

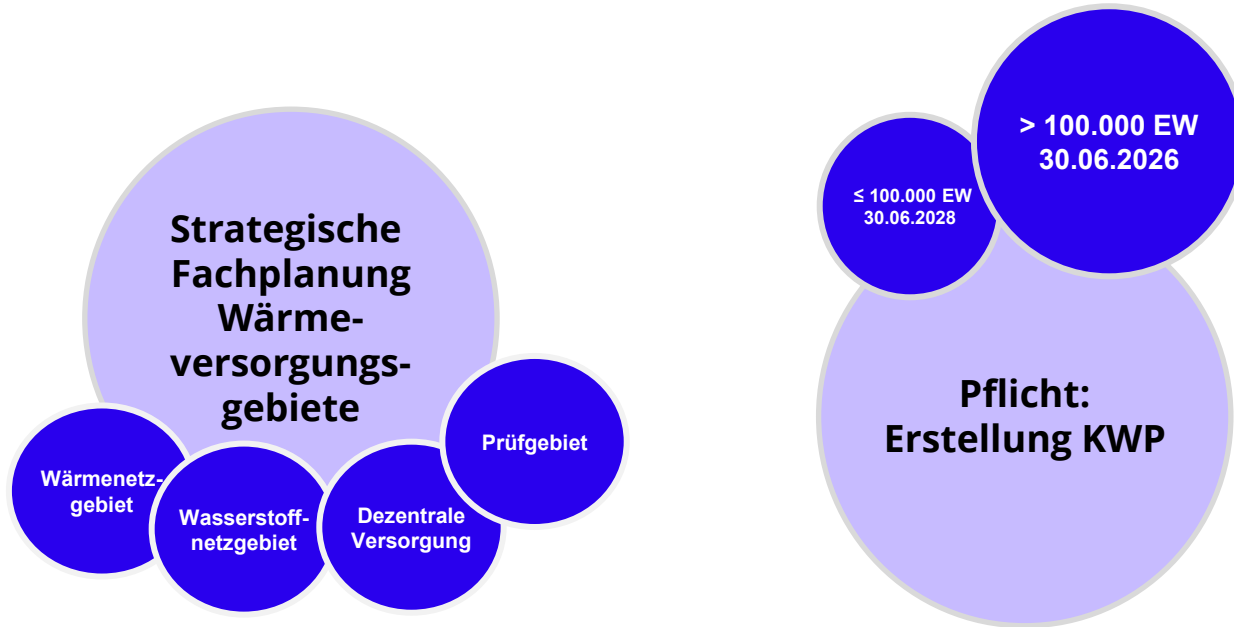
Kommunale Gebäude als Keimzelle der Wärmeversorgung von Bestandsquartieren

Fachdialog Halle, 29.04.2026

Überblick

1. **Kommunale Wärmeplanung** als Ausgangslage
2. **Nahwärmenetze** zur Wärmeversorgung im Quartier
3. **Öffentliche Gebäude als Keimzelle** für Nahwärmenetze
4. **Kommunale Handlungsmöglichkeiten**

Kommunale Wärmeplanung (KWP)



Prozess Kommunale Wärmeplanung



Beteiligung an der Wärmeplanung gemäß § 7 WPG

muss



Öffentlichkeit

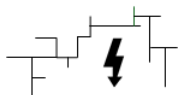


Behörden



Träger öffentlicher Belange (TÖB)

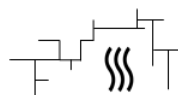
muss



Betreiber eines Energieversorgungsnetzes (EVN)



Schornsteinfegerinnen & -feger



Betreiber eines Wärmenetzes



jede Person, die als künftiger Betreiber in Betracht kommt

kann



potenzielle Produzenten von Wärme aus EE o. Abwärme



Großverbraucher Wärme / Gas



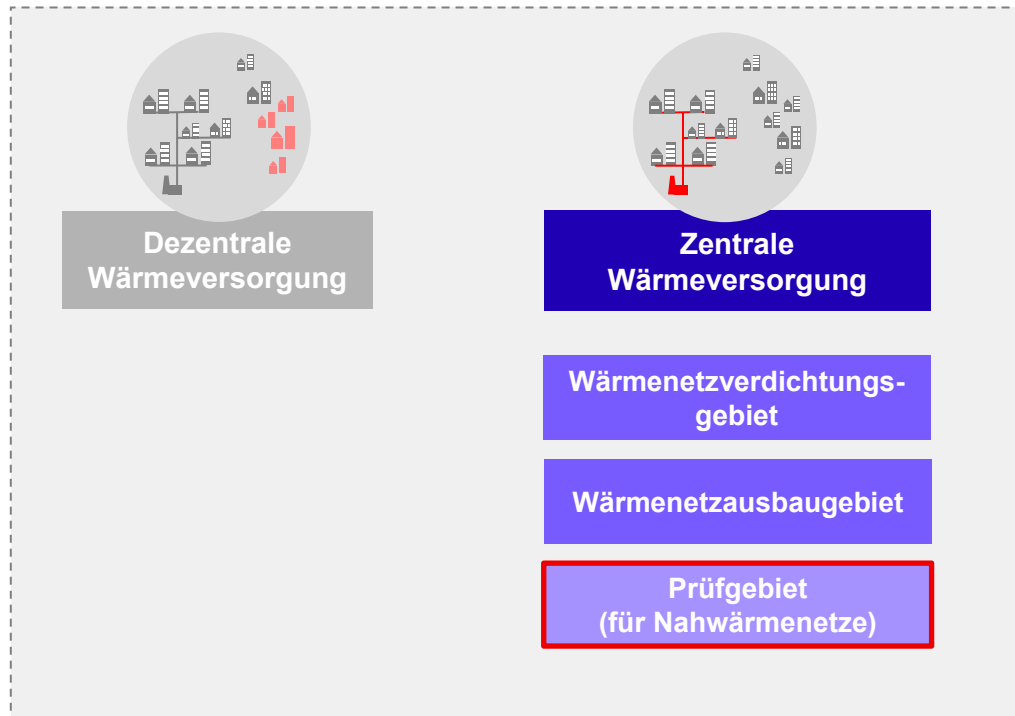
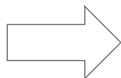
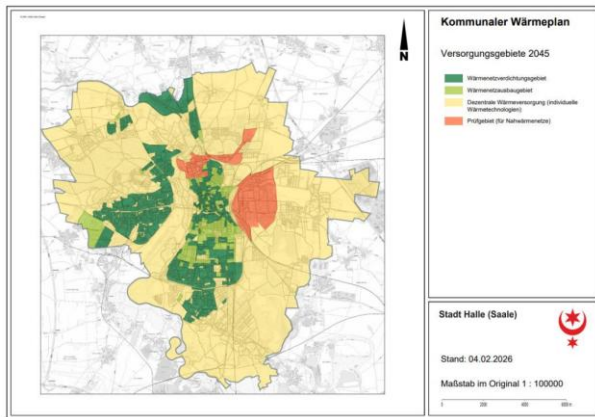
Betreiber angrenzender EVN



angrenzende Gemeinden

Ergebnisse der Wärmeplanung

Beispiel Zielszenario der Stadt Halle



https://halle.de/fileadmin/Binaries/Umwelt/Allgemein_Umwelt/Kommunaler-WaermeplanHalle_20260325.pdf (S. 29)

KfW 432: Energetische Stadtsanierung

- Zuschuss für die Erstellung von Quartierskonzepten als initiierenden Schritt für Quartierslösungen der Wärmeversorgung
- Ein integriertes Quartierskonzept zeigt, wie Sie
 - kommunale Gebäude und Versorgungssysteme energieeffizienter machen
 - erneuerbare Energien einsetzen
 - Quartiere an den Klimawandel anpassen
 - grüne Infrastruktur und klimafreundliche Mobilität ausbauen
 - digitale Technologien in diesen Bereichen einsetzen‘

Warum Wärmenetze?

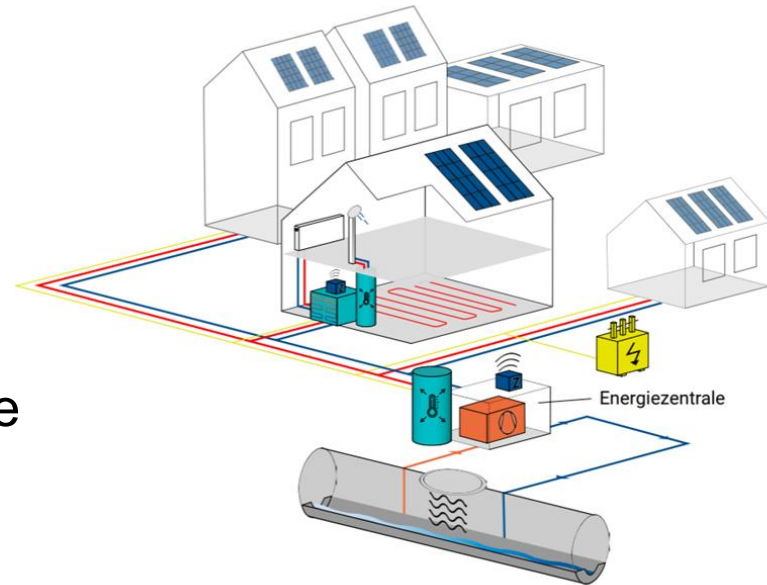
- Effiziente zentrale Versorgung
- Schlüssel zur Dekarbonisierung im Bestand
- Erschließung lokaler Energiepotenziale
- Integration vielfältiger Wärmequellen
- Hohe Systemflexibilität
- Skaleneffekte und Wirtschaftlichkeit



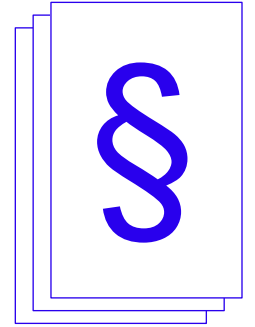
© shutterstock/stilrentfoto

Beispiele lokaler Wärmepotenziale

- Abwasserwärme
- Flusswasserwärme
- Rechenzentren
- Abwärme Gewerbe- und Industrie
- ...



§ 107 Gebäudeenergiegesetz (GEG)



Das GEG ermöglicht in § 107 ausdrücklich, dass sich Eigentümerinnen und Eigentümer **räumlich zusammenhängender Gebäude zu einer gemeinsamen Wärmeversorgung zusammenschließen**. Dadurch können die GEG-Anforderungen an Heizungsanlagen nicht für jedes Gebäude einzeln, sondern über ein **gemeinsames Wärmenetz** erfüllt werden. Die rechtliche Form des Zusammenschlusses ist dabei offen, entscheidend ist nur, dass die Beteiligten sich über Versorgungskonzept, Kostenaufteilung sowie Leitungs- und Betretungsrechte einigen. Auch die Einbindung externer Wärmeversorger ist zulässig.

Herausforderungen in der Realisierung von Wärmenetzen

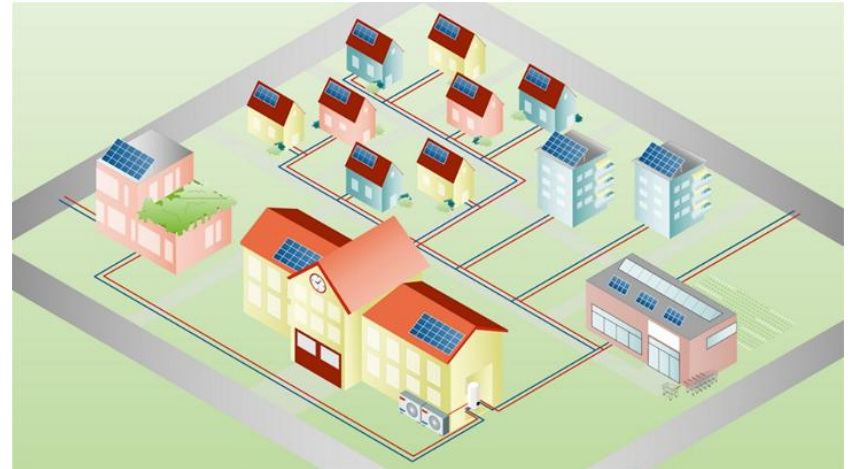
- Hohe Anfangsinvestitionen
- Unsichere Nachfrage und Anschlussquote
- Akzeptanz in der Bevölkerung von Infrastrukturprojekten
- Hoher Koordinations- und Planungsaufwand
- Wirtschaftliche Risiken und Herausforderung in der Finanzierung
- Flächenbedarf und Nutzungskonflikte
- Komplexe Umsetzung im Bestand

Bedeutung von Ankerkunden für Wärmenetze

- **Sichert die Grundauslastung und ermöglicht wirtschaftlichen Netzstart**
- **Reduziert Investitionsrisiken**
- **Startpunkt für Netzerweiterung**
- **Signalwirkung für weitere Anschlussnehmer**
- **Häufig öffentliche Gebäude z. B. Schulen oder Verwaltungsgebäude**

Keimzellen-Ansatz

- Ein Gebäude mit **hohem Wärmebedarf** (Ankerkunde) als Ausgangspunkt
- Aufbau eines **Wärmenetzes** zur Versorgung umliegender Gebäude
- Nutzung **lokaler Wärmequellen** im Quartier



Warum öffentliche Gebäude?

- Gesetzliche **Vorbildfunktion** und Steuerungsrolle (§ 4 GEG)
- Hebel für Quartiersentwicklung und **Synergien** mit kommunaler Infrastruktur
- **Ankerkunde** mit sicherer Wärmeabnahme und Grundlast
- **Zentrale Lage** im Quartier ggf. mit **Flächen** für Wärmeerzeugung
- **Sozialverträgliche Wärmepreise** durch differenzierte Tarifmodelle



Handlungsfelder der Kommune

Flankierung

Initiierung

Investition

Betrieb



Handlungsfelder der Kommune

Initiieren

- Strategische Weichen stellen (z. B. kommunale Wärmeplanung)
- Quartiere identifizieren & Potenziale analysieren
- Machbarkeitsstudien und Quartierskonzepte anstoßen
- Öffentliche Gebäude als Ankerkunden
- Akteure vernetzen und Projekte anschieben

Investieren

- Finanzielle Beteiligung an Wärmenetzen und Erzeugungsanlagen
- Nutzung günstiger kommunaler Kredite & langer Laufzeiten
- Gründung oder Beteiligung an Stadtwerken / Projektgesellschaften
- Risikoreduktion durch öffentliche Mitfinanzierung
- Grundlage für wirtschaftlichen Netzbetrieb schaffen

Betreiben

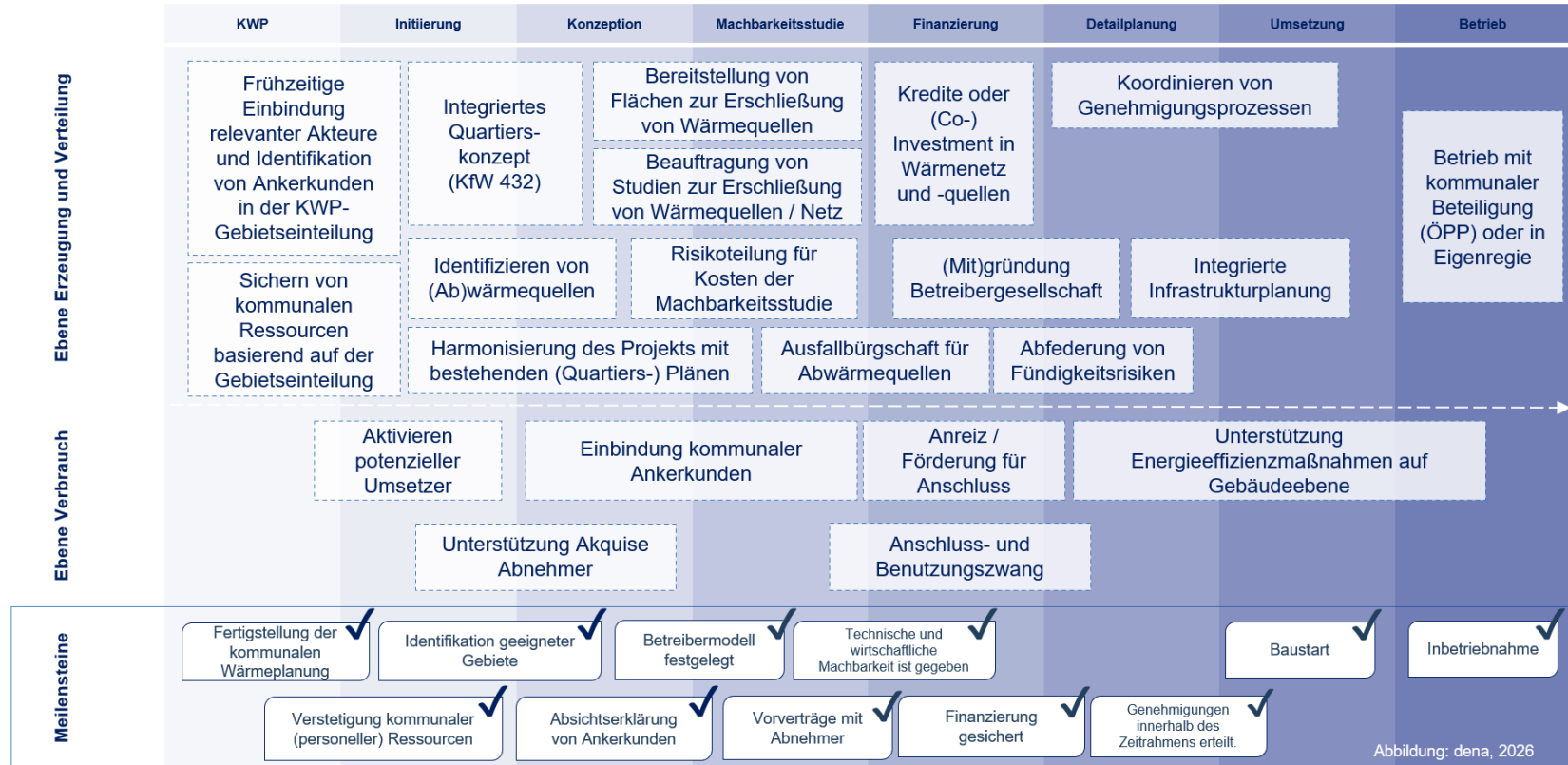
- Organisation von Betrieb & Wartung der Infrastruktur
- Betrieb durch kommunale Unternehmen, Private oder Kooperationen
- Sicherstellung von Versorgungssicherheit und Effizienz
- Langfristige Preisgestaltung und Kundenbindung
- Optimierung des Energiemixes im laufenden Betrieb

Flankieren

- Förderprogramme und finanzielle Unterstützung bereitstellen
- Planungsrechtliche Instrumente nutzen (z. B. Anschlussgebote)
- Öffentlichkeitsarbeit & Akzeptanz fördern
- Koordination von Akteuren und Prozessen
- Risiken absichern (z. B. Förderberatung, Ausfallmechanismen)

Umsetzung von Wärmenetzen

Kommunale Handlungsmöglichkeiten



Fazit

- Wärmenetze sind ein zentraler Baustein für die Wärmewende stehen jedoch insbesondere in der **Initiierungsphase vor Herausforderungen**
- **Öffentliche Gebäude und Flächen** spielen als Keimzellen und Ankerkunden eine **entscheidende Rolle** zur Realisierung von Wärmenetzen
- Kommunale Handlungsmöglichkeiten sind vielfältig aber eine erfolgreiche Umsetzung ist oftmals abhängig von **einzelnen motivierten Kümmerern**
- **Frühzeitige Einbindung** relevanter (kommunaler) Akteure und ein strategisches Vorgehen sind entscheidend

Mehr Informationen zu dem Thema...





- aktuell - informativ - vernetzt -

Melden Sie sich zu unserem Newsletter an.

www.gebaeudeforum.de/service/newsletter



Folgen Sie uns auf LinkedIn.

www.linkedin.com/showcase/gebäudeforum-klimaneutral



Kontakt

Mika Hasselbring

Urbane Energiewende

Klimaneutrale Quartiere & lokale Transformationskonzepte

Deutsche Energie-Agentur GmbH

mika.hasselbring@dena.de

dena
