

Formulierungsvorschlag zu Ihrer Bedarfsermittlung für die Installation von Ladeboxen in Ihren Liegenschaften

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem 1. Dezember 2020 ist das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentums in Kraft getreten und bereits die ersten Eigentümer und Mieter in Ihrer Liegenschaft haben den Bedarf nach einer eigenen Lademöglichkeit ihres E-Autos an ihrem Stellplatz angemeldet. Wir als Hausverwaltung haben uns der Aufgabe angenommen und uns umfassend über die verschiedenen Möglichkeiten informiert. In der beigefügten Infomappe „Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft“ erhalten Sie umfassenden Informationen.

Sie können sich zwischen zwei Lösungsansätzen entscheiden:

1. Gesamtladekonzept für die zukunftsorientierte Vorrüstung von allen Stellplätzen
2. Technische Einzellösung für interessierte Eigentümer und Mieter

Grundsätzlich ist eine zukunftsgerichtete Gesamtlösung für die Liegenschaft aus rechtlichen, ökonomischen, technischen und organisatorischen Gründen vorzuziehen.

1. Gesamtladekonzept

Bei einem Gesamtladekonzept werden für die gewünschten Stellplätze die technischen Voraussetzungen (u.a. Stromschienensystem in einer Tiefgarage oder Stromleitungen bei Außenstellplätzen, Lastmanagement etc.) vorgerüstet, sodass zum gewünschten Zeitpunkt eine Ladestation problemlos in das System integriert werden kann.

Vorteile eines Gesamtladekonzepts für Ihre Liegenschaft:

- Die Investitionskosten für die einzelnen Wohneinheiten sind geringer.
- Die Ladeinfrastruktur ist skalierbar und weitere Wallboxen können problemlos in das Gesamtsystem stufenweise sowie zeitunabhängig integriert werden.
- Ein Lade-Last-Management-System ist integrierbar, um die verfügbaren Reserven im Haustromnetz auf die zu ladenden Elektrofahrzeuge optimal zu verteilen. Aus diesem Grund ist meistens keine Erweiterung des Netzanschlusses notwendig, welche sonst zu Kostensteigerungen führen kann.
- Ladevorgänge und Stromverbräuche können den einzelnen Nutzern, mithilfe der eichrechtskonformen Ladestationen und eines Mobility-Management-Portals, trennscharf zugeordnet werden, sodass diese letztlich auch entsprechend abgerechnet werden können.

Für ein Tiefgaragenprojekt eignet sich besonders die Vorrüstung eines Stromschienensystems. Dabei ist durchschnittlich mit folgenden Kosten für die Vorrüstung und Elektrifizierung eines Stellplatzes zu rechnen:

- Vorrüstung eines Stellplatzes mit dem Stromschienensystem: ca. 2.500€ brutto.
- Eichrechtskonforme und abrechnungsfähige 11kW Ladestation inkl. Installation an das vorgerüstete Stromschienensystem: ca. 3500€ brutto
- Jährliche laufende Kosten für das Abrechnungssystem je Stellplatz: ca. 72€ brutto
- Zusätzlich können wir die vollständige Abrechnung der Ladevorgänge gegen eine Gebühr von 3ct./kWh anbieten.

2. Technische Einzellösung

Bei der technischen Einzellösung wird eine Ladeinfrastruktur nur für die Stellplätze geplant und installiert, die dieses bei Projektbeginn explizit wünschen. Ein nachträglicher Ausbau muss individuell technisch geprüft werden und kann zu (erheblichen) Mehrkosten führen.

Vorteile der technischen Einzellösung:

- Es werden nur die Stellplätze elektrifiziert, die auch explizit zum Zeitpunkt der Bedarfsabfrage eine Ladestation wünschen.
- In Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten und Anordnungen der Stellplätze können die Installationskosten für den einzelnen NutzerIn geringer ausfallen als die komplette Vorrüstung bei dem Gesamtladekonzept.

Nachteile der technischen Einzellösung:

- Bei der technischen Einzellösung kann ggf. nur eine kleine Reserve an weiteren Ladestationen bei der Dimensionierung der Unterverteilung in Abhängigkeit der verfügbaren elektr. Leistung eingeplant werden. Eine weitere Vorrüstung widerspricht grundsätzlich der technischen Einzellösung und spricht für das Gesamtladekonzept.
- Daher können nachträglich zum späteren Zeitpunkt nicht ohne Weiteres weitere Ladestationen integriert werden.
- Das System ist nicht skalierbar und erfordert bei einer nachträglich gewünschten Integration von weiteren Ladestationen eine neue Systemplanung, die zu zusätzlichen Kosten führt.

Auswirkungen der technischen Einzellösung:

- Die Ladeinfrastruktur wird anhand der abgefragten Bedarfe optimal und kostengünstig für die NutzerInnen geplant, die definitiv eine Ladestation haben möchten.
- Aus diesem Grund kann es sein, dass eine nachträgliche Erweiterung aus technischer Sicht nicht ohne Weiteres möglich ist bzw. nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für alle NutzerInnen umgesetzt werden kann.
- Folglich ist zum späteren Zeitpunkt bei einer gewünschten Erweiterung ein komplett neues Konzept notwendig.

Übersicht Richtpreise:

- Installationskosten je zu elektrifizierenden Stellplatz: ca. 3.000 - 4.200€ brutto.
- Eichrechtskonforme und abrechnungsfähige 11kW Ladestation: ca. 2.200€ brutto
- Jährliche laufende Kosten für das Abrechnungssystem je Stellplatz: ca. 72€ brutto
- Zusätzlich können wir die vollständige Abrechnung der Ladevorgänge gegen eine Gebühr von 3ct./kWh anbieten.

Bedarfsabfrage:

Um Ihnen auf der nächsten Eigentümerversammlung beschlussfähige Lösungskonzepte inklusive konkreter Kostenindikationen vorstellen zu können, möchten wir Ihren aktuellen Bedarf nach einer Ladelösung erfragen. Sollten Sie in der Liegenschaft eine Wohnung als Kapitalanlage besitzen, möchten wir Ihnen gern mit auf dem Weg geben, dass eine Mietwohnung, die die Möglichkeit, ein E-Auto zu laden, potentiellen Mietern jetzt schon einen großen Mehrwert bietet und dieser Bedarf sicherlich stetig zunehmen wird.

Bitte zutreffendes ankreuzen bzw. kenntlich machen:

Sind Sie oder Ihr Mieter/In an der Elektrifizierung des Stellplatzes interessiert?

- ☐ Eigentümer mit Wohnsitz in der Liegenschaft
- ☐ Eigentümer mit Wohnsitz außerhalb der Liegenschaft
- ☐ Mieter/In

Haben Sie bzw. Ihr Mieter/In bereits ein E-Auto?

- ☐ Ja
- ☐ Nein, aber die Anschaffung eines E-Autos ist für die nächsten zwei Jahre geplant.
- ☐ Nein, ich werde mir definitiv kein E-Auto anschaffen.

Wünschen Sie für die Elektrifizierung Ihres Stellplatzes die Planung des o.g. Gesamtladekonzeptes?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Möchten Sie die Ladestation von Anfang an installiert haben oder soll zunächst nur die Vorrüstung bis zu Ihrem Stellplatz erfolgen mit der Möglichkeit einer einfachen Nachrüstung?

- ☐ Die Ladestation soll von Anfang an installiert werden?
- ☐ Zunächst soll nur die Vorrüstung geplant werden?

Wünschen Sie, auch wenn das Gesamtladekonzept von der Mehrheit der WEG abgelehnt wird, eine Ladeinfrastruktur-Planung für die technische Einzellösung Ihres Stellplatzes?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Welche Stellplatznummer haben Sie?

- Bitte die Nummer / Bezeichnung hier eintragen:

Im Anschluss können wir ein Angebot für eine fundierte Systemauslegung und Machbarkeitsstudie einholen.

Da das Thema Ladeinfrastruktur ein komplexes Thema ist und noch offene Fragen zu der Vorgehensweise bei der Projektumsetzung bestehen können, hat sich der Lösungsanbieter GP JOULE Connect GmbH angeboten, Ihren Fragen in Form eines Teams Meeting für Ihre Liegenschaft zu beantworten.

Wir möchten uns für Ihre Kooperationsbereitschaft bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team von GP JOULE CONNECT