

Antworten auf häufig gestellte Fragen  
Stand: 11.2024



Verantwortliche:

Günter Bolz  
Michael Doser  
Georg Escher  
Roland Fiebiger  
Kerstin Graße-Vinke  
Peter Heinzelmann

**Wärmenetz Conradty Siedlung**  
Konrad-Zimmermann-Straße 6, D-90552 Röthenbach  
F +49 (0) 160 9075 8404  
info@wcs-roethenbach.de

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Wer ist die WCS-Genossenschaft?

Die Genossenschaft Wärmenetz ConradtySiedlung basiert auf einem Zusammenschluss von Bewohnern und Eigentümern der ConradtySiedlung und der unmittelbaren Nachbarschaft sowie der Wohnbaugesellschaft wbg in Röthenbach an der Pegnitz. Unser Ziel ist es, für alle Bewohner der oberen und unteren Conradty Siedlung und ihrer Nachbarn ein kostengünstiges Nahwärmenetz aufzubauen, das möglichst weitgehend mit erneuerbaren Energien betrieben wird.

### Warum wollen wir eine Wärmegenossenschaft gründen?

Im November 2023 hat der Bundestag beschlossen, dass alle rund 11.000 Kommunen Deutschlands bis Mitte 2028 eine Wärmeplanung vorlegen müssen. In Großstädten (Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern) soll dies schon bis zum 30. Juni 2026 erfolgen. Für Städte wie Röthenbach gilt das Zieldatum 2028. Die Wärmeplanung zeigt dann auf, wie in den einzelnen Wohngebieten bis 2045 eine klimaneutrale Wärmeversorgung eingerichtet werden könnte.

In der Conradty Siedlung haben viele Heizungsanlagen in den nächsten Jahren das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Die Eigentümer sind deshalb darauf angewiesen, zeitnah zu wissen, wie sie ihre Wärmeversorgung gestalten können.

Auf dieser Grundlage haben einige Bewohner und Bewohnerinnen der Conradty Siedlung angefangen, sich bereits jetzt Gedanken zu machen, wie die künftige Energieversorgung für diese Siedlung und ihre unmittelbare Nachbarschaft sinnvollerweise aussehen könnte und nicht die kommunale Wärmeplanung und eine womöglich langjährige Umsetzungsphase abzuwarten. Wir sind überzeugt, dass die Energiewende besser gelingen kann, wenn sie nicht nur "von oben" verordnet, sondern vielmehr von der Basis mitinitiiert und gelebt wird. Als Ergebnis wird eine Energiegenossenschaft angestrebt.

### Warum sollten Sie in die WCS eG i.G. investieren?

Eine genossenschaftlich organisierte Energieversorgung ist am Wohl der Bürger ausgerichtet und nicht an Interessen von Energieversorgern, die Profite erwirtschaften.

Eine genossenschaftliche Lösung kann für die beteiligten Bürger kostengünstiger als eine Versorgung über ein Energieunternehmen sein.

### Welche Vorteile hat die Unternehmensform der Genossenschaft?

Als Mitglied der Genossenschaft profitieren Sie von vielen Vorteilen:

- Sie erhalten kostengünstige Heizenergie direkt ins Haus.
- Sie haben innerhalb der Generalversammlung ein Mitspracherecht in der Genossenschaft.
- Die Genossenschaft kann eine jährliche Dividende zahlen, die abhängig ist vom geschäftlichen Erfolg der Genossenschaft.
- Die Genossenschaft ist auf die Interessen ihrer Mitglieder ausgerichtet und ist dabei gleichzeitig demokratisch organisiert.
- Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner Beteiligung genau eine Stimme, weshalb Genossenschaften nicht wie Aktienunternehmen übernommen werden können.
- Genossenschaften unterliegen einer strengen wirtschaftlichen und rechtlichen Prüfung durch ihren Dachverband.
- In unserem Fall ist dies der Genossenschaftsverband Bayern (GVB).
- Als Mitglied der Genossenschaft erhalten Sie alle Informationen über Technik, Abrechnung und Kosten.
- Als Mitglied stimmen Sie mit darüber ab, was in der Genossenschaft geschieht. Die wirtschaftlichen Aktivitäten einer Genossenschaft sind für ihre Mitglieder sehr transparent (Generalversammlung, Teilnahme am Beirat, Arbeitskreisen und an öffentlichen Vorstandssitzungen).

### Wie ist der Aufbau der Genossenschaft?

Die WCS eG ist ein beim Registergericht Nürnberg eingetragenes Unternehmen und ist gewerbesteuerpflichtig.

Die EnergieGenossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern, die in der Generalversammlung gleiches Stimmrecht besitzen.

Aus ihren Mitgliedern wählt die Generalversammlung den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand in sein Amt zu berufen, zu kontrollieren und die Generalversammlung einzuberufen.

### Wie wird das Geld investiert?

Mit dem Kapital aus den Geschäftsanteilen wird zunächst eine Machbarkeitsstudie finanziert. Ziel ist es, eine zukunftsfähige, kostengünstige Heizung für die Wohnungen und Häuser aller Genossenschaftsmitglieder in der ConradtySiedlung zu verwirklichen.

### Wie sicher ist eine Geldeinlage in einer Energiegenossenschaft?

Genossenschaften haben nach den Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte ein geringeres Insolvenzrisiko als andere Unternehmensformen.

Außerdem ist für Ein- und Austritt oder Anteilsübertragung kein Notar erforderlich und keine Eintragung bei einem Gericht. Das spart allen Beteiligten Kosten, Zeit und Nerven.



### Besteht eine Einlagensicherung?

Es handelt sich bei der Einlagenbeteiligung um eine Beteiligung an einer Gesellschaft. Insofern besteht keine Sicherung der Beteiligung.

Ein Totalverlustrisiko in Höhe der erworbenen Geschäftsanteile kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine darüber hinaus gehende Nachschusspflicht im Fall der Insolvenz kann durch die Satzung ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

### Welche Sicherheit gibt es für die Investitionen?

Dass der produzierte Strom tatsächlich und zu einem bestimmten Preis verkauft werden kann, ist durch das EEG gesetzlich garantiert. Deshalb ist diese Form der Geldanlage sehr sicher und selbst bei möglichen zukünftigen Änderungen am EEG haben existierende Anlagen Bestandsschutz über 20 Jahre.

Bei zu erwartend steigenden Strompreisen wird es zudem immer rentabler, den produzierten Strom vor Ort zu verbrauchen, bzw. ihn direkt zu vermarkten.

### Welche Beteiligungsmöglichkeiten habe ich?

Sie können sich an der WCS eG i.G. beteiligen, indem Sie einen oder mehrere Geschäftsanteile erwerben/zeichnen. **Auf einen Geschäftsanteil sind bei der Gründung der Genossenschaft 500 € zu entrichten, bei Baubeginn des Nahwärmenetzes dann weitere 500 €.**

### Wo finde ich die Beitrittserklärung?

Die Beitritts-/Beteiligungserklärung wird im Zeichnungsprozess an die bei uns hinterlegte E-Mailadresse versendet bzw. kann heruntergeladen werden.

Quellen:

[Inhaltsübersicht GenG - Einzelnorm \(gesetze-im-internet.de\)](https://www.gesetze-im-internet.de)

[Genossenschaftsverband Bayern - gvb/website \(gvb-bayern.de\)](https://www.gvb.org/website)

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Was ist ein Wärmenetz (Fernwärme/Nahwärme)

In einem Wärmenetz sind Wohnhäuser und Bürogebäude über ein langes Rohrleitungsnetz gefüllt mit Wasser oder Sole mit einer Heizzentrale verbunden. In der zentralen Heizanlage kann das Wasser oder Sole für das Netz auf verschiedene Weise erhitzt werden. In dem Rohrleitungsnetz fließt, je nach technischen System 5 – 80 Grad heißes Wasser oder Sole. Dieses Medium gibt seine Energie entweder direkt in die Gebäude ab, oder muss über eine Wärmepumpe individuell angepasst werden. Anschließend fließt es zurück zur Heizzentrale. Am Rande erwähnt gibt es noch Hochtemperatur oder Dampfnetze mit Wassertemperaturen bis 200 Grad. Diese werden aber so nicht mehr neu gebaut und vorhandene Systeme werden auf niedrigere Temperaturen umgebaut. Je nach Entfernung, die zurückgelegt werden muss, spricht man von Fern- oder Nahwärme. Eine exakte Grenz gibt es aber hierbei nicht.

### Wie können sich Wärmenetze unterscheiden

Wärmenetze unterscheiden sich in der Temperatur des Wassers oder Sole, das in den Rohren fließt. Es wird unterschieden zwischen dem klassisch warmen Wärmenetz mit einer Wassertemperatur von 60 bis 80 Grad, dem so genannten Low-Ex-Netz mit einer Wassertemperatur von 35-45 Grad und der kalten Nahwärme einer Wassertemperatur von 5-25 Grad.

### Das klassische oder traditionelle warme Wärmenetz

Ein klassisches Wärmenetz besteht aus einem isolierten Rohrnetz, in dem 60 bis 80 Grad heißes Wasser fließt. So wird die Wärme für die angeschlossenen Gebäude von der Heizzentrale direkt in die Wohnungen gebracht. Das abgekühlte Wasser fließt zurück zur Heizzentrale. Diese Netze sind besonders für Häuser mit hoher Vorlauftemperatur geeignet. Ein Problem sind hierbei immer die Wärmeverluste auf dem Weg. Die Heizzentralen dieser Wärmenetze werden meist mit fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl betrieben. Eine Umrüstung der Heizzentralen oder der Temperaturführung wird hier in den nächsten Jahren anstehen.

### Das Low-Ex-Netz oder mittelwarmes Netz

Dieses Wärmenetz besteht auch aus isolierten Rohren, die Wassertemperatur beträgt nur 35-45 Grad. Somit kann dieses Wasser auch direkt für Heizungen mit niedriger Vorlauftemperatur (wie Wand- oder Fußbodenheizungen) verwendet werden. Für die Warmwasserbereitung muss allerdings mit einer Warmwasserwärmepumpe nachgeholfen werden, um ein mögliches Legionellenproblem auszuschließen. Durch die niedrigeren Wassertemperaturen sind die Wärmeverluste auf dem Weg nicht so hoch.

### Die kalte Nahwärme

Bei der kalten Nahwärme besteht das Rohrnetz aus nicht isolierten Rohren (meist Polyethylen), in denen Wasser oder Sole fließen kann. Die Temperatur des Mediums beträgt hierbei nur noch 5-25 Grad. In den Häusern angekommen, wird das Wasser oder die Sole über einen Wärmetauscher geführt und von einer Wärmepumpe auf das im Haus benötigte Temperaturniveau gebracht. Somit kann in den Häusern individuell geheizt, gekühltes und warmes Wasser erzeugt werden, ohne zusätzliche Klimageräte. Die Wärmeverluste sind hier natürlich sehr gering. Die Heizzentralen können mit verschiedenen erneuerbaren Wärmequellen betrieben werden. In manchen Texten werden auch Begriffe wie kalte Nahwärmenetze, kalte Wärmenetz, Kaltwassernetz, kalte Fernwärme oder Anergienetz verwendet, diese haben aber die gleiche Bedeutung.

### Was sind die Vorteile von „kalter Nahwärme“?

Kalte Nahwärme ist Teil der angestrebten Energiewende und spart langfristig Kosten im Vergleich zu fossilen Brennstoffen. In Zukunft wird das Verbrennen von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl schrittweise durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung immer teurer und ab 2045 ganz verboten. Dies ist im Gebäudeenergiegesetz geregelt. Setzt natürlich voraus, dass die Heizzentrale auch mit regenerativen Energien betrieben wird.

### Erforderliche Anpassungen der Haustechnik

Je nachdem welche Temperatur das Netz führt müssen unterschiedliche Anforderungen an die Haustechnik gestellt werden.

Beim warmen Wärmenetz sind die Anforderungen gering, da bei einer Vorlauftemperatur von 60 bis 80 Grad direkt oder über einen Wärmetauscher eingespeist werden kann.

Beim Low-Ex Netz ist die Voraussetzung ein Heizsystem mit niedriger Vorlauftemperatur wie Wand- oder Fußbodenheizung, dann kann wieder direkt oder über einen Wärmetauscher eingespeist werden. Für die Warmwasserbereitung ist eine Warmwasserwärmepumpe mit Warmwasserwärmespeicher wegen der Legionellen Problematik notwendig.

Beim kalten Wärmenetz braucht es einen Wärmetauscher und eine Wasser-Wasser oder Sole-Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserwärmespeicher.

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Wie wird sich der CO<sub>2</sub> Preis, der Gas-, Öl- und Strompreis mittelfristig entwickeln?

Die Preise für Energie sind für die Zukunft schwer vorherzusagen. Aber ein Blick auf historische Entwicklungen und gesetzliche Rahmenbedingungen gibt Anhaltspunkte für Risiken bei der künftigen Preisentwicklung: Beispielsweise war die Preisentwicklung für Erdgas in der Vergangenheit relativ stabil. Allerdings treten insbesondere in Krisensituationen – wie zuletzt 2022 – zum Teil drastische Preissprünge auf, denen Kundinnen und Kunden kurzfristig nicht ausweichen können. Nachdem sich der Endkundenpreis für Erdgas 2022 im Vergleich zu 2021 verdoppelt hatte, war er im Winter 2022 nochmal von durchschnittlich 15 Cent pro Kilowattstunde (kWh) auf etwa 20 Cent pro kWh gestiegen. Anschließend ist er im Laufe des Jahre 2023 wieder gesunken.

Hinzu kommt der Preis für den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub>. Für Deutschland ist vorgesehen, dass die CO<sub>2</sub>-Abgaben auf Erdgas und Erdöl im Wärmesektor sukzessive ansteigen – von 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> im Jahr 2024 auf bis zu 65 Euro im Jahr 2026.

Ab 2027 wird der europaweite Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten auf den Wärme- und Verkehrssektor ausgeweitet. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe ist dann nicht mehr auf einen bestimmten Preis begrenzt, sondern bildet sich frei am europäischen Markt.

Da die Anzahl der jährlich verfügbaren Emissionszertifikate schrittweise abgesenkt wird, werden der CO<sub>2</sub>-Preis und damit die Kosten für Heizöl und Erdgas voraussichtlich kontinuierlich ansteigen. Überschlägig verteuert sich der Kubikmeter Gas bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 100 Euro pro Tonne um rund 20 Cent (ca. 2 Cent pro Kilowattstunde) und ein Liter Heizöl um etwa 32 Cent (ca. 3,2 Cent pro Kilowattstunde). Bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 100 Euro pro Tonne muss ein 3-Personen-Haushalt mit einem Verbrauch von 18.000 kWh Gas beispielsweise mit CO<sub>2</sub>-Kosten von rund 360 Euro pro Jahr rechnen. Bei einem Bedarf von 1.800 Litern Heizöl sind es rund 580 Euro pro Jahr.

Bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 300 Euro pro Tonne wären dies rund 1.080 Euro CO<sub>2</sub>-Kosten bei Erdgas bzw. rund 1.730 Euro CO<sub>2</sub>-Kosten pro Jahr für Heizöl. Heizsysteme, die ohne fossile Brennstoffe auskommen, müssen die Abgaben nicht bezahlen und werden somit zunehmend rentabler.

Auch der Strompreis kann Schwankungen unterliegen und die langfristige Entwicklung ist schwer vorhersagbar. Allerdings steigt der Anteil von Strom aus erneuerbaren Quellen stetig an. Er liegt in Deutschland heute bereits bei rund 50 Prozent und soll sich bis 2030 auf 80 Prozent erhöhen. Damit nimmt die Bedeutung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Strombereich ab, während sie bei fossilem Gas und Öl steigt.

Quelle:

[BMWSB - Startseite - FAQ zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes \(GEG\) - Stand: September 2023 \(bund.de\)](#)

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Bis wann kann eine Heizung mit fossilen Brennstoffen betrieben werden?

Heizungen, die vor 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit bis zu 100 Prozent fossilem Erdgas bzw. Heizöl betrieben werden.

### Kann ich meine Öl-/Gasheizung reparieren lassen, wenn sie defekt ist?

Kaputte Heizungen können repariert werden.

### Die Gas-/Ölheizung ist irreparabel defekt

Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt ist, gibt es Übergangslösungen. So kann zum Beispiel erst einmal eine gebrauchte Gasheizung oder Miet-Gasheizung eingebaut werden.

Denn es gibt Übergangsfristen von fünf Jahren bzw. bei Gasetagenheizungen von bis zu 13 Jahren, um den Umstieg auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie gut vorbereiten zu können.

Nach der Frist muss jedoch auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie umgestellt werden. Falls ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, beträgt die Frist maximal zehn Jahre.

### Kann ich nach dem 01.01.2024 in bestehenden Gebäuden noch eine neue Gas-/Ölheizung einbauen?

Grundsätzlich ist auch der Einbau einer neuen Gas-/Ölheizung in der Übergangsphase (Röthenbach: Mitte 2028 bzw. ein Termin, zu dem ein Wärmeplan für die Gemeinde vorliegt) möglich.

Es gelten aber Bedingungen und Fristen: Ab dem 01. Januar 2024 ist vor dem Einbau einer Heizungsanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, eine verpflichtende Beratung vorgesehen. Dabei muss auf die möglichen Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und eine potenzielle Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund steigender CO<sub>2</sub>-Bepreisung, hingewiesen werden.

Wenn zum Beispiel infolge der Wärmeplanung weder der Anschluss an ein Wärmenetz noch an ein klimaneutrales Gasnetz sichergestellt ist, müssen bei diesen Heizungen ab dem Jahr 2029 stufenweise ansteigende Anteile an Erneuerbaren Energien eingesetzt werden (zum Beispiel durch den Bezug von Biomethan):

Ab 01. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab 01. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab 01. Januar 2040 mindestens 60 Prozent Erneuerbare Energien.

Ist ein Nahwärmenetz geplant, dürfen Sie jede Heizung einbauen, wenn Sie spätestens zehn Jahre nach Vertragsabschluss mit Nah- oder Fernwärme entsprechend den GEG-Vorgaben beliefert werden.

#### Ich habe einen Heizkessel, der vor dem Jahr 1991 eingebaut wurde

Schon bisher gab es nach § 72 GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat.

Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.

Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

#### Besonderheiten für Gemeinschaften von Wohnungseigentümern

Besondere Fristen gelten nach § 71n für Gebäude in denen Wohnungs- oder Teileigentum besteht und mindestens eine Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage aufgestellt und betrieben wird. Bis zum Ablauf des 31.05.2024 ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, von Bezirksschornsteinfegerin oder Bezirksschornsteinfeger die im Kkehrbuch vorhandenen und für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung relevanten Informationen zu verlangen. Dazu gehören Informationen über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit sowie die Nennwärmeleistung der Anlage. Innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung ist die Bezirksschornsteinfegerin bzw. der Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, für jede Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die entsprechenden Informationen gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden. Darüber hinaus ist die Gemeinschaft verpflichtet bis zum Ablauf des 31.12.2024 von den Wohnungseigentümern der Wohnungen, in denen eine Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage aufgestellt und betrieben wird, Informationen über die Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung des § 71 dienlich sein können.

Die Eigentümer sind dann verpflichtet innerhalb von sechs Monaten die geforderten Informationen zu liefern. Es geht um Informationen zum Zustand der Heizungsanlage, zu weiteren Bestandteilen wie Leitungen oder Heizkörpern, Modifikationen oder Ausstattungen zur Effizienzsteigerung. Daraufhin stellt die Gemeinschaft die Informationen innerhalb einer Frist von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass eine Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage eingebaut wird, muss der Verwalter eine Versammlung der Wohnungseigentümer einberufen. Die Wohnungseigentümer müssen innerhalb der Frist des § 71I, also innerhalb von fünf Jahren, über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 beschließen.

Quellen:

[BMWSB - Startseite - FAQ zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes \(GEG\) - Stand: September 2023 \(bund.de\)](#)

[Fristen für Eigentümer, Vermieter und Mieter im GEG 2024 \(gebaeudeforum.de\)](#)

[Heizungen in Bestandsgebäuden – das gilt 2024! - Intelligent Heizen \(intelligent-heizen.info\)](#)

[Gebäudeenergiegesetz \(GEG\): Aktueller Stand \(heizung.de\)](#)

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Was ist Wärmeplanung und was ist der Wärmeplan?

Die Wärmeplanung ist eine rechtlich unverbindliche, strategische Fachplanung.

Die Gemeinde als planungsverantwortliche Stelle fasst die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung im Wärmeplan zusammen.

Sie kann zur Unterstützung bei der Erfüllung dieser Aufgabe Dritte beauftragen.

### Gibt es für den Wärmeplan eine verbindlich vorgegebene Darstellungsform?

Anlage 2 zu § 23 WPG schreibt die Darstellung detailliert vor.

### Gibt es Beteiligungsverfahren in dem gesamten Prozess?

Die Gemeinde informiert die betroffene Öffentlichkeit unverzüglich über die jeweiligen Ergebnisse der Eignungsprüfung nach § 14 sowie nach Maßgabe der Anlage 2 zu § 23 über die Ergebnisse der Bestandsanalyse nach § 15 und der Potenzialanalyse nach § 16 im Internet. Innerhalb eines Monats können hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.

Für die Entwicklung der Umsetzungsstrategie nach § 20 beteiligt die Gemeinde Institutionen wie z.B. die Stadtwerke, die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Denkmalschutzbehörde oder zukünftige Betreiber eines Wärmenetzes.

### Welche Wirkung hat der Wärmeplan?

Der Wärmeplan wird durch das nach Maßgabe des Landesrechts zuständige Gremium beschlossen und anschließend im Internet veröffentlicht.

Er enthält die Umsetzungsmaßnahmen, insbesondere,

1. welche Schritte für die Umsetzung einer Maßnahme erforderlich sind,
2. zu welchem Zeitpunkt die Umsetzung der Maßnahme abgeschlossen sein soll,
3. welche Kosten mit der Planung und Umsetzung der Maßnahme verbunden sind,
4. wer die Kosten nach Nummer 3 trägt,
5. welche positiven Auswirkungen der Maßnahmen auf die Erreichung des Zielszenarios und der Ziele dieses Gesetzes erwartet werden.

### Was beinhaltet die Wärmeplanung konkret?

- a) den Beschluss oder die Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Wärmeplanung,
- b) die Eignungsprüfung nach § 14,
- c) die Bestandsanalyse nach § 15,
- d) die Potenzialanalyse nach § 16,
- e) die Entwicklung und Beschreibung eines Zielszenarios nach § 17,
- f) die Entwicklung einer Umsetzungsstrategie mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen, die innerhalb des beplanten Gebiets zur Erreichung des Zielszenarios beitragen sollen, nach § 20.
- g) die Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete nach § 18 sowie die Darstellung der Wärmeversorgungsarten für das Zieljahr nach § 19

### Was hat es mit der Eignungsprüfung nach §14 auf sich?

Es handelt sich um Teilgebiete im Gemeindegebiet, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für eine Versorgung durch ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz eignen. Für solche Gebiete wird eine dezentrale Wärmeversorgung vorgesehen.

### Welche Kriterien schließen die Eignung für eine Versorgung durch ein Wärmenetz aus?

- a) Wenn aufgrund der Siedlungsstruktur und des daraus resultierenden voraussichtlichen Wärmebedarfs davon auszugehen ist, dass eine künftige Versorgung des Gebiets oder Teilgebiets über ein Wärmenetz nicht wirtschaftlich sein wird.
- b) Wenn zwar ein Gasnetz besteht, aber insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, der Abnehmerstruktur des beplanten Teilgebiets und des voraussichtlichen Wärmebedarfs davon ausgegangen werden kann, dass die künftige Versorgung über ein Wasserstoffnetz mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich sein wird.

### Was ist für nicht geeignete Teilgebiete vorgesehen?

Sie werden im Wärmeplan als voraussichtliche Gebiete für die dezentrale Wärmeversorgung dargestellt.

### Sollte sich in der Conradty-Siedlung aufgrund der Siedlungsstruktur

(Wärmeverbrauchsichten, Wärmelinienichten, siehe Art. 1 Ziff. 2 Nr. 1 und 2 der Anlage 2 zu § 23 WPG)

### ein Wärmenetz als nicht wirtschaftlich erweisen, was geschieht dann?

Außer der Wirtschaftlichkeit sind im Gesetz keine Kriterien genannt. Jedoch kann die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wärmeplanung eine Entscheidung über die Ausweisung eines Gebiets zum Neubau von Wärmenetzen treffen. Die Entscheidung erfolgt grundstücksbezogen.

### Welche Daten werden der Wärmeplanung zugrunde gelegt?

Um die Bestands- und Potenzialanalyse durch den beauftragten Dritten durchzuführen, bestehen umfangreiche Auskunftspflichten von Energieversorgungsunternehmen über Energieverbräuche, anonymisiert und aggregiert bis auf die Ebene von fünf Hausnummern. Außerdem sind weitere umfangreiche Datenerhebungen gesetzlich möglich. Die Daten dürfen elektronisch verarbeitet werden.

### Wie konkret wird das Zielszenario im Wärmeplan?

Nach der Anlage 2 zu § 23 sind verschiedene Indikatoren darzustellen, die zur Erreichung der klimapolitischen Ziele dienen sollen. Dazu gehören z.B. der jährliche Endenergieverbrauch der gesamten Wärmeversorgung in Kilowattstunden pro Jahr, differenziert nach Endenergiesektoren und Energieträgern, der jährliche Endenergieverbrauch der leitungsgebundenen Wärmeversorgung, der Anteil der leitungsgebundenen Wärmeversorgung, die Anzahl der Gebäude mit Anschluss an ein Wärmenetz und mehr.

### Welche Anforderungen stellt das WPG an die Umsetzungsstrategien?

Wieder macht die Anlage 2 Vorgaben:

Die Umsetzungsmaßnahmen sollen dahingehend dargestellt werden,

1. welche Schritte für die Umsetzung einer Maßnahme erforderlich sind,
2. zu welchem Zeitpunkt die Umsetzung der Maßnahme abgeschlossen sein soll,
3. welche Kosten mit der Planung und Umsetzung der Maßnahme verbunden sind,
4. wer die Kosten nach Nummer 3 trägt,
5. welche positiven Auswirkungen der Maßnahmen auf die Erreichung des Zielszenarios und der Ziele dieses Gesetzes erwartet werden.

Quelle: WPG - nichtamtliches Inhaltsverzeichnis ([gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de))

I. Die Genossenschaft

II. Nahwärmetechnik - Kaltwärmenetz - Anpassung an die Haustechnik

III. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Gas-/Öl-/Strompreisentwicklung

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG) (auch: Heizungsgesetz)

V. Wärmeplanungsgesetz (WPG) - Kommunale Wärmeplanung

VI. Bauliche Veränderungen bei Hausanschluss

### Was muss bei einem Anschluss an das Wärmenetz der Conradty-Siedlung baulich verändert werden?

Im Grunde muss dabei nicht viel verändert werden.

Die Grundstruktur der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung bleibt erhalten, vorausgesetzt das Wärmenetz enthält Wasser mit einer Temperatur von 75 – 80 Grad. Bei einem kalten Wärmenetz wäre der Aufwand im einzelnen Gebäude höher.

Das warme Wärmenetz bringt 75 – 80 Grad heißes Wasser in den Keller oder das Erdgeschoss des Gebäudes. Hier gibt es eine Übergabestation, in der ein Wärmetauscher die Temperatur aus dem Wärmenetz in das Heizungs- und Warmwassernetz des Gebäudes übergibt. An dieser Stelle wird auch die zu bezahlende Wärmemenge ermittelt. Von der Übergabestation aus wird dann das Heizungswasser in das vorhandene System des Gebäudes eingespeist. Über einen zweiten Wärmetauscher im Warmwasserspeicher wird die Wärme auf das Trinkwasser übertragen. Hierbei kommt es darauf an, wie das Gebäude installiert ist.

War die vorherige Gastherme im Keller oder Erdgeschoss montiert, kann nach der Übergabestation direkt eingespeist werden. Das wäre der einfachste und günstigste Fall.

Anders ist es bei Gebäuden, in denen die Gastherme im Dachgeschoss montiert war.

Hier muss das warme Wasser aus der Übergabestation in das Dachgeschoss an die Stelle der vorherigen Gastherme erst hingeführt werden. Günstig ist es dann, wenn noch alte Kamine im Haus vorhanden sind, die als zweiter Installationskanal genutzt werden können. Im Dachgeschoss angekommen, kann das Heizungswasser direkt in den Vorlauf eingespeist werden. Über den Rücklauf gelangt das Wasser, wie vorher auch, wieder in das Dachgeschoss zurück und kann über den „zweiten Installationsschacht“ wieder zurück in den Keller zur Übergabestation geleitet werden, wo sich dieser Wasserkreislauf schließt. Das warme Wasser für Dusche und Waschbecken braucht im Dachgeschoss weiterhin einen Warmwasser-Pufferspeicher. Hier findet die Wärmeübertragung durch einen zweiten Wärmetauscher auf das Trinkwasser statt. Nachdem hier weiterhin mit Temperaturen über 60 Grad gearbeitet wird, besteht keine Gefahr bezüglich Legionellen.

Die baulichen Veränderungen haben zusammengefasst die Grundstruktur, dass statt der Gastherme eine Übergabestation und ein Warmwasserpufferspeicher mit Wärmetauscher neu gebraucht werden.

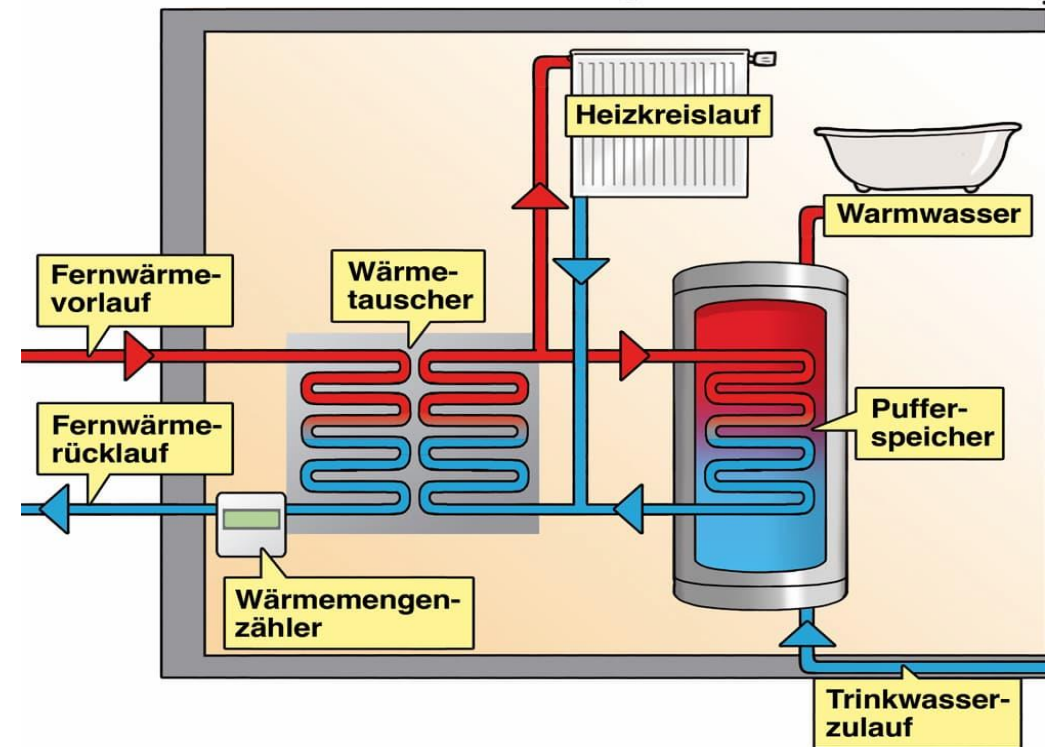
Weiterhin in Verwendung sind die Rohrleitungen und Heizkörper. Individuell kommt es dann noch auf die Besonderheiten der einzelnen Gebäude an, wie sie installiert sind.

Diese Besonderheiten, Installation vom Keller oder Dachgeschoss aus, bestimmen dann im Ergebnis die Kosten für die Umstellung von Erdgas auf Fernwärme.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Investitionssumme für das einzelne Haus ähnlich hoch sein wird, wie die Anschaffung einer neuen Gastherme inkl. Installation, wobei es für die Fernwärme eine staatliche Förderung von 25% gibt. Dies würde eventuelle bauliche Mehrkosten wieder ausgleichen.

Quelle:  
Die Inhalte ergeben sich aus dem Protokoll eines Expertengesprächs mit Mathias Rötzer, Adler Haustechnik GmbH, am 28.10.2024

## Schema einer indirekten Fernwärmeübergabestation



Quelle:  
<https://www.heizsparer.de/heizung/heizungssysteme/fernwaerme/fernwaermeuebergabestation>