine Lebensmittel).
- Zu der bestehenden Biogaserzeugeranlage in Nauen wird eine zweite Produktionsstraße errichtet.
 - Das Biogas aus der vorhandenen Produktionsstraße wird in Nauen vor Ort in zwei BHKW-Modulen in Strom und Wärme umgewandelt und in örtliche Netze eingespeist.
 - Das Biogas aus der neuen Produktionsstraße wird gereinigt, aufgearbeitet und in das Erdgasverbundnetz beim Netzbetreiber NBB eingespeist.



Konzept der Biogaserzeugung

- Vattenfall übernimmt das Biogas ab dem Einspeisepunkt ins Erdgasverbundnetz in Nauen, führt das Bilanzkreisgeschäft durch (Durchleitung des Biogases über das Erdgasverbundnetz) und erzeugt am Standort Kodak in Berlin mit dem BHKW-Modul Strom und Wärme.
- Der erzeugte Strom wird als EEG-Strom ins öffentliche Stromnetz des Netzbetreibers Vattenfall Europe Distribution eingespeist und die Wärme ins eigene Nahwärmenetz zur Beheizung der vorhandenen und neu zu errichtenden Bebauung Friedrichshagener Straße 9/9 a genutzt.



Terminplan

- Kauf des Grundstückes durch die Berner Group GmbH 2007
- Erschließungsplanung 2009
- Objektplanung ab 2009
- Umbau der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude von 2010 bis 2014
- Errichtung des Neubaus 2011/2012
- Bau des neuen Heizkraftwerkes durch Vattenfall 2010
- Inbetriebnahme des neuen Heizwerkes 2010
- Aufnahme der Energielieferung mit Biogas ab Oktober 2010



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Herr Manfred Wenner
Tel.: (030) 889-16255
Fax: (030) 88916101
E-Mail: m.wenner@bg-online.de