



Quelle: bad-belzig.de

ABSCHLUSSVERANSTALTUNG, 19.03.2026

KLIMANEUTRALE STROM- UND WÄRMEVERSORGUNG IN DER ALTSTADT BAD BELZIG

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

meine **STADT** der
ZUKUNFT


LAND
BRANDENBURG

DV
Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

 <https://dsk-gmbh.de>

ABLAUF

1. Konzept „Klimaneutrale Altstadt Bad Belzig“

- a. Ziel und Methodik
- b. Erkenntnisse und Ergebnisse
 - Lösungsansätze
 - Implikationen für Grundstückseigentümer
 - Umsetzungsoptionen

2. Rückfragerunde

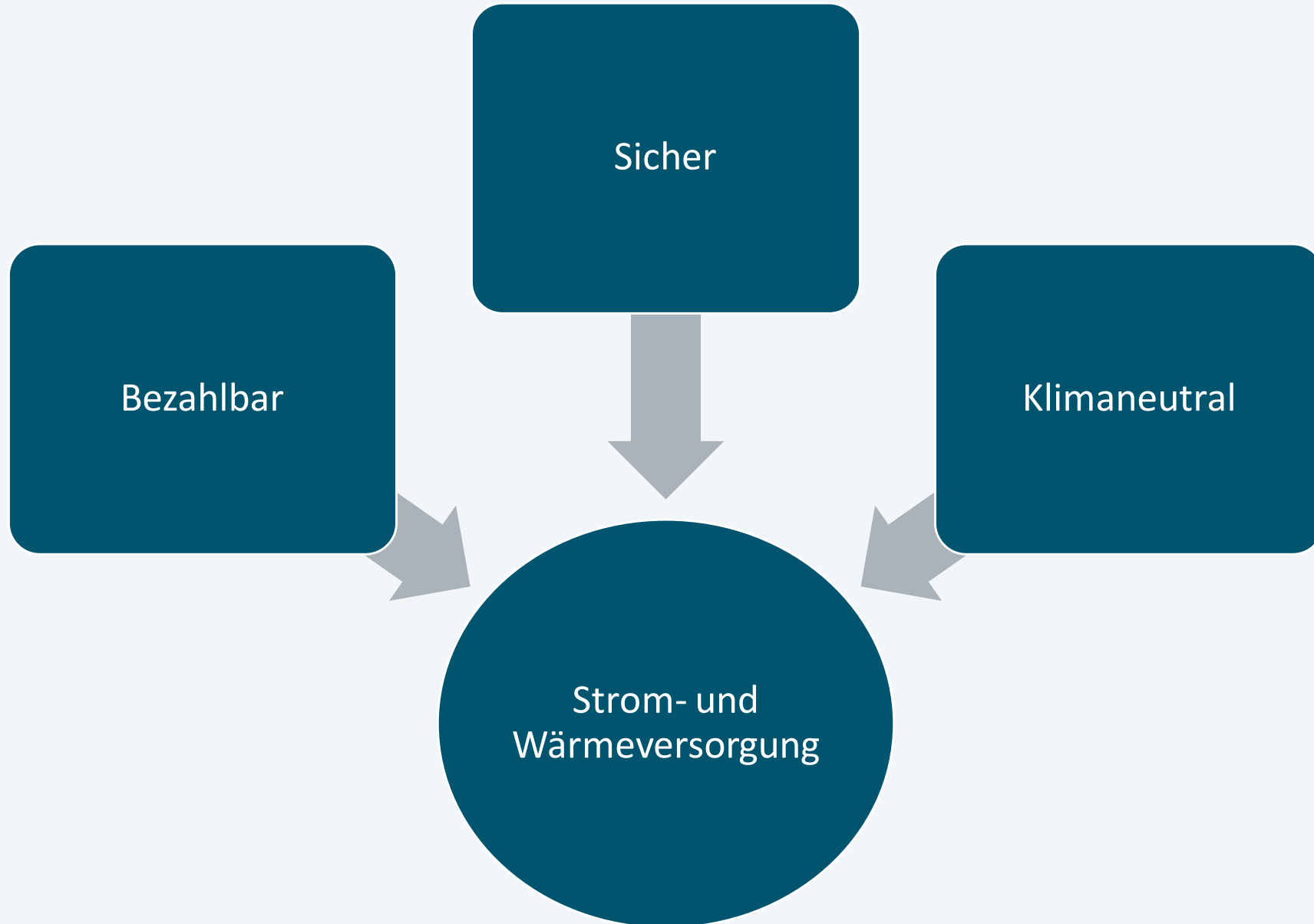


1.

Ziel und Methodik



ZIEL



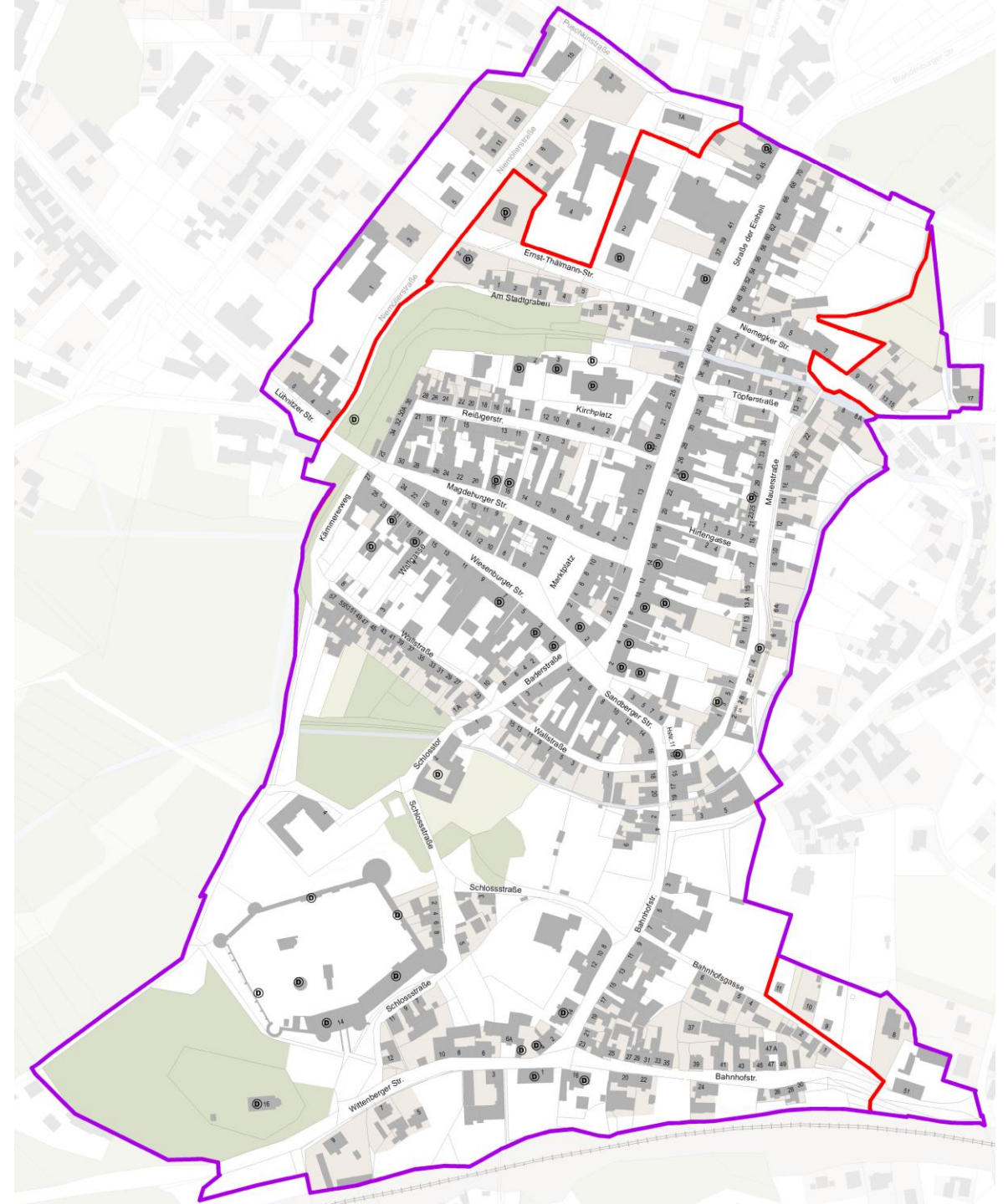
GEBIETS- ABGRENZUNG KLIMANEUTRALE ALTSTADT



Quartiersgrenze Klimaneutrale Altstadt



Ehemaliges Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Belzig“



Klimaneutralität

Zentrale Wärme

Dezentrale Wärme
(GEG-konform)

mit A&B-
Zwang

Ohne A&B-Zwang

Klimaneutrales Gas zuerst

Freie Wahl

≈ 100%
Fernwärme

Fernwärme

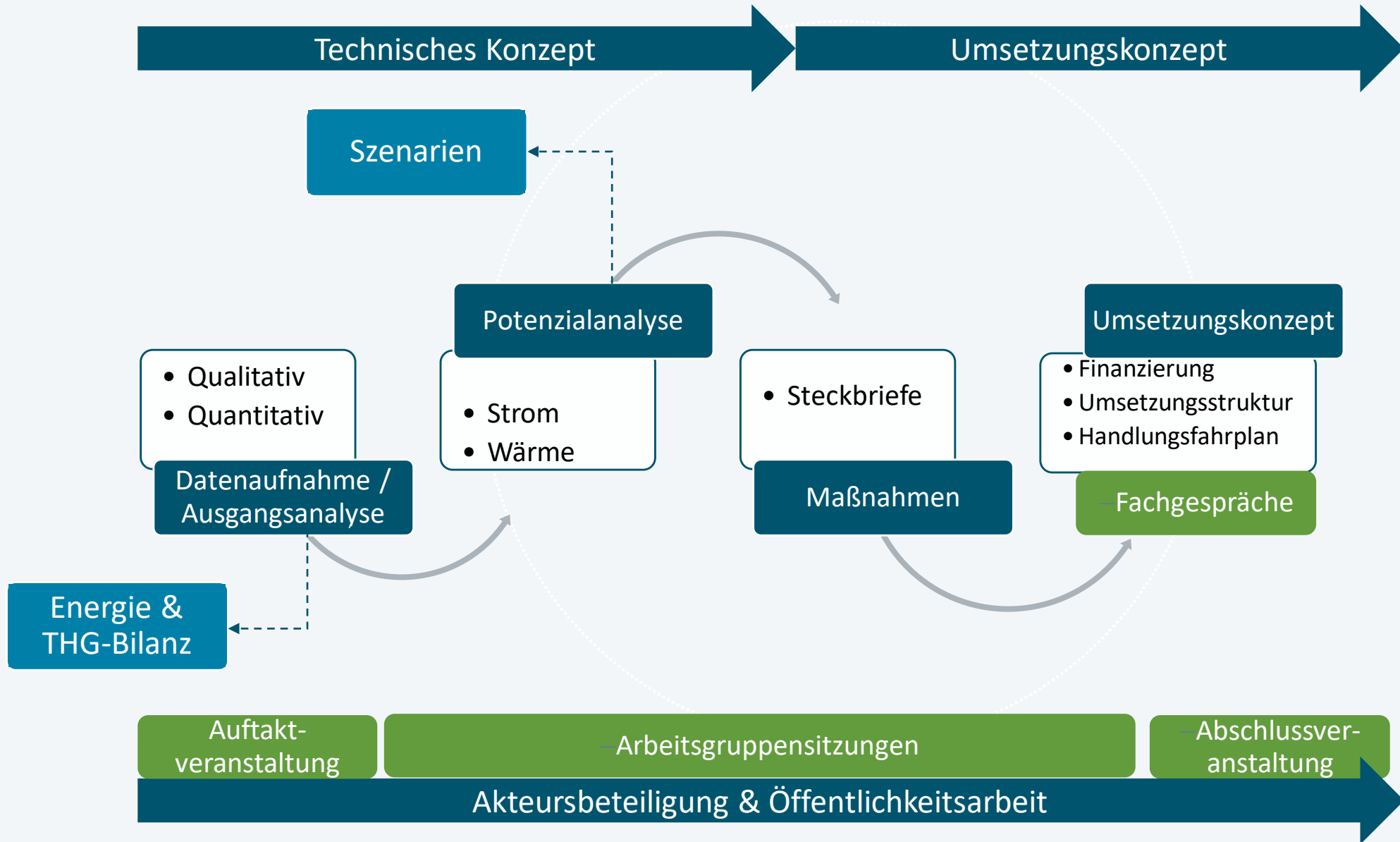
GEG-konforme
Dezentrale
Lösungen

Klimaneutrale
Gase

Andere GEG-
konforme (WP,
Holz)

GEG-konforme
WP, Holz,
Strom...

METHODIK

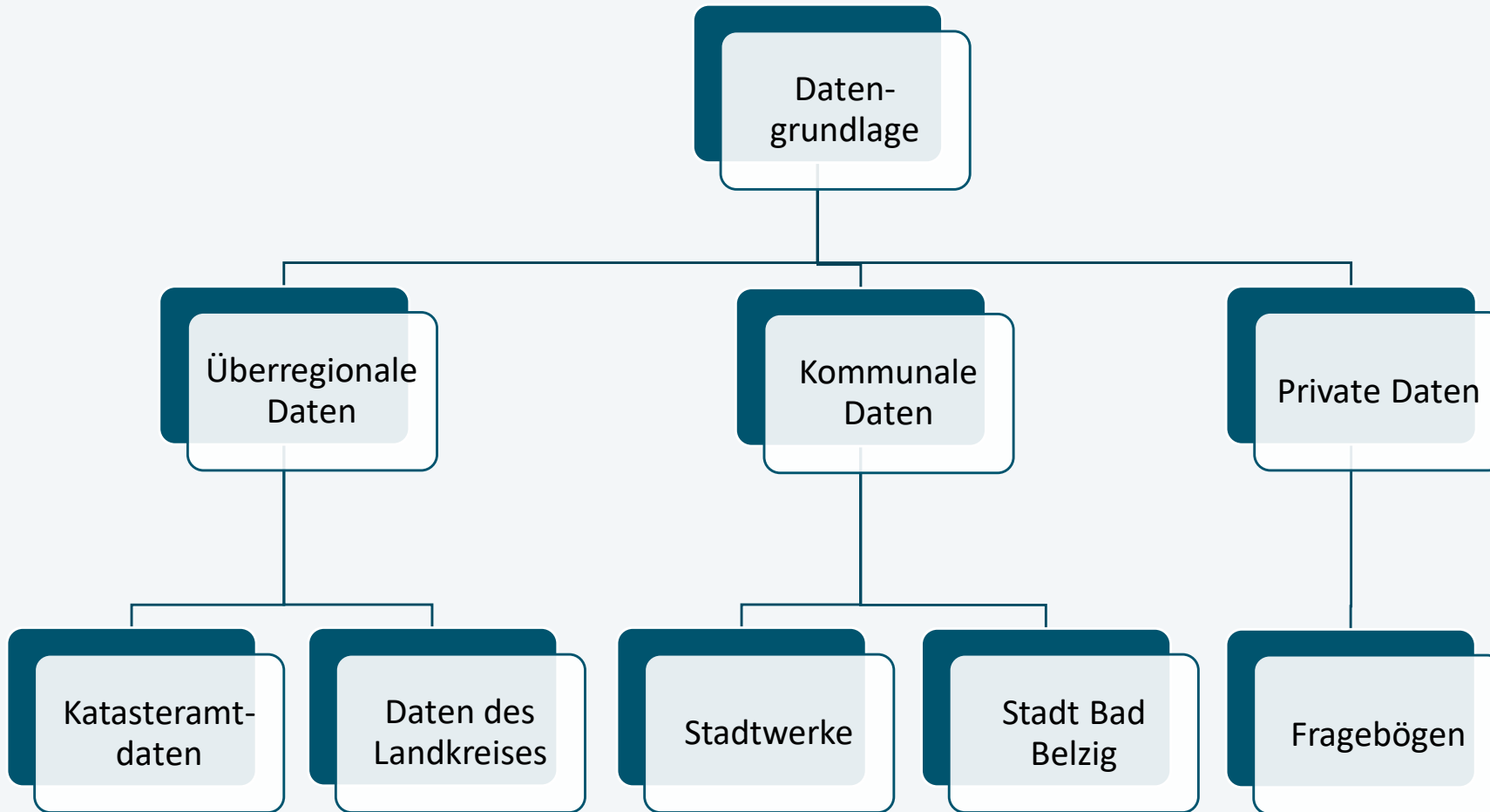


2.

Lösungsansätze

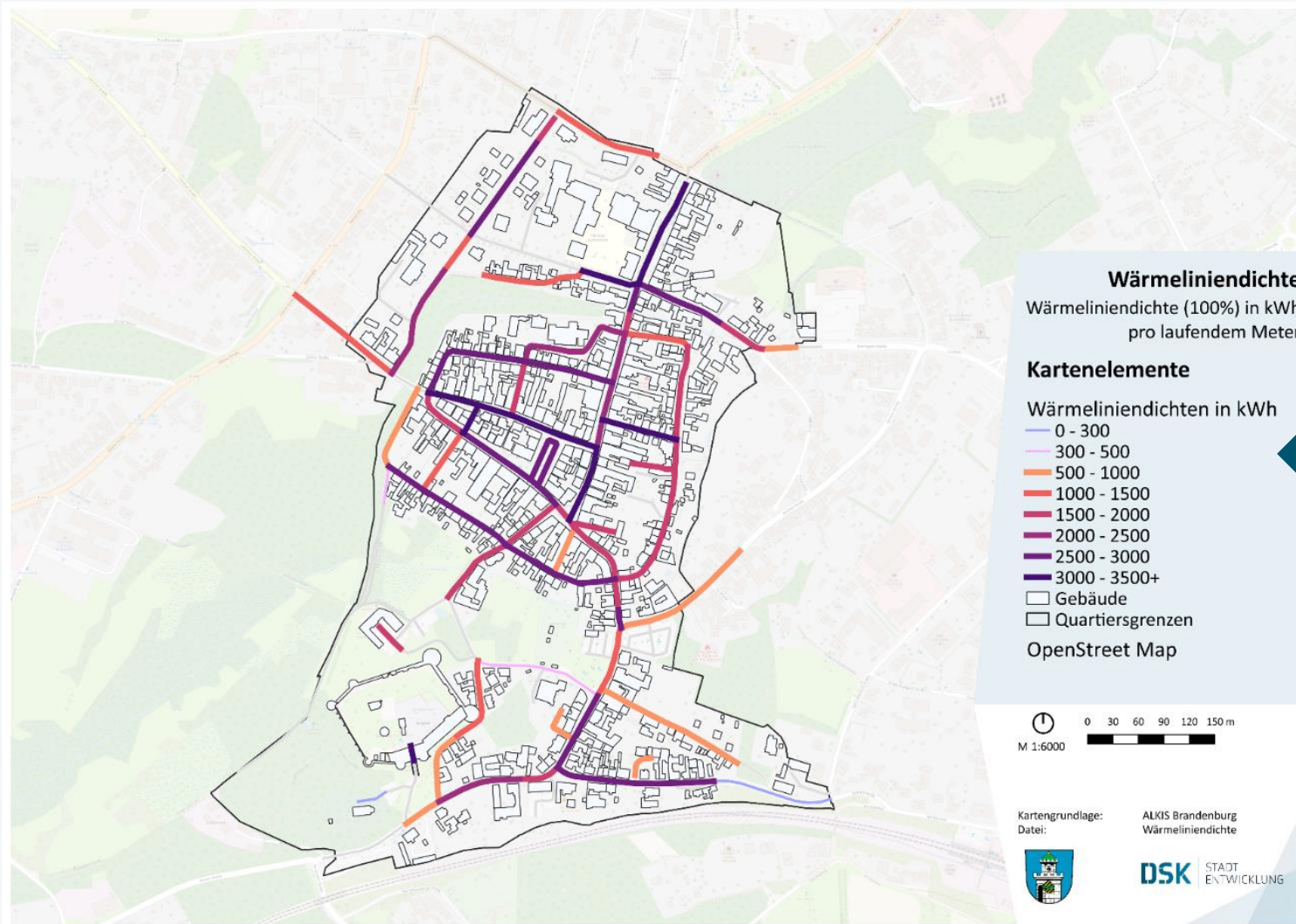


DATEN



DATENAUSWERTUNG

WÄRMELINIENDICHTE (100 %)

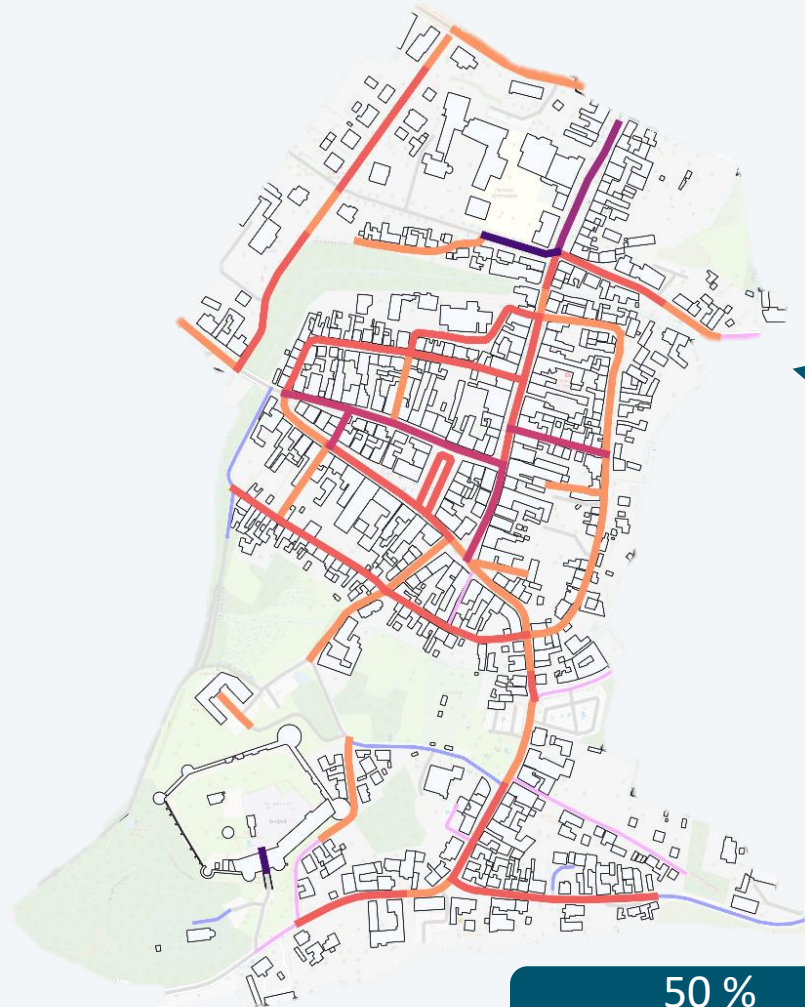


Der Verbrauch im Quartier liegt bei circa 11.573 MWh pro Jahr.

Der Großteil wird durch Erdgas (71 %) und Heizöl (16 %) gedeckt.

DATENAUSWERTUNG

WÄRMELINIENDICHTE (50 % ANSCHLUSSQUOTE UND 2045)



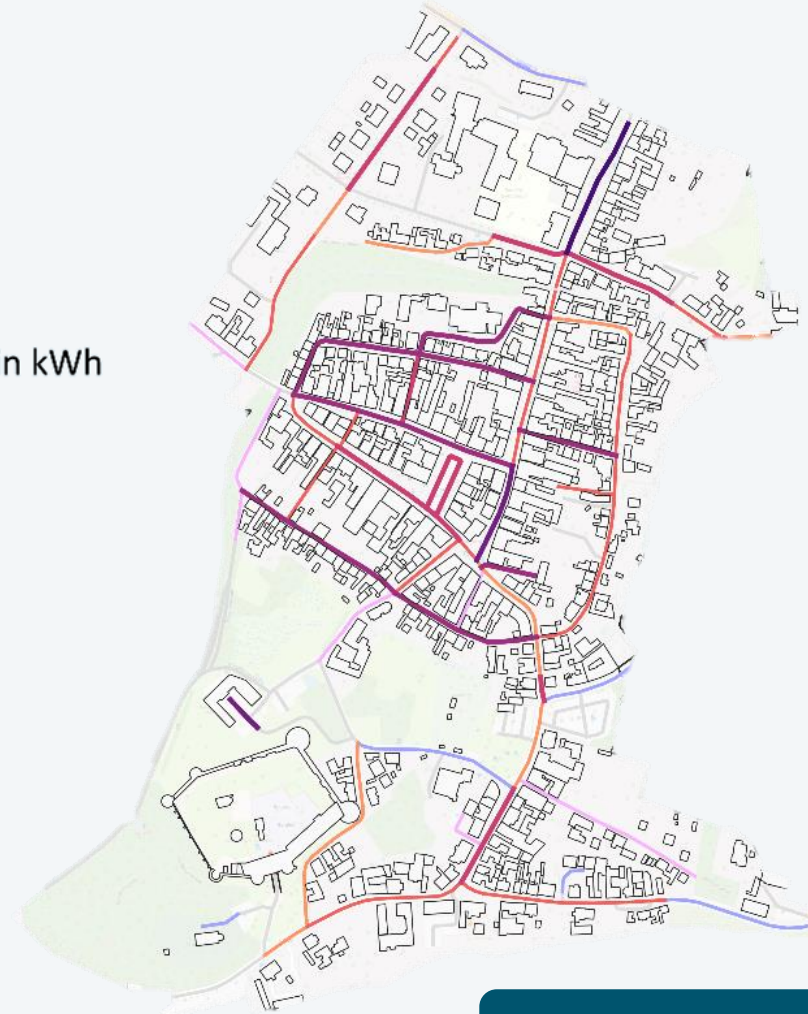
50 %
Anschlussquote

Kartenelemente

Wärmeliendichten in kWh

- 0 - 300
- 300 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 1500
- 1500 - 2000
- 2000 - 2500
- 2500 - 3000
- 3000 - 3500+

- Gebäude
 - Quartiersgrenzen
- OpenStreet Map



2045

ÜBERLEGUNGEN



ENTSCHEIDUNGSBAUM

Klimaneutralität

Zentrale Wärme

mit A&B-
Zwang

Ohne A&B-Zwang

≈ 100%
Fernwärme

Fernwärme

GEG-konforme
Dezentrale
Lösungen

Dezentrale Wärme
(GEG-konform)

Klimaneutrales Gas zuerst

Freie Wahl

Klimaneutrale
Gase

Andere GEG-
konforme (WP,
Holz)

GEG-konforme
WP, Holz,
Strom...

ZENTRALE LÖSUNG - FERNWÄRME

S

Stärken (Strengths)

- Geringe Anfangsinvestition für Nutzer
- Geringe/keine Eingriffe in bestehendes Heizsystem
- Bequem – alles aus einer Hand
- Höhere Preisstabilität

W

Schwächen (Weaknesses)

- Höherer Wärmepreis
- Bedarf hoher Anschlussbereitschaft
- Lange Umsetzung (muss nicht mit individuellen Bedarfen korrelieren)
- Eingriff in öffentlichen Raum (Tiefbau in der Stadt, Erzeugungsanlage)

O

Chancen (Opportunities)

- Förderprogramme
- Technologischer Fortschritt
- Produktion vor Ort (Wertschöpfung)

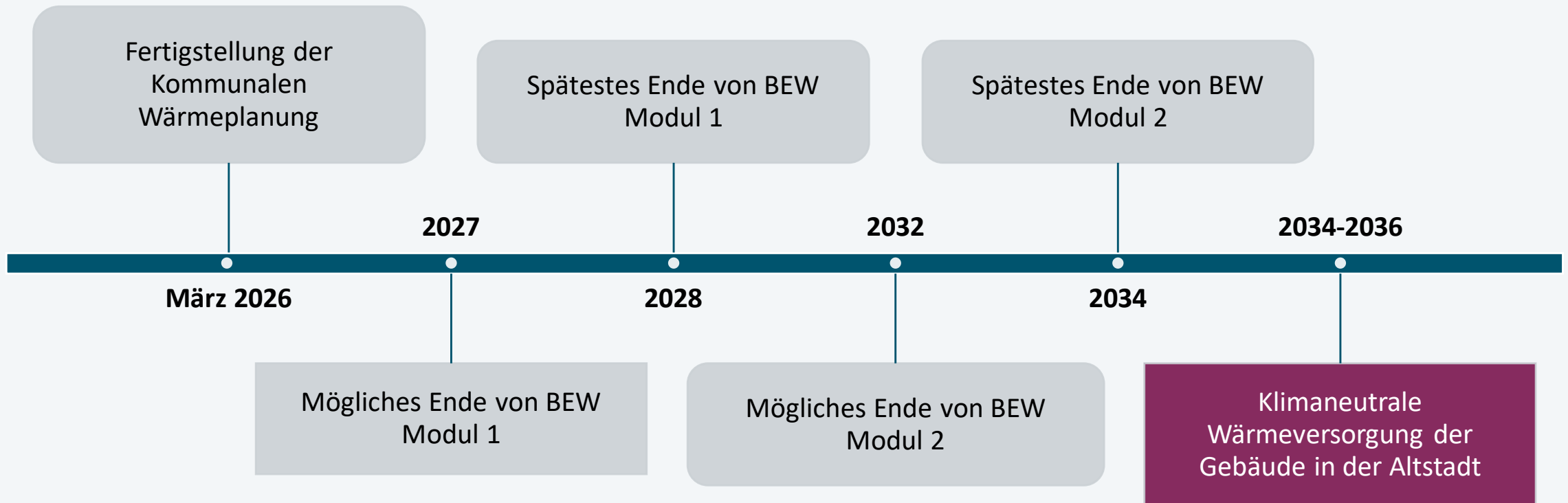
T

Risiken (Threats)

- Betreiberstrukturen nicht final geklärt
- Hohe Anfangsinvestition für Betreiber
- Kostenentwicklung
- Förderprogramme
- Umsetzungsgeschwindigkeit (Planung, Bau)

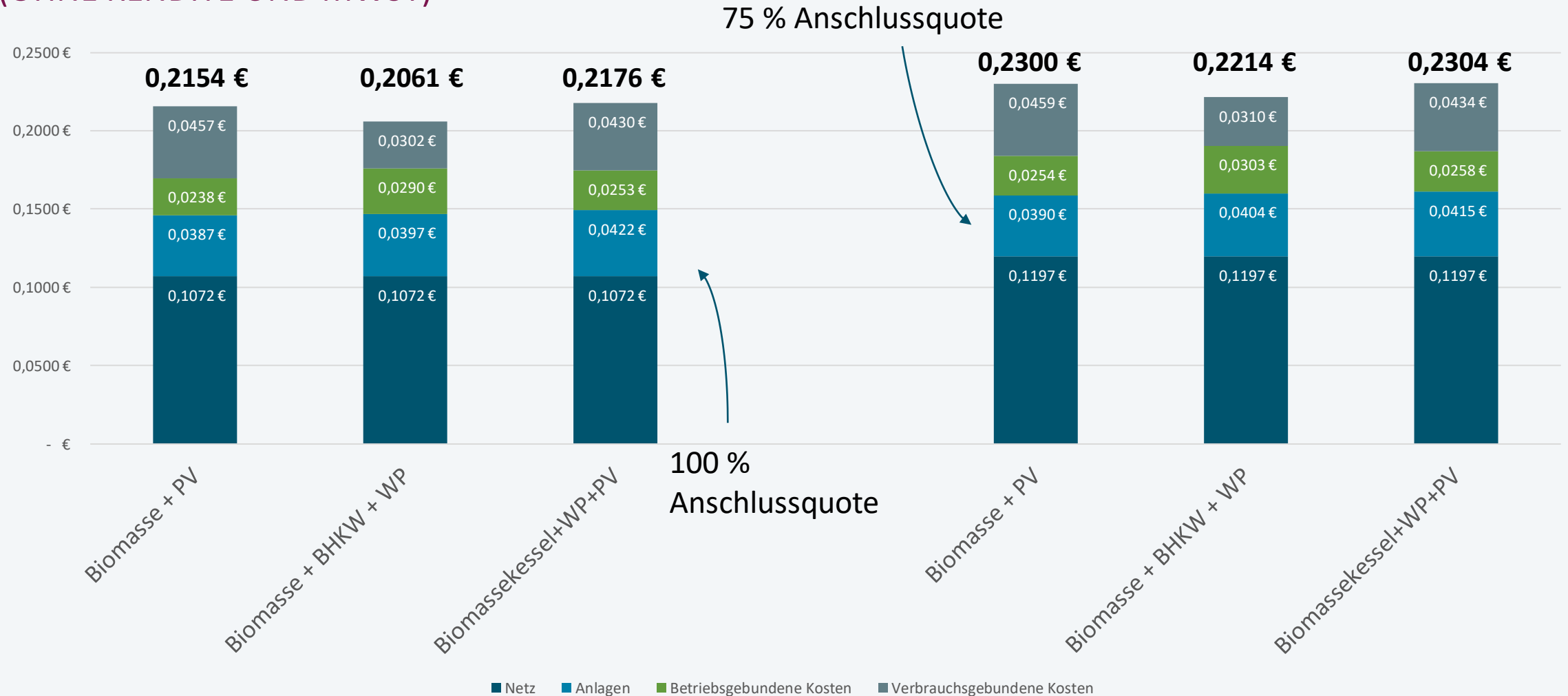
FERNWÄRME

Der Weg zur Klimaneutralität bei Fernwärme

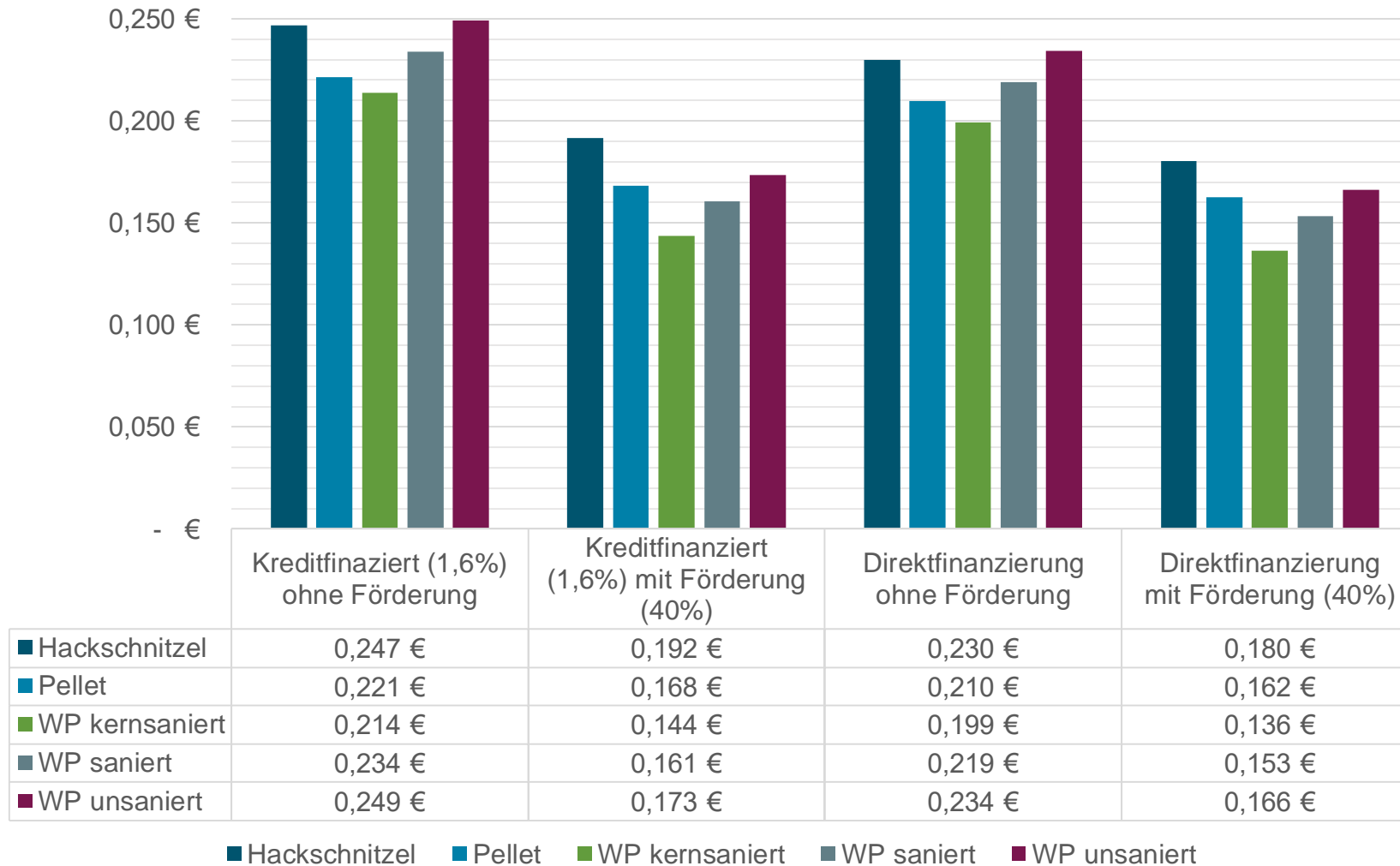


WÄRMEGESTEHUNGSKOSTEN ZENTRALER WÄRME

(OHNE RENDITE UND MWST)



INDIVIDUELLE LÖSUNGEN



- Individuelle Lösungen sind im Vergleich günstiger, es kommt aber auch auf die Finanzierung an.
- Nicht betrachtet wurden hybride Lösungen sowie klimaneutrale Gase.

ERKENNTNISSE WÄRME- VERSORGUNG

- **Zentrale Wärme ist unter den aktuellen Bedingungen nicht wirtschaftlich konkurrenzfähig**
 - Investitionskosten zu hoch, vor allem das Wärmenetz
 - Anschlussquote muss sehr hoch sein
 - Lokale Erzeugungspotenziale sind kaum vorhanden
 - ggf. muss relevante Menge an Biomasse importiert werden
- **Daher sollten sich alle Eigentümer eigenständig um Lösungen kümmern, die dem GEG entsprechen**

Klimaneutralität

Zentrale Wärme

Dezentrale Wärme
(GEG-konform)

mit A&B-
Zwang

Ohne A&B-Zwang

Klimaneutrales Gas zuerst

Freie Wahl

≈ 100%
Fernwärme

Fernwärme

GEG-konforme
Dezentrale
Lösungen

Klimaneutrale
Gase

Andere GEG-
konforme (WP,
Holz)

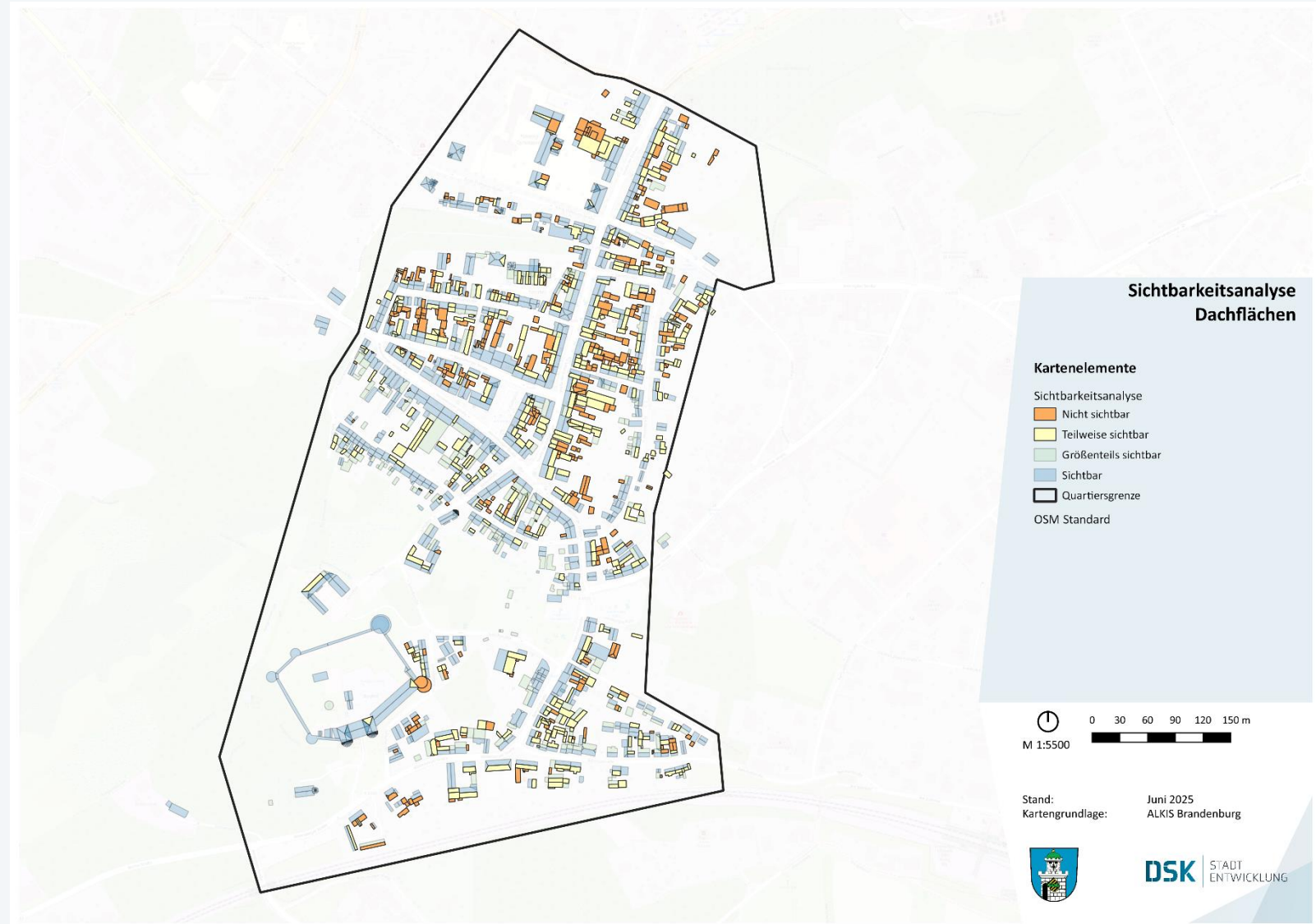
GEG-konforme
WP, Holz,
Strom...

TECHNISCHE LÖSUNGEN STROM

Herausforderung

- **Strom kann schwieriger direkt beeinflusst werden**
- Mögliche Lösungsvarianten:
 - Bundesweiter Strommix wird „grüner“
 - Einzellösung: Nutzung privater Photovoltaikanlagen

TECHNISCHE LÖSUNGEN STROM

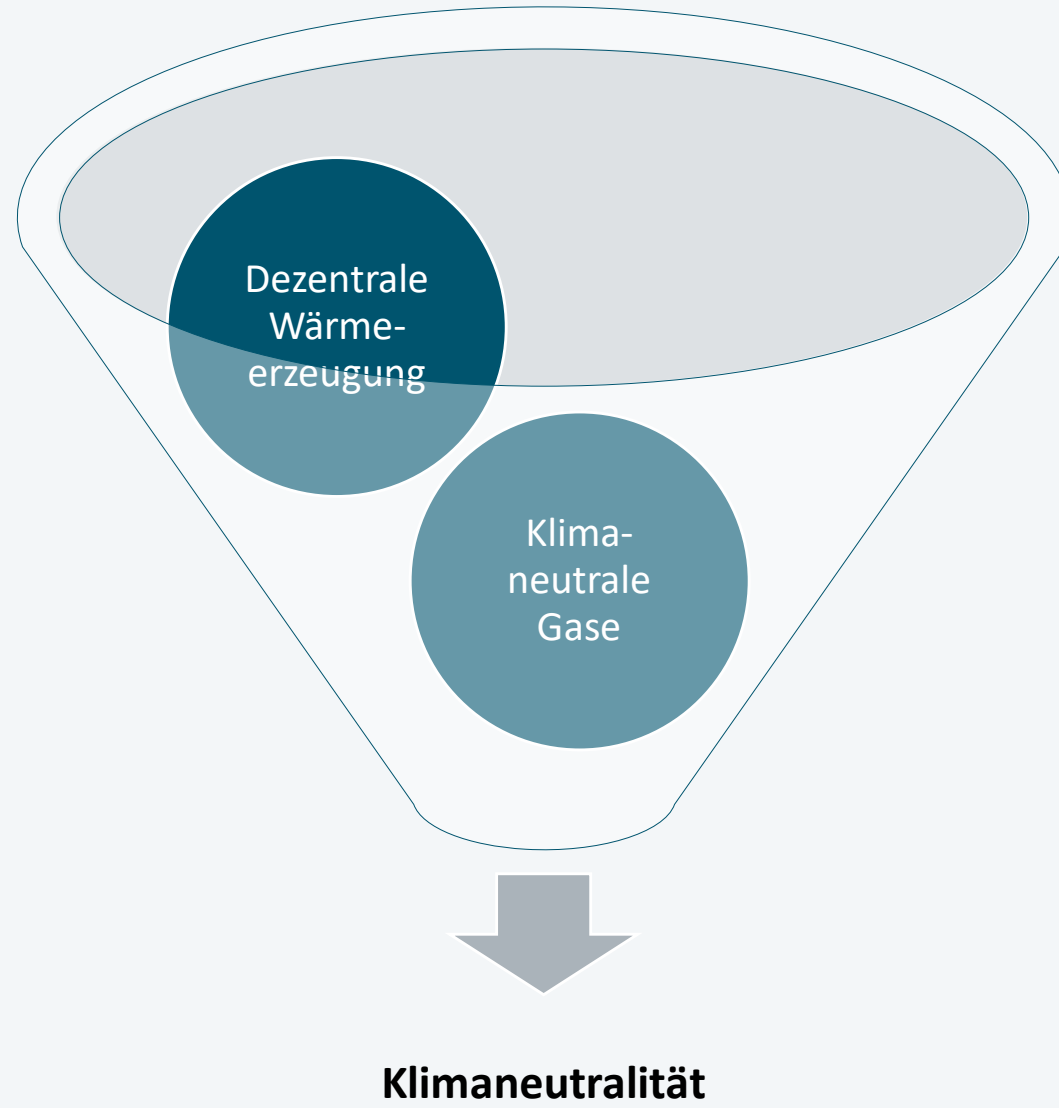


3.

Umsetzung



UMSETZUNG



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN (CLUSTER)

Institutionalisierung & Verstetigung

- Anlaufstelle
- Kommunales Energiemanagement
- Steuerungsgruppe
- Austausch mit anderen Kommunen
- Digitaler Zwilling
- Integrierte Planung/ Stadtentwicklung

Motivation & Information

- Beratungsangebote (auch unter Einbindung Externer)
- Informationsveranstaltungen
- Internetauftritt

Umsetzung

- Sanierung Hülle
- Modernisierung Heiztechnik
- Ausbau PV
- Genossenschaftliche Strukturen
- Bilanzkreismodell
- Gemeinschaftliche Stromversorgung
- Regionaler Stromtarif

Unabhängig ob kommunales Gebäude oder Eigentümer

Phase 1: Einstieg

- » Status Quo der einzelnen Gebäude erfassen
- » Energie(einstiegs)beratung
- » Nicht investive Maßnahmen (u.a. Nutzerverhalten, Anpassung an Einstellungen)

Phase 2: Weiterentwicklung

- » Entscheidung über Investive Maßnahmen prüfen
- » Sanierungsberatung (indiv. Sanierungsfahrplan)
- » Geringinvestive Maßnahmen (z.B. hydraulischer Abgleich)

Phase 3: Investieren

- » Handeln
- » Baubegleitende Beratung
- » Sanierung Hülle, individuelle Heizungssysteme, Nutzung EE zur Stromerzeugung

BERATUNG

Phase 1: Einstieg

Phase 2: Weiterentwicklung

Phase 3: Umsetzung

Verbraucherzentrale (Energiesparberatung)

- Telefonisch, Vor-Ort, per Videochat, in den Beratungszentralen
- Kostet maximal 40 €
- Eigentümer erhalten einen Bericht (kein Gutachten!)
- Beratung findet zu Themenschwerpunkten statt

Zertifizierte Energieberatung:

- Ist erforderlich um Fördergelder für weitere Maßnahmen in Anspruch zu nehmen (BEG)
- Energieberater erheben den Status Quo des Gebäudes und erstellen einen Sanierungsfahrplan
- Wird über BAFA gefördert (50 % des Beratungshonorars aber maximal 650 € für Ein-/Zweifamilienhäuser, 850 € für Mehrfamilienhäuser)

KfW Energieeffizienzberatung

- Voraussetzung für Förderung durch KfW
- Baubegleitung

Förderprogramme, wie bspw. KfW 432, Sanierungsträgerschaft

- Stadt beauftragt Unternehmen zur Durchführung von Projekten
- Im Rahmen der Projekte unterstützen die Unternehmen die Eigentümer bei dem Einstieg in die energetische Sanierung

FÖRDERUNG

- Grundförderung 30%
- Effizienzbonus WP (natürliches Kältemittel) 5%
- Emissionsminderungsbonus (Biomasseheizung mit geringen Emissionen) 2.500 Euro
- Einkommensabhängiger Bonus 30% (<40.000 Euro zu versteuerndes Haushaltseinkommen)
- Klima-Geschwindigkeitsbonus bis zu 20 % (bis 31.12.2028, danach -3% alle 2 Jahre) Gasheizung >20 Jahre alt oder Öl, Kohle, Nachtspeicher
- Boni kumulierbar bis max. 70% (anrechenbare Kosten 30.000 Euro)
- Zinsgünstige Kredite (Haushaltseinkommen bis 90.000 Euro)

UMSETZUNG



- » Beratung nutzen, um sich bei Unklarheiten zu informieren
- » Unabhängig des Gesetzes bleiben individuelle Lösungen die sinnvolle Lösung für Eigentümer

GEG 2023 („HEIZUNGSGESETZ“)

NEUE HEIZUNGEN: AB 1.1.2024 65% ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIEN

- Gilt nur für Neubau in Neubaugebieten (Datum Bauantrag)
- Bestand und Neubau außerhalb Neubaugebiete spätestens ab 30.06.2028 (Städte < 100.000)

NEUE HEIZUNG NACH 1.1.2024 UND VOR VERABSCHIEDUNG KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG (SPÄTESTENS 30.06.2028)

- Öl/Gas darf installiert werden ABER
- Ab 2029 mind. 15 % EE/H2
- Ab 2035 mind. 30 % EE/H2
- Ab 2040 mind. 60 % EE/H2
- Ab 2045 100 % EE/H2

NEUE HEIZUNG NACH VERABSCHIEDUNG KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG (SPÄTESTENS 30.06.2028)

- Öl/Gas können eingebaut werden ABER 65% EE-Anteil = Biomethan, H2
- Besteht Fahrplan für Wasserstoffnetz: Heizung kann bis zur Umstellung des Netzes mit fossilen Energieträgern laufen (Anlage muss 100% H2 erlauben)

BESTEHENDE HEIZUNGEN: KÖNNEN WEITER BETRIEBEN WERDEN (OHNE HAVARIE BIS 31.12.2044)

- Konstanttemperaturkessel max. 30 Jahre (Ausnahme: seit 2002 im Haus wohnhaft – Pflicht gilt für Erben/Käufer)

GMG-NOVELLE

Am 24.02.2026 wurde von der Regierung ein Eckpunktepapier zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) vorgestellt. Sollte dieses in Kraft treten, ergeben sich daraus einige Neuregelungen im Bezug auf die Wärmeversorgung

- Die Vorgabe eines Anteils von min. 65 % erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung **soll entfallen**
- **Betriebsverbote** bestimmter Heizungsarten soll es **nicht geben**
 - **Gas- und Ölheizungen** sollen weiter eingebaut werden dürfen, unter der Voraussetzung, dass sie ab 2029 mit einem **zunehmenden Anteil CO2-neutraler Brennstoffe** befeuert werden („Bio-Treppe“)
 - Anteil klimafreundlicher Brennstoff in 2029 = 10 %
 - Anstieg wird noch festgelegt
- Inverkehrbringer von Erdgas und Heizöl müssen künftig eine „Grüne Quote“ beachten
- Die **Vorgabe der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD)** findet im neuen GMG Beachtung
 - Sie soll **keine zusätzlichen gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen** für den Gebäudebestand auslösen
 - Die Bundesregierung will sich bei der EU-Kommission dafür einsetzen die Umsetzungsfristen der EPBD zu verlängern

4.

Rückfragerunde



4.

Ausblick

Umsetzungsoptionen

- Prüfung der Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ Altstadt Bad Belzig z.B.
 - Energieberatung und Aufstellen von energetischen Sanierungsfahrplänen im Einklang mit der Gestaltungssatzung
 - Förderzuschuss des städtebaulichen Mehraufwands für eine ortsbildgerechte Umsetzung erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen)

Kommunale Wärmeplanung Bad Belzig

- Präsentation der Ergebnisse: 31.03.26, 18-20 Uhr, Kulturzentrum Bad Belzig

KONTAKT

Nils Scheffler

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Tel. +49 30 3116974-37
E-Mail nils.scheffler@dsk-gmbh.de
Web <https://dsk-gmbh.de>

Dr. Michael Liesener

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Tel. +49 30 3116974-31
E-Mail michael.liesener@dsk-gmbh.de
Web <https://dsk-gmbh.de>

Hannes Kasties

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Tel. +49 30 3116974-24
E-Mail hannes.kasties@dsk-gmbh.de
Web <https://dsk-gmbh.de>

FAQ AUS GMG ECKPUNKTEPAPIER

Was ändert sich mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz?

Die 65%-EE-Vorgabe beim Heizen entfällt, ebenso Betriebsverbote bestimmter Heizungen. Ziel bleibt: neue Heizungen sollen künftig überwiegend CO₂-frei betrieben werden; gleichzeitig sollen technologieoffene, gebäudetyppgerechte Lösungen möglich sein.

Was bedeutet das neue GMG für mich beim Heizungstausch im Bestand?

Eigentümer können aus Optionen wählen (z. B. Wärmepumpe, Hybrid, Biomasse, Gas/Öl). Bei neuen Öl-/Gasheizungen ist schrittweise ein steigender Anteil „grünes“ Öl/Gas vorgesehen („Biotreppe“), Start 2029 mit 10 %, weitere Schritte bis 2040.

Wie viel teurer wird Heizen mit der Biotreppe?

Für den 10%-Bioanteil ab 2029 werden aktuelle Mehrkosten genannt (bis 0,52 €/Tag bzw. 16 €/Monat bei Gas; bis 0,75 €/Tag bzw. 23 €/Monat bei Heizöl; für den Bioanteil fällt kein CO₂-Preis an).

FAQ AUS GMG ECKPUNKTEPAPIER

Ergänzung Neubau/EU: Ab 2028 (öffentliche Nichtwohngebäude) und ab 2030 (alle Neubauten) sollen strengere Vorgaben gelten; Wärmeversorgung dann vollständig aus erneuerbaren oder CO₂-armen Quellen (praktisch: Wärmepumpe, Fernwärme oder Biomasse).

Werden die Klimaziele auch mit der neuen Regelung erreicht?

Klimaziele und Klimaschutzgesetz gelten weiter; bei Zielverfehlung im Gebäudesektor soll 2030 nachgesteuert werden.

Werden Neubau, Sanierung und neue Heizungen auch künftig gefördert?

Ja, die Finanzierung der BEG-Förderung soll bis mindestens 2029 sichergestellt werden.

FAQ AUS GMG ECKPUNKTEPAPIER

Wie erfolgt die Kontrolle in der Praxis?

Die Überprüfung kann im Rahmen der Abgasprüfung durch den Schornsteinfeger erfolgen.

Gilt die Biotreppe auch für Heizungen, die heute schon der Biogastreppe unterliegen?

Ja, die Anforderungen werden an die neue Regelung angeglichen.

Warum soll es eine Grüngas-/Grünöl-Quote geben?

Ab 2028 soll eine moderate Quote (bis 1 %) für Inverkehrbringer eingeführt werden, um klimafreundliche Brennstoffe zu stärken; Industrie und Gewerbe sollen ausgenommen werden.

Was bedeutet das neue GMG für mich beim Neubau?

Wärmepumpe oder Fernwärme gelten als bevorzugte Heizformen; ein Großteil der 2025 genehmigten Wohnungsneubauten werde bereits als Nullemissionsgebäude gebaut.