

## STELLUNGNAHME

26.07.2023



### 2. Referentenentwurf des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze

hier: Erneute Länder- und Verbändebeitilgung

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhalt

<b>A. Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Zusammenfassung und Empfehlungen – übergeordnete Hinweise.....</b>	<b>4</b>
1. Begriffsbestimmungen klar und bundesweit einheitlich vornehmen.....	4
2. Für eine integrierte Energie- und Infrastrukturplanung .....	4
3. Für Wettbewerb und Offenheit der Wärmenetze und dezentrale Einspeisung .....	4
4. Wärmebedarfsabschätzung mit realistischer Effizienzsteigerung .....	5
5. Beteiligungsrechte bei der Wärmeplanung klarer formulieren .....	5
6. Für bundesweit einheitliche Datenabfragen und -standards sorgen.....	6
7. Zukunft der Gasnetze klären.....	6
<b>C. Kommentierung des 2. Referentenentwurfs .....</b>	<b>7</b>
I. Der neue Gesetzentwurf enthält zahlreiche positive Änderungen, die teilweise noch der Modifikation bedürfen, insbesondere:.....	7
1. § 4 Abs. 3 .....	7
2. § 11 Abs. 1 Ziffer 5 und Abs. 2.....	7
3. § 20 Abs. 2 .....	7
4. § 25 Abs. 1 .....	7
5. § 29 Abs. 1 S. 1 Ziffern 1 und 2 .....	7
6. § 34 .....	7
II. Kritisch sieht der ZIA: .....	8
7. § 3 Ziffer 4, 5, 6, 16.....	8
8. § 7 Abs. 3 Ziffer 5 .....	8
9. § 9 Abs. 3 .....	8
10. § 18 Abs. 5 Ziffer 2.....	9
11. Neu: § 21 .....	10
12. Neu: § 28 .....	10
13. Artikel 2 zur Änderung des Baugesetzbuchs .....	12
14. § 109 GEG .....	13

## A. Vorbemerkungen

Der ZIA begrüßt, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eine zweite Verbändeanhörung eingeleitet und seit der ersten Anhörung bereits viele Anregungen aus der Praxis in dem nun vorliegenden zweiten Entwurf aufgenommen hat. Die Frist zur Stellungnahme ist allerdings angesichts der Vielzahl der vorgenommenen Änderungen deutlich zu kurz. Wir beschränken uns deshalb in unserer Stellungnahme auf die Benennung der wichtigsten positiven Änderungen sowie der wichtigsten Kritikpunkte und werden weiterreichende Vorschläge ggf. im weiteren Verfahren einbringen.

Wir begrüßen, dass die ZIA-Anregung zur engeren Verknüpfung des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung des Wärmenetzes (kurz: Wärmeplanungsgesetz) mit den Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (kurz: GEG) erfolgt ist.

Die bundesweit flächendeckende Einführung einer Wärmeplanung ist positiv zu bewerten. Kritisch ist jedoch, dass die Wärmeplanung im vorliegenden Referentenentwurf als reine Fachplanung angelegt ist und nicht in vorhandene Planverfahren, etwa der Raumordnungsplanung oder der Bauleitplanung, integriert wird. Damit werden neue Planungserfordernisse geschaffen, bei denen nicht klar ist, wie sie fachlich, personell und finanziell in den planenden Städten und Gemeinden bewältigt werden können.

Auch der bisher enge Fokus des Referentenentwurfes allein auf die Wärmeplanung greift noch zu kurz. Stattdessen wäre eine integrierte Energie- und Infrastrukturplanung die bessere Alternative, um den Ausbau der Photovoltaik-Erzeugung auf Gebäuden, den Ausbau der Stromnetze und Stromanschlüsse umfassender und abgestimmter zu planen. Eine integrierte Bau-, Energie- und Infrastrukturplanung wäre daher der vorzugswürdige Ansatz, damit Bedarf, Planung, Bau der Strom- und Wärmeinfrastruktur Hand in Hand gehen mit Breitbandausbau und sonstigen Bau- und Sanierungsvorhaben in der jeweiligen Kommune.

Aus Sicht des ZIA sind folgende übergeordnete Hinweise für das laufende ministerielle und das ab September startende parlamentarische Verfahren grundlegend.

## **B. Zusammenfassung und Empfehlungen – übergeordnete Hinweise**

### **1. Begriffsbestimmungen klar und bundesweit einheitlich vornehmen**

Es ist gut und richtig, für Wärmeplanungen die räumlichen Grenzen, wie „Baublock“ oder „Wärmeplanung“, und Verantwortlichkeiten gesetzgeberisch zu definieren. Dies hält der Referentenentwurf jedoch nicht durch. So gibt es für die Gebäudeeigentümer weiterhin Unklarheiten und auch die verantwortliche Stelle für die Wärmeplanung wird nicht bundesweit einheitlich vorgegeben.

### **2. Für eine integrierte Energie- und Infrastrukturplanung**

Der vorliegende Wärmeplanungsentwurf sollte umfassender als Infrastruktur- und Energieplanung verstanden werden. In der vorliegenden Form betrachtet er die Stromseite noch zu wenig und beinhaltet bisher keine Ausbauziele für die Stromnetze. Der Ausbau des Stromnetzes und der Stromanschlüsse sind im aktuellen Entwurf vor dem Hintergrund der Ausbauziele für Photovoltaikerzeugung auf Gebäuden und der Elektromobilität noch unzureichend abgebildet; der Fokus liegt zu sehr auf der leitungsgebundenen Wärme.

Es wird im Rahmen der Wärmeplanung weiterhin nur von der Planung und dem Ausbau von Wärmenetzen gesprochen. Ergänzend ist aber im Sinne der Sektorkopplung dringend auch eine kommunale Netzplanung umzusetzen, um die steigenden Bedarfe an Strom vor allem an Standorten, an denen keine Wärmenetze realisiert werden, sicherzustellen.

In Gebieten, die absehbar keinen Anschluss an leitungsgebundene Wärme erhalten werden, wäre eine integrierte Photovoltaik-Ausbauplanung (Festlegung geeigneter Dächer/Flächen) hilfreich; ebenso eine proaktive Prüfung und ein Ausbau der Leistung von elektrischen Hausanschlüssen für einen dominanten Gebäudetyp eines Teilgebiets (Typengenehmigung). Der Ausweis von Stromerzeugungsflächen und Speichermöglichkeiten in Kombination mit der Typengenehmigung für Anschlüsse würden eine integrierte Wärmeplanung absichern.

### **3. Für Wettbewerb und Offenheit der Wärmenetze und dezentrale Einspeisung**

Die volle Wirkungskraft für den Klimaschutz in Quartieren wird nur mit ganzheitlichen und sektorgekoppelten Lösungen erzielt werden können. Die Wärmeversorgung ist insofern nicht isoliert zu betrachten. Die Erstellung von Wärmeplänen sollte daher wettbewerblich und integriert in vorhandene Planungsprozesse erfolgen. Es gilt die Preise für Verbrauchende so gering wie möglich zu halten. In den Fällen, in denen Wärmenetze sinnvoll sind, sollte immer eine wettbewerbliche Ausschreibung im Vorfeld der Vergabe

erfolgen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die kostengünstigste und effizienteste Lösung eingesetzt wird.

Ein etwaiger Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme führt zu einer Monopolstellung im Wärmemarkt, der einerseits für die Refinanzierung der kommunalen Investitionen in die Netze sinnvoll erscheint, andererseits aber den Wettbewerb im Wärmemarkt unterbindet. Der Ausbau von Fernwärmenetzen muss daher mit einer Überprüfung der Fernwärmepreise einhergehen. Eigentümer und Mietende sind vor überhöhten Fernwärmepreisen zu schützen.

Vorhandene und geplante Wärmenetze sollten netzoffen zugänglich sein, sodass lokale Energieanbieter wie zum Beispiel Eigentümergemeinschaften Energie in das Netz einspeisen können oder die Kopplung mit Gebäudenetzen möglich ist.

Der Quartiersansatz bietet die Möglichkeit für nachhaltige, energieeffiziente sowie kosteneffiziente Lösungen und kann die Chancen von Sektorkopplung und Digitalisierung miteinander verbinden, z. B. durch Nutzung von im Quartier erzeugtem Strom für die Elektromobilität. Diese Chancen sollten beachtet und daher gezielt gefördert werden.

#### **4. Wärmebedarfsabschätzung mit realistischer Effizienzsteigerung**

Im Gesetzentwurf wird vorgeschlagen, Wärmeversorgungsgebiete zu definieren, für die ebenfalls ein angenommener Endenergiebedarf bestimmt wird. Hierbei ist es wichtig, einen realistischen Wärmebedarf zugrunde zu legen. Die avisierten Effizienzpotenziale sind realistisch abzuschätzen und im Verfahren der Überarbeitung der Wärmeplanung kontinuierlich zu überprüfen. Weder darf es zur Überdimensionierung der Wärmenetze und damit überhöhten Kostenstrukturen für Abnehmende kommen, weil Effizienzpotenziale bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen unterschätzt werden, noch darf es zu einer unrealistisch hohen Einsparpotentialen ausgegangen werden, die eine unterdimensionierte Versorgungsstruktur zur Folge hätten.

Es ist zudem sicherzustellen, dass Endverbraucher, die eine konstant hohe Vorlauftemperatur in Wärmenetzen benötigen, diese auch bei einem Anschluss an ein lokales Wärmenetz erhalten können, wenn das lokale Netz in der Regel geringere Temperaturen vorsieht.

#### **5. Beteiligungsrechte bei der Wärmeplanung klarer formulieren**

Der ZIA begrüßt ausdrücklich, dass ein offener und transparenter Beteiligungsprozess zur Erstellung von kommunalen Wärmeplanungen vorgesehen ist, unter Einbeziehung der lokalen Akteure. Ein offener Zugang zum Beteiligungsprozess sollte auch den Betreibern von Gebäudenetzen gewährt werden. Dafür ist klarzustellen, dass auch Gebäude- und Quartiersansätze zu berücksichtigen sind.

## **6. Für bundesweit einheitliche Datenabfragen und -standards sorgen**

Wir begrüßen die Klarstellung, dass erst auf bestehende Daten zurückgegriffen werden soll, bevor Daten-Auskunftsanliegen an die Immobilienwirtschaft herangetragen werden. Weiterhin ist positiv zu bewerten, dass vertrauliche Geschäftsdaten nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für international und bundesweit tätige Unternehmen der Wohnungs- und Gewerbeimmobilienwirtschaft ist es wichtig, dass die Verfahren und Standards zur Datenerhebung bundesweit möglichst einheitlich sind, Datenlieferungen und Zugänge für Unternehmen auch für die Einsichtnahme und den Datenabruf möglichst über eine bundesweit einheitliche digitale Plattform (im Sinne von Open Data) erfolgen.

## **7. Zukunft der Gasnetze klären**

Deutschland hat in weiten Teilen des Bundes eine stark ausgebaute Gasnetzinfrastruktur, die für grünes Gas und künftig ggf. auch Wasserstoff verwendet werden kann. Zu einer umfassenden Analyse gehört daher auch die Transparenz zur Zukunft lokaler Gasnetze, sowohl in Hinblick auf ihre Dekarbonisierung als auch für den möglichen Fall der Außerbetriebnahme. Hier müssen Immobilieneigentümer auf Grundlage umfassender Informationen zu Kosten und Zeitpunkten die optimale Entscheidung zum Umschluss oder zum dezentralen Aufbau einer klimaneutralen Wärmeversorgung treffen können.

## C. Kommentierung des 2. Referentenentwurfs

- I. Der neue Gesetzentwurf enthält zahlreiche positive Änderungen, die teilweise noch der Modifikation bedürfen, insbesondere:
  1. **§ 4 Abs. 3 Pflicht zur Wärmeplanung** – Gemeindegebiete mit weniger als 10.000 Einwohnern müssen nun ebenfalls Wärmepläne erarbeiten. Hierfür wird ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen. Es ist grundsätzlich zu hinterfragen, warum das vereinfachte Verfahren nicht flächendeckend angewendet werden kann.
  2. **§ 11 Abs. 1 Ziffer 5 und Abs. 2 Auskunftspflicht und Form der Auskunftserteilung** – Gemäß Abs. 1 Ziffer 5 müssen Beteiligte nach § 7 Abs. 3 erst dann nach Aufforderung Daten liefern, wenn die Daten nicht anderweitig erhoben werden können und gemäß Abs. 2 sind Auskünfte nun „soweit möglich“ in den angefragten sowohl elektronischen als auch maschinenlesbaren Formaten zu erteilen.
  3. **§ 20 Abs. 2 Umsetzungsstrategie** – Die in § 7 Abs. 3 genannten Beteiligten können von der planungsverantwortlichen Stelle an der Identifizierung von Umsetzungsmaßnahmen beteiligt werden. Jedoch ist noch unklar, welche Art von Maßnahmen gemeinsam „identifiziert“ und in Form von „entsprechenden Vereinbarungen zur Umsetzung“ beschlossen werden können, wie weitgehend diese ausfallen sowie welche rechtlichen Verpflichtungen daraus im Nachgang entstehen können. Letztes ist auch zu klären, da § 23 Abs. 4 nun explizit sagt: „(4) Der Wärmeplan hat keine rechtliche Außenwirkung und vermittelt keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.“
  4. **§ 25 Abs. 1 Fortschreibung des Wärmeplans** – Die Überprüfung des Wärmeplans soll nun „spätestens“ alle fünf Jahre erfolgen. Das verdeutlicht, dass kürzere Überprüfungs- und ggf. Fortschreibungsintervalle ausdrücklich möglich sind.
  5. **§ 29 Abs. 1 S. 1 Ziffern 1 und 2 Anteil erneuerbarer Energien in bestehenden Wärmenetzen** – Die Reduzierung des Pflichtanteils für erneuerbare Energien in Wärmenetzen von zuvor 50 Prozent auf mindestens 30 Prozent erleichtert die mittelfristige Umsetzung der Vorgaben für Wärmeversorger. Durch das begrüßenswerte neue 2040er-Zwischenziel von 80 Prozent erneuerbarer Energie ist ein klarer Dekarbonisierungspfad gegeben.
  6. **§ 34 Einheitliche Internetseite zur Veröffentlichung von Wärmeplänen** – Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wird erstellte Wärmepläne auf einer einheitlichen Internetseite zugänglich machen. Für die Immobilienwirtschaft

ist es wichtig, dass alle Wärmepläne bundesweit über eine einheitliche digitale Plattform (Open Data) zugänglich gemacht werden. Dies sollte im Sinne des Onlinezugangsgesetzes nicht erst für fertige Wärmepläne gelten. Entscheidend ist, dass Bürgerinnen und Bürger oder Unternehmen, über die jeweiligen (Unternehmens)Konten Zugriff auf die jeweiligen lokalen Wärmeplanungen in den unterschiedlichen Planungsstadien erhalten, um für bestmögliche Transparenz und Beteiligung zu sorgen.

## II. Kritisch sieht der ZIA:

7. **§ 3 Ziffer 4, 5, 6, 16 Begriffsbestimmungen** – Der ZIA begrüßt die Herangehensweise, neue Begriffe gesetzgeberisch zu definieren. Allerdings bleiben Begriffe, wie „beplantes Teilgebiet“, „planungsverantwortliche Stelle“, „Wärmeplanung“ und nicht zuletzt „Wärmeversorgungsgebiet“ unscharf. So ist nicht klar, ob damit auch Lösungen von Gebäudekomplexen und Quartierslösungen beispielsweise der Wohnungsunternehmen umfasst werden.

Außerdem kommt der „planungsverantwortlichen Stelle“ eine entscheidende Bedeutung zu. Diese wird allerdings nicht bundesweit einheitlich definiert, sondern gemäß § 3 Ziffer 5 vom jeweiligen Bundesland durch Gesetz oder Rechtsverordnung bestimmt. Es kann also unterschiedliche Ansätze und in der Folge bei der Umsetzung auch Unterschiede geben, die es zu vermeiden gilt.

Darüber hinausgehend ist es für die Immobilienwirtschaft wichtig, dass vorhandene Lösungen berücksichtigt werden und für die Dauer des Lebenszyklusses auch Bestandsschutz genießen.

8. **§ 7 Abs. 3 Ziffer 5 Beteiligung der Öffentlichkeit, von Trägern öffentlicher Belange, der Netzbetreiber sowie weiterer natürlicher und juristischer Personen** – Private Unternehmen der Wohnungswirtschaft können beteiligt werden, was sehr zu begrüßen ist. Zusätzlich sollten auch Unternehmen, die Nichtwohngebäude halten, beteiligt werden können. Insofern regen wir an, den Wortlaut zu erweitern um „private Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,“.
9. **§ 9 Abs. 3 Beachtung des Bundes-Klimaschutzgesetzes; Berücksichtigung von Transformationsplänen; Beachtung allgemeiner Grundsätze** – Im Gesetzentwurf bleibt weiterhin unklar, welche „anerkannten Annahmen zur Energieträgerverfügbarkeit und zu den voraussichtlichen Preisentwicklungen“ die planungsverantwortlichen Stellen beachten sollen. In der Begründung auf S. 93 wird nun lediglich erklärt, dass dabei „die planungsverantwortliche Stelle ... u.a. auf Strategien der Bundesregierung zurückgreifen“ ... „kann“. Es ist also nach wie

vor offen, welche Quellen heranzuziehen sind. Durch die Ausgestaltung als „kann“-Regel fehlt hier auch weiterhin jede Klarheit, woran sich lokale Gebietskörperschaften zu orientieren haben.

Sollten hier die Langfrist- und Klimaszenarien des BMWK gemeint sein, sollte dies zumindest in der Begründung explizit klargestellt werden, ansonsten empfehlen wir weiterhin die ersatzlose Streichung des Abs. 3.

#### Begründung

Dem ZIA sind verschiedene Prognosen zur künftigen Verfügbarkeit von Energieträgern und zu Energieträgerpreisen von unterschiedlichen Think Tanks, Fachverbänden und Bundesministerien bekannt, die sich zum Teil deutlich unterscheiden. So ist die Energieträgerverfügbarkeit maßgeblich von den politischen Rahmenbedingungen abhängig (z.B. Wasserstoffimport, Ausbaupfade PV/Wind.), genauso die Energiepreise (z.B. Entwicklung der staatlichen/europäischen Preisbestandteile wie CO<sub>2</sub>-Bepreisung und Energiesteuern, Angebot von Energie auf dem Weltmarkt). So schreibt das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) auf [seiner Website](#) zu Energieprognosen und Energieszenarien richtigerweise: „Eine besondere Herausforderung bei der Erstellung von Prognosen ist die mit dem Betrachtungszeitraum zunehmende Unsicherheit der zukünftigen Entwicklung. ... Aufgrund der Vielzahl der möglichen Entwicklungen werden in Szenariostudien in der Regel mehrere denkbare Szenarien erstellt, die miteinander verglichen werden.“

- 10. § 18 Abs. 5 Ziffer 2 Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete** – Wir begrüßen, dass gem. § 18 Abs. 5 eine Ausweisung von Gebieten mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial erfolgen soll. Hier sollte die Option einer seriellen Sanierung adressiert werden.

Der Paragraph sollte wie folgt geändert werden:

„Gebiete ~~mit einem hohen Anteil an Gebäuden~~ mit einem hohen spezifischen Endenergieverbrauch für Raumwärme, in denen Maßnahmen zur Reduktion des Endenergieverbrauchs, **beispielsweise durch serielles Sanieren**, besonders geeignet sind, die Transformation zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung gemäß § 1 zu unterstützen, dabei können dies auch Umsetzungsmaßnahmen nach § 20 sein.“

#### Begründung

Bei Vorliegen der entsprechenden baulichen Voraussetzungen der Gebäude eines Teilgebiets kann auch vorgesehen werden, dass es sich für eine serielle Sanierung

eignet. Dies kann sich etwa bei einer nennenswerten Anzahl baugleicher Gebäude mit vergleichsweise einfacher Kubatur anbieten und die Hebung eines Effizienzpotenzials zeitlich deutlich beschleunigen.

11. **Neu: § 21 Anforderungen an Wärmepläne für Gemeindegebiete mit mehr als 45.000 Einwohnern** – Sonderregeln für Gemeinden mit mehr als 45.000 Einwohnern erschließen sich nicht vor dem Hintergrund, dass § 4 nur die Kategorien „weniger als 10.000“, „100.000 Einwohner oder weniger“ und „mehr als 100.000 Einwohner“ kennt. Die Systematik wird hier gebrochen. Die Begründung auf S. 104 nennt lediglich „Mit der Regelung werden die Vorgaben der Energieeffizienzrichtlinie (EED) umgesetzt.“

Es ist insbesondere unklar, wie Wärmepläne von Kommunen ab 45.000 Einwohner „1. Mit dem Grundsatz Energieeffizienz an erster Stelle in Einklang stehen“ sollen bzw. welche Anforderungen daran genau gestellt werden. Denn: Sollte mit Effizienz die Gebäudeeffizienz gemeint sein, ist das ein Thema des Gebäudeenergiegesetzes, nicht des Wärmeplanungsgesetzes. Sollte damit die Effizienz der Energieerzeugung oder -verteilung über die Netze gemeint sein, ist das nochmal genauer auszuführen.

Wir plädieren daher klar für **ersatzlose Streichung von § 21**.

12. **Neu: § 28 Transformation von Gasverteilnetzen** – Der neu eingefügte § 28 enthält Sonderregelungen für die Versorgung eines netzgebundenen Teilgebietes mit grünem Methan. So soll eine Ausweisung von Teilgebieten – die mit grünem Methan versorgt werden sollen – als dafür „sehr wahrscheinlich geeignet“ oder „wahrscheinlich geeignet“ nur unter Bedingungen erfolgen. Aus Sicht des ZIA ist **Abs. 2** ersatzlos zu **streichen**, da sich die Begründung für Ziffer 1 nicht auf den aktuellen Stand des Gebäudeenergiegesetz-Entwurfs bezieht und die unbestimmten Begriffe in Ziffer 2 ohne klare Kriterien in der Praxis nicht objektiv prüfen lassen werden.

#### Begründung

Abs. 2 Ziffer 1 besagt laut Begründung auf S. 109, dass „*In Übereinstimmung mit § 71 k Absatz 1 Nummer 2 des Gebäudeenergiegesetzes ... eine Versorgung mit grünem Methan nur vorgesehen werden*“ soll, „*wenn die hierfür notwendigen infrastrukturellen oder kapazitären Voraussetzungen vor Ort vorliegen.*“

Nach aktuellem Änderungsantrag der Ampel-Fraktionen zum Gebäudeenergiegesetz (Ausschussdrucksache 20(25)451 vom 4. Juli 2023) bezieht sich der besagte Passus gerade nicht auf Biomethan, sondern auf Wasserstoff. So heißt es dort:

#### § 71k

Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann; **Festlegungskompetenz**

**(1) Bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz kann eine Heizungsanlage, die Erdgas verbrennen kann und auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist, zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und ohne Einhaltung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 oder nach § 71 Absatz 9 zur Wärmeerzeugung betrieben werden, wenn**

**1. das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das die nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung erstellt wurde, eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen hat, und das spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll und**

**2. der Betreiber des Gasverteilernetzes, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist, und die nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständige Stelle bis zum Ablauf des 30. Juni 2028 einen einvernehmlichen, mit Zwischenzielen versehenen, verbindlichen Fahrplan für die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 zu vollendende Umstellung der Netzinfrastruktur auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer mit Wasserstoff beschlossen und veröffentlicht haben und darin mindestens festgelegt haben,**

**a) in welchen technischen und zeitlichen Schritten die Umstellung der Infrastruktur und der Hochlauf auf Wasserstoff erfolgt; dabei muss der Fahrplan in Übereinstimmung mit den Netzentwicklungsplänen der Fernleitungsebene stehen oder der Betreiber des Gasverteilernetzes darlegen, wie vor Ort ausreichend Wasserstoff produziert und gespeichert werden kann,**

**b) wie die Umstellung auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer auf Wasserstoff finanziert wird, insbesondere wer die Kosten der Um-rüstungen und des Austauschs der nicht umrüstbaren Verbrauchsgeräte tragen soll, und**

**c) mit welchen zeitlichen und räumlichen Zwischenschritten in den Jahren 2035 und 2040 die Umstellung von Netzteilen in Einklang mit den Klimaschutzzielen des Bundes unter Berücksichtigung der verbleibenden Treibhausgasemissionen erfolgt.**

Nach Ziffer 2 (und Begründung auf S. 109) „muss die planungsverantwortliche Stelle untersuchen und sich entsprechende Planungen und Unterlagen dazu vorlegen lassen, dass eine Versorgung der Letztverbraucher innerhalb des betroffenen Teilgebiets kosteneffizient und für diese bezahlbar sein wird.“

Die Begründung gibt leider keine Informationen darüber, wie genau die Prüfung der unbestimmten Rechtsbegriffe „kosteneffizient“ und „bezahlbar“ vorstattgehen soll. Eine objektive Prüfung kann nur anhand klarer Kriterien erfolgen, die hier gänzlich fehlen und zu ergänzen wären.

Nach Abs. 5 muss die planungsverantwortliche Stelle den erwartbaren Bedarf an grünem Methan in einem Gebiet den erwartbar vor Ort verfügbaren Mengen grünen Methans für die Wärmeversorgung gegenüberstellen. Es ist durchaus sinnvoll zu vermeiden, dass sich beim Biomethan „eine erhebliche Lücke zwischen Bedarfen aus der Wärmeversorgung und für die Wärmeversorgung verfügbaren Potenzialen“ abzeichnet (Begründung S 110).

Dabei ist auch durchaus sinnvoll, dass auf Länderebene „eine zentrale Stelle“ bestimmt wird, „an die die voraussichtlichen Bedarfe an grünem Methan von den planungsverantwortlichen Stellen übermittelt werden.“ Wichtig ist dabei, dass sich die zentralen Stellen der Bundesländer untereinander koordinieren, sodass nicht jeder für sich die Biomethan-Potenziale losgelöst voneinander bewertet. Ansonsten ist es kaum möglich, die bundesweiten Biomethan-Bedarfe und -Potenziale realistisch zu beziffern.

### **13. Artikel 2 zur Änderung des Baugesetzbuchs**

Weiterhin kritisch wird Artikel 2 zur Änderung des Baugesetzbuchs bewertet:

Der ZIA regt an, die kommunale Wärmeplanung als Teil der Infrastrukturausstattung der Kommunen, bei der Bauleitplanung integriert zu berücksichtigen.

Bereits in § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und Ziffer 23 lit. b) BauGB werden wesentliche Festsetzungsmöglichkeiten auch für die kommunale Wärmeplanung zur Verfügung gestellt.

Zudem ist zu prüfen, ob eine Ergänzung der städtebaulichen Verträge gemäß §§ 11ff BauGB nicht zu erwägen ist, um klarzustellen, dass die kommunale Wärmeplanung auch seitens des Vorhabenträgers, der Vorhabenträgerin bei der Entwicklung, beispielsweise von Wohnquartieren, erbracht werden kann.

Überdies ist zu erwägen, ob es nicht einer weiteren Ergänzung im besonderen Städtebaurecht §§ 136ff BauGB bedarf. Es gilt deutlich zu machen, dass die

kommunale Wärmeplanung auch bei Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme selbstverständlich einen städtebaulichen Mispstand begründen kann. Bislang regelt § 136 Abs. 2 Ziffer 1, Abs. 3 Ziffer 1 lit. h) sowie Abs. 3 Ziffer 2 lit. c) BauGB, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme auch mit Missständen bei Versorgungseinrichtungen bzw. der infrastrukturellen Erschließung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes begründet werden kann. Es stellt sich die Frage, ob das Fehlen der kommunalen Wärmeplanung ausreicht, um einen städtebaulichen Mispstand zu begründen und dafür auch Städtebaufördermittel einsetzen zu können. In § 18 Absatz 5 Ziffer 1 des Gesetzentwurfs findet sich zwar ein Hinweis auf die städtebaulichen Sanierungsgebiete nach dem Baugesetzbuch. Jedoch fehlen im Baugesetzbuch die aufgezeigten Folgeänderungen.

Außerdem können bislang lediglich einzelne Baumaßnahmen gemäß § 148 Abs. 2 Ziffer 5 BauGB mit Bezug zur Wärmeversorgung angeordnet werden, allerdings noch keine quartiersbezogene bzw. gebietsbezogene Planung erfolgen.

Eine Klarstellung in den §§ 136ff BauGB ist auch wichtig, für die serielle Sanierung von Gebäuden und Quartieren. Die serielle Sanierung ist besonders geeignet, die Transformation zu einer treibhausneutralen Wärmeversorgung zu unterstützen.

14. **§ 109 GEG Anschluss- und Benutzungszwang** – Eine Ergänzung wie folgt ist weiterhin erforderlich:

„Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen. **Zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gelten Bestandsanlagen, beauftragte und genehmigte Anlagen von der Anschluss- und Benutzungspflicht als befreit. Erst bei wesentlichen Änderungen an diesen Anlagen greift der Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1.**“

#### Begründung

Die per GEG-Änderung vorgesehene Verpflichtung zur Verwendung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen geht im aktuellen GEG-Änderungsgesetz-Entwurf mit einer weitgehenden Technologieoffenheit einher. Ein Anschluss- und Benutzungszwang per städtischer oder kommunaler Fernwärmesatzung hebt die Entscheidungsfreiheit der Heizungsbesitzer bei der Wahl der Heizungstechnologie aus. Daher sind die Gesetzentwürfe zur Wärmeplanung und zum GEG hier eng aufeinander abzustimmen. Nur so ist sicherzustellen, dass die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, für die Lebensdauer ihrer Anlage Investitionssicherheit bekommen. Bestehende Anlagen

sollten Bestandsschutz genießen, bevor Gebäudeeigentümer gegebenenfalls einem Anschluss- und Benutzungszwang an ein kommunales Wärmenetz unterworfen werden.

Wir unterstützen daher den Grundgedanken der Fernwärmesatzung der Stadt Hannover in der Version vom 24.01.2022, die festlegt: "Zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gelten Bestandsanlagen, beauftragte und genehmigte Anlagen von der Anschluss- und Benutzungspflicht mit Antragstellung als befreit. Erst bei wesentlichen Änderungen an diesen Anlagen greift der Anschluss- und Benutzungszwang."

# Ansprechpartner

## Dr. Joachim Lohse

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 – 15

E-Mail: [joachim.lohse@zia-deutschland.de](mailto:joachim.lohse@zia-deutschland.de)

## Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung,

Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 – 25

E-Mail: [tine.fuchs@zia-deutschland.de](mailto:tine.fuchs@zia-deutschland.de)

## Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik  
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 – 59

E-Mail: [wolfgang.saam@zia-deutschland.de](mailto:wolfgang.saam@zia-deutschland.de)

**MEHR ZUM THEMA**

**KLIMA, ENERGIE UND  
NACHHALTIGKEIT**



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft