

**Kommunale Gebäude als Keimzelle der
Wärmeversorgung in Bestandsquartieren**

DENA Fachdialog Halle, 29.4.2026

Praxisimpuls Halle (Saale), Lutherviertel

Energetische Sanierung eines denkmalgeschützten
Wohnquartiers

Frank Müller
Bauverein Energie & Service GmbH

Bauverein Energie Service GmbH

Tätigkeitsfelder:

- Contracting
- Messdienst
- Technischer Service
- Beratung und Geschäftsbesorgung

Kommunale und öffentliche Gebäude als Keimzelle von Quartierswärme

- Bestandsquartiere brauchen systemische Lösungen
- Denkmalbestand erhöht die Anforderungen an die Wärmeversorgung
- Öffentliche und institutionelle Gebäude und die **institutionelle** Wohnungswirtschaft können Ankerfunktionen übernehmen
- Quartierslösungen verbinden Technik, Wirtschaftlichkeit und Stadtentwicklung

Das Lutherviertel ist dafür ein konkretes Praxisbeispiel

Ausgangslage im Lutherviertel

Frühe Projektidee: zentrale Wärmeversorgung im Quartier

- Projektstart für das Nahwärmeprojekt Lutherviertel bereits 2014
- Ziel: Optimierung der Wärmeversorgung im Quartier
- Aufbau eines zentralen Wärmenetzes
- Kombination aus Wärmeerzeugung und Stromnutzung
- Ansatz mit BHKW,

Altbestand – dezentrale Kesselanlagen





Eckdaten:

Nahwärmenetz: ca. 1.2 km

Anschlussleistung ca. 2.5 MW

Blockheizkraftwerk mit 380 kW el Leistung

Spitzenkessel

Blockheizkraftwerke 50 kW el Leistung

Fernwärme

Warmwasserspeicher 25 m³

13 Hausübergabestationen

zentral steuerbares Überwachungssystem



Anschluss an eine neue moderne Heizzentrale
mit dezentraler Energieerzeugung – Nahwärme
für

Universitätsklinikum Halle (Saale)
Klinik und Poliklinik für
Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik
Julius-Kühn-Str.7, 06112 Halle/Saale

Partnerschaft für eine klimafreundliche Wärmeerzeugung und
umweltfreundliche Stromerzeugung

Kooperationsmodell mit der Wohnungswirtschaft

Juli ????

Kooperationsmodell im öffentlichen Bereich

Gemeinsam entwickelt bis zur Umsetzungsreife

- Projekt gemeinsam mit der Uniklinik entwickelt
- Partnerschaft für klimafreundliche Wärme- und Stromversorgung
- Anschluss an neue moderne Heizzentrale vorgesehen
- Installation eines BHKW zur Stromnutzung
- Nahwärmeanschluss für die Klinik konkret ausgearbeitet
- Anschlussleistung: 1.000 kW
- Wärmebedarf: ca. 2.100 MWh



Grün

Historisches Thaerviertel

Versorgungsbereich der
Bauverein Energie &
Service GmbH

Rot

Klinik und Poliklinik für
Psychiatrie, Psychotherapie
und Psychosomatik

Gelb

Fläche zur Errichtung der
Energiezentrale -
Erbbaupacht

Warum das Modell scheiterte

Nicht an der Technik

- Projekt war technisch und inhaltlich weit entwickelt
- Scheitern nicht wegen fehlender Nutzungsbereitschaft
- Problem: Uniklinik war Nutzerin der Liegenschaft
- Eigentümer der Flächen und Rechte war das Land
- Entscheidende Zuständigkeit lag damit nicht bei der Universität
- Ergebnis eine Ausschreibung zur Einzelversorgung

Name
1_Angebotschreiben
2_a_Erklärung zum Nachunternehmereinsatz
2_b_Nachunternehmererklärung Auron
2_Eigenerklärung des Bieters
3_b_Nachunternehmerverzeichnis
5_HRB
7_Bescheinigung Handwerksrolle
8_Referenzliste_2017 UKH
9_Projektleiter
10_Eigenerklärung Versicherung
11_Umsatzentwicklung
12_Angebot_Preisblatt
13_Vor Ort Besichtigung
14_Wärmeliefervertrag
15_Mietvertrag
16_Erklärung zur Tariftreue
18_Beachtung der Kernarbeitsnormen
Ergänzende Vertragsbedingungen
Erklärung nach Abschnitt 2 Hauptbieter

Die formalen Hürden

Dingliche Sicherungen, Genehmigungen, Ausschreibung

- Für die Umsetzung sind dingliche Sicherungen erforderlich
- Zusätzlich notwendig: Genehmigungen und Flächenverfügbarkeit
- Auch Leitungsrechte müssen gesichert werden
- Zuständigkeiten klären (z.B. Bund, Land ...)
- Frage: Öffentliche Seite an Vergabe- und Verfahrensrecht gebunden
- Haben Einfluss auf Kooperationsmodelle – **Zeitfaktor!**

Partnerschaftsmodell war zu früh

Mit dem Wissen der kommunalen Wärmeplanung heute hätte das Projekt möglicherweise bessere Chancen

Zentrale Lehre aus dem Kooperationsmodell

Ein Ankerpartner muss auch handlungsfähig sein

- Öffentliche Gebäude können ideale Anker für Quartierswärme sein
- Bedarf allein reicht aber nicht aus
- Nutzerrolle und Eigentum müssen zusammenpassen
- Rechte, Genehmigungen und Vergabepfade müssen früh geklärt sein
- Technik ist nur ein Teil der Projektentwicklung
- Planung braucht Verlässlichkeit – Zeitfenster nicht zu groß bemessen!

Erfolgsfaktor Gebäudekenntnis

Die Wärmenetzplanung beginnt im Gebäude

- Verbrauchsdaten allein reichen für die Planung nicht aus
- Entscheidend ist die genaue Kenntnis des versorgten Gebäudes
- Relevant sind Leitungsführung, Versorgungsstruktur und Warmwasserbereitung im Gebäude
- Gefragt sind Organisationen, die Versorger- und Nutzerseite verstehen
- Gerade bei öffentlichen Gebäuden ist diese Detailkenntnis nicht immer verfügbar
- Fehlt sie, muss sie mit erheblichem Aufwand ermittelt werden

Fehlende Gebäudekenntnis wird schnell zum Kostenfaktor

Warum das so wichtig ist

Planansatz und Realverbrauch stimmen oft nicht überein

- Planer arbeiten in frühen Phasen oft mit Annahmen und Kennwerten
- Diese Ansätze weichen häufig vom tatsächlichen Verbrauch ab
- Ursachen sind z. B. Nutzerverhalten, Betriebszeiten und technische Besonderheiten
- Auch Warmwasserbereitung und interne Leitungsstruktur beeinflussen den Bedarf
- Nicht dokumentierte Umbauten verfälschen die Ausgangsdaten zusätzlich
- Fehlannahmen führen zu falscher Dimensionierung des Wärmenetzes
- Das verschlechtert Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Versorgungssicherheit

Fazit

Kommunale Gebäude (und die institutionelle Wohnungswirtschaft) können Keimzellen sein

- Quartierswärme ist mehr als ein Technikprojekt
- Erfolgsentscheidend sind Eigentum, Rechte und Verfahren
- Ebenso wichtig ist die reale Kenntnis der versorgten Gebäude
- Öffentliche Ankergebäude können Projekte tragen und stabilisieren
- Dafür müssen Handlungsfähigkeit und Informationslage gesichert sein
- Gute Technik braucht eine gute Struktur

Der Anker muss nicht nur Wärme brauchen – er muss auch handlungsfähig sein.

Aktuell

- [Der WärmeAtlas für Halle \(Saale\) | SWH. EVH](#)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!