

Einreichungen der Institution

Nr.: 1155 - Einreichungsdatum: 27.11.2025

Verfahrensschritt:	Entwurf Wärmeplan	
verfasst durch:	Gunnar Thöle	
Abteilung:	Keine Abteilung	
Dokument:	Gesamtstellungnahme	
Kapitel:	k.A.	
Datei:	Gebiete_C-W_hochster_Warmebedarf.pdf	Stellungnah-
	me_zum_Berliner_Warmeplans_2026.pdf	

Text der Stellungnahme

Aus Perspektive des Bereichs Klimaschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wird der vorgelegte Entwurf des Wärmeplans begrüßt. Der Wärmesektor verursacht in Berlin aktuell über 40 Prozent der CO₂-Emissionen; bis 2045 will die Stadt klimaneutral werden. Für die Transformation des Wärmesektors im verbleibenden Zeitfenster von 20 Jahren sind die Senkung des Energieverbrauchs der Gebäude und der Wechsel von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme notwendig.

Allerdings gibt es aus Sicht des Bereichs Klimaschutz eine Reihe von Einwendungen gegen den vorgelegten Entwurf, der formale wie inhaltliche Fragen betrifft. Diese sind in der anhängenden Datei ausführlich dargestellt.

Stellungnahme zum Berliner Wärmeplan 2026 (Entwurf) als TÖB, gem. § 13 Abs. 4 WPG

Aus Perspektive des Bereichs Klimaschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wird der vorgelegte Entwurf des Wärmeplans begrüßt. Der Wärmesektor verursacht in Berlin aktuell über 40 Prozent der CO₂-Emissionen; bis 2045 will die Stadt klimaneutral werden. Für die Transformation des Wärmesektors im verbleibenden Zeitfenster von 20 Jahren sind die Senkung des Energieverbrauchs der Gebäude und der Wechsel von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme notwendig. Der Wärmeplan soll diesen Prozess strategisch orientieren und nach den Vorgaben des WPG dafür erforderliche Analysen bereitstellen, nicht zuletzt die für die Erreichung der strategischen Zielstellungen notwendigen Umsetzungsmaßnahmen definieren und orchestrieren.

Allerdings gibt es aus Sicht des Bereichs Klimaschutz eine Reihe von Einwendungen gegen den vorgelegten Entwurf, der formale wie inhaltliche Fragen betrifft. So erfüllt das Planwerk bestimmte grundsätzliche Anforderungen des WPG nicht oder nur ungenügend, worauf nachfolgend eingegangen wird. Einzelne Aussagen des Wärmeplans für den Bezirk sind fehlerhaft, soweit sie bekannten Planungen von Akteuren der Wärmewende in Berlin widersprechen. Weiter hat der Bereich Klimaschutz zu ausgewählten Fragen der Wärmeplanung und Themen der Umsetzung der gesamtstädtischen Wärmeplanung eigene Planungsunterlagen erstellt, eine Untersuchung beauftragt, und er sieht künftige Aktivitäten vor, auf die nachfolgend eingegangen wird.

1. Form des Planwerks, Datenbereitstellung

Der Entwurf des Berliner Wärmeplans wurde in Form eines Berichtes, einer Beschreibung von Umsetzungsmaßnahmen (Maßnahmesteckbriefe) sowie einer Sammlung von insgesamt 33 Karten bereitgestellt.

Insbesondere die Bereitstellung des umfangreichen Kartenwerks des Wärmeplans lediglich im PDF-Format, und nicht in einem GIS-Format, das ein wahlweises Übereinanderlegen von unterschiedlichen Kartenlayern ermöglicht hätte, ist deutlich zu bemängeln. Zusammenhänge der auf verschiedenen Karten dargestellten Sachdaten in den Stadträumen oder Veränderungen bei der Ausweisung der Wärmeversorgungsgebieten auf Blockebene zu den Stichjahren 2025, 2030, 2035, 2040 und 2045 sind damit nur schwer nachzuvollziehen.

Durch das lt. planungsverantwortlicher Stelle „nicht finalisierte“ Wärmekataster der SenMVKU und die Ankündigung von zu erwartenden Änderungen darauf aufbauender Planzahlen noch im Zeitraum bis zur Verabschiedung des Wärmeplans wird der Stellenwert und die Nutzbarkeit des vorgelegten Planwerkes weiter herabgesetzt. Die Nutzbarkeit von Aussagen des Planwerks wird auch eingeschränkt durch die, vom WPG allerdings als Option zugelassene, nur grafische Darstellung von vielen Sachverhalten wie z.B. der Anteile der einzelnen Energieträger am Endenergieverbrauch für die Wärmebereitstellung und die daraus resultierenden CO₂-Emissionen, oder der Anzahl dezentraler Wärmeerzeuger etc. pp. Der Verzicht auf eine durchgehende Bezifferung von Aussagen des Planwerks erscheint für eine Stadt von Größe Berlins, mit einer Vielzahl von Akteuren und Kommunikations-ebenen der Wärmewende, die auf vorgängige Planungen Bezug nehmen, unangemessen. Etwaige Änderungen an den analytischen und Planzahlen sind ggf. intransparent.

Die planungsverantwortliche Stelle trägt in dem vorgelegten Entwurf wiederholt ein Verständnis des Wärmeplans als eines Berichts zur (fortlaufenden) Wärmeplanung vor, der kontinuierlich ergänzt wird. Dieses Verständnis und eine entsprechende Praxis bringen es dann allerdings mit sich, dass damit wichtige Sachverhalte und Zusammenhänge aus den Planungen der Wärmewende schlicht durch Terminierung der Stellungnahme durch die TÖB entzogen werden.

2. Der Elefant im Raum: Die Fernwärme der Berliner Energie und Wärme GmbH (BEW)

Das Wärmenetz der BEW ist mit mehr als 2.000 km Leitungslänge das mit Abstand größte Fernwärmenetz Berlins; die nächstkleineren Netze der BTB und der FHW verfügen über 155 km bzw. 120 km Leitungen. Im Zielszenario der Wärmeversorgung 2045 soll die Fernwärme der größte einzelne Energieträger der Wärmeversorgung sein, der nach den vorgelegten Grafiken etwa die Hälfte des Wärmebedarfs Berlins decken wird. Nach eigenen Angaben will die BEW ihre Wärmeleistung von derzeit 5,30 GW im Zusammenhang mit neuen Ausbaugebieten und Nachverdichtungen in bestehenden Versorgungsgebieten um 4,64 GW erhöhen, also nahezu verdoppeln. Die Ausweisung der Wärmenetzgebiete im Entwurf des Wärmeplans folgt diesen Planungen.

Allerdings liegt für das Wärmenetz der BEW kein aktueller Dekarbonisierungsfahrplan vor (er muss bis spätestens zum 31.12.2026 vorliegen), so dass im Entwurf des Wärmeplans alle auf die BEW abstellenden Planungen hinsichtlich ihrer Dekarbonisierung nicht begründet sind.

Der Entwurf des Berliner Wärmeplans greift an verschiedenen Stellen, so bei der Darstellung der Entwicklung der CO₂-Emissionen des Netzes der BEW bis 2045, auf Daten des noch von der Vattenfall Wärme Berlin veröffentlichten sog. Dekarbonisierungsfahrplans aus 2023 zurück. Dessen Planungen hatten in erheblichem Umfang auf die Substitution von Erdgas durch klimaneutralen Wasserstoff als Energieträger gesetzt. Nach den bekannten öffentlichen Stellungnahmen der Energiewirtschaftler des DIW zu Verfügbarkeit und zu den Gesteungskosten von grünem Wasserstoff muss diese „Wasserstoffstrategie“ der Vattenfall Wärme Berlin im Kern allerdings als illusorisch eingestuft werden. Damit dürften auch dort veröffentlichten Zahlen nicht für den Berliner Wärmeplan herangezogen werden, denn gem. § 9 Abs. 3 WPG gilt: „Die planungsverantwortliche Stelle beachtet die ... energiewirtschaftlichen Grundsätze sowie wissenschaftlich fundierte Annahmen zur Energieträgerverfügbarkeit.“

Der Entwurf des Wärmeplans für Berlin hätte der planungsverantwortlichen Stelle Gelegenheit geboten, auch ohne das Vorliegen eines gültigen Dekarbonisierungsfahrplans der BEW zu strukturellen Problemen des kommunalen Fernwärmenetzes Position zu beziehen und auf diese Weise zumindest ein Stück weit die klaffende Lücke zwischen den großzügigen Ausweisungen von Wärmenetzgebieten und den für die Deckung des Bedarfs dieses Netzes an dekarbonisierter Wärme notwendigen Erzeugerstrukturen Stellung zu nehmen. Das ist jedoch unterblieben, obwohl die Darstellungen der Berliner EE-Potenziale mit ihrem geringen Temperaturniveau im Wärmeplan einerseits und die hochzentralisierte Erzeugerstruktur des BEW-Fernwärmenetzes und sein hohes Temperaturniveau andererseits den Schluss zulassen, dass der „Gang in die Fläche“ zum Einsammeln der dezentralen EE-Potenziale und die dafür ebenso erforderliche Absenkung des Temperaturniveaus des Fernwärmenetzes die zentralen Herausforderungen sind. Eine hochzentralisierte Einspeisung in der BEW-Fernwärmenetz wird dauerhaft einen Bedarf an Energieträgern mit hohen Energiedichten bedingen, der mit den durchweg geringen Energiedichten der nachhaltigen EE-Quellen in Berlin wohl kaum gedeckt werden kann.

Neben den fehlenden begründeten Aussagen zur Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes der BEW erscheint es als ein grundlegendes Manko des vorgelegten Wärmeplanentwurfs, dass Wärmegestehungskosten und deren Entwicklung nicht thematisiert werden. Das betrifft im

Planentwurf sämtliche Wärmeversorgungsarten, erscheint aber insbesondere als ein Versäumnis bzgl. des im Berliner Fernwärmemarkt dominierenden kommunalen Versorgers. Das Land Berlin hat durch seine Eigentümerstellung jedenfalls alle Mittel an der Hand, um sich auch diesbezüglich zu den Leistungen der BEW äußern zu können.

Durch den nicht vorliegenden Dekarbonisierungsfahrplan der BEW und die auch nicht anderweitig erfolgte explizite Befassung mit der Dekarbonisierung des kommunalen Fernwärmenetzes verfehlt der Berliner Wärmeplan in wesentlichen Teilen die zentrale Aufgabe des Wärmeplanungsgesetzes als dem ersten expliziten Fachgesetz des Klimaschutzes. Nicht die bloße Ausweisung von Wärmeversorgungsgebieten, sondern die fachlich begründete Ausweisung von „Wärmeversorgungsarten, die im Vergleich zu den anderen in Betracht kommenden Wärmeversorgungsarten geringe Wärmege-
stehungskosten, geringe Realisierungsrisiken, ein hohes Maß an Versorgungssicherheit und geringe kumulierte Treibhausgasemissionen bis zum Zieljahr aufweisen“ (§ 18 Abs. 1 WPG), ist die Aufgabe.

3. Umsetzungsplanungen zur gesamtstädtischen Wärmeplanung

Der Entwurf des Wärmeplans enthält eine umfangreiche Liste von Maßnahmen, die zur Erreichung der vorgesehenen Ziele umgesetzt werden sollen. Allerdings lassen die Maßnahmesteckbriefe, mit denen die einzelnen Umsetzungsmaßnahmen beschrieben werden, durchgängig die vom WPG geforderte Genauigkeit in der textlichen Beschreibung vermissen, insbesondere was die Kosten der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen betrifft (s. WPG, Anlage 2 [zu § 23], VI. Darstellung der Umsetzungsstrategie und von Umsetzungsmaßnahmen, Nr. 1 – 6).

Auffällig ist, dass sich unter den Steckbriefen mit Ausnahme des Bürgerenergiefonds (NW-01) keine Maßnahmen finden, die ausschließlich oder vorrangig investiven Zwecken dienen. Die Mehrzahl der Maßnahmesteckbriefe befasst sich mit Verbesserungen des Verwaltungshandelns, der Datenlage, Forschungs- und Entwicklungsaufgaben, Kommunikation. Die Umsetzung des Wärmeplans bleibt damit bei den Investitionen an private Mittel und die einschlägigen Förderprogramme des Bundes (BEG, BEW, KfW, Nationale Klimaschutzinitiative) verwiesen.

In den 38 Maßnahmesteckbriefen werden in 32 Fällen ausschließlich Landesmittel als Finanzierungsquelle angegeben, in 6 Fällen Landesmittel zusammen mit Drittmitteln, wobei als Drittmittelquelle überwiegend landeseigene Betriebe (BWB, BSW) ausgewiesen sind. Die Finanzierung sämtlicher Umsetzungsmaßnahmen steht unter Haushaltsvorbehalt.

Zieht man in Betracht, dass jüngste Maßnahmen der Haushaltskonsolidierung in Berlin insbesondere den Klimaschutz und darin die Finanzierung von Umsetzungsmaßnahmen der Wärmewende betreffen (Programme BEK, BENE), muss die Umsetzung der Wärmeplanung als nicht gesichert angesehen werden. Dieser Umstand trifft dann in besonderem Maße die von den Bezirken erwarteten Leistungen, die im Planwerk zurecht als die „maßgeblichen Akteure“ für die Umsetzung der gesamtstädtischen Wärmeplanung angesehen werden (s. insbesondere Infobox 3, S. 101, zu Rollen der Organe der öffentlichen Hand im Kontext neuer Wärmenetze).

4. Fehlende Konsistenz zwischen Bestands- und Potenzialanalysen, Zielszenario und Umsetzungsmaßnahmen: Gebäudeindividuelle Heizungssysteme mit Wärmepumpen

Der Entwurf des Wärmeplans weist im Einzelnen Inkonsistenzen zwischen Bestands- und Potenzialanalysen, Zielszenario sowie geplanten Umsetzungsmaßnahmen auf, worauf am Beispiel gebäudeindividueller Heizungssysteme mit Wärmepumpen eingegangen werden soll.

In den Gebieten der dezentralen Versorgung wird mit dem Ersatz von Öl- und Gasheizungen künftig die Wärmepumpe (WP) die vorherrschende Heizungstechnik darstellen. Die Ablösung fossiler Energieträger bedingt dabei eine Lastverschiebung ins Stromnetz Berlins, die dringend kontrolliert werden muss. Die Effizienz der eingesetzten Wärmepumpen ist das wesentliche Mittel, um Lastspitzen zu begrenzen. Systembedingt weisen die am meisten verbreiteten Luft-WP — diese sind als industrielles Massenprodukt als Komplettanlage erhältlich — eine wesentlich schlechtere Effizienz (COP) als Erd-WP auf.

Der Entwurf des Wärmeplans weist auf die vergleichsweise schlechte Datenlage zu den installierten WPs hin und will als Umsetzungsmaßnahme ein Wärmepumpenmonitoring aufbauen (WP-01 Monitoring der Wärmepumpen-Entwicklung), was zu begrüßen ist. Im Strategiefeld "Rollout effizienter Wärmepumpen" ist mit der Maßnahme WP-02 weiter die Schaffung von Unterstützungsangeboten für den Einsatz von Wärmepumpen bei der Versorgung öffentlicher Gebäude vorgesehen.

Unbeantwortet bleibt mit den vorgeschlagenen Umsetzungsmaßnahmen, wie bei der Masse der privaten Nutzer künftig ein Verhältnis bei den außerhalb der Wasserschutzgebiete eingesetzten Wärmepumpen von 50% Luft-WPs und 50% Erd-WPs erreicht werden soll. J. Clausen u.a. hatten für die 2022 bundesweit installierten WPs ein Verhältnis von 87% Luft-WPs und 10% Erd-WPs ermittelt (Clausen, J. & Hinterholzer, S. (2023). Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern im Bestand. Berlin: Borderstep Institut). Zu vermuten ist, dass das mit diesen Zahlen gezeichnete Lagebild bzgl. der Wärmepumpen-Entwicklung aktuell für Berlin weit eher zutrifft als die optimistischen Annahmen aus dem Zielszenario des Wärmeplans.

Um nicht steuerbare Belastungen des Stromnetzes Berlin zu vermeiden (sowie die weiteren unerwünschten "Nebeneffekte" von Luft-WPS, die im Planwerk genannt werden), erscheint eine Nachbesserung bei den Umsetzungsmaßnahmen im Strategiefeld Wärmepumpen erforderlich. Es könnte ansonsten leicht eine Situation eintreten, in der den Präferenzen der Käufer/Nutzer von Wärmepumpen zum Schutz der Energieinfrastrukturen mit harten ordnungspolitischen Maßnahmen begegnet werden muss

5. Fehlende Regelungen und Ausstattung der Bezirke für die Umsetzung der gesamtstädtischen Wärmeplanung

Der Entwurf des Wärmeplans enthält keine Vorschläge oder Regelungen zur Ausstattung der Bezirke mit personellen Ressourcen für die Aufgaben bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Wärmeplanung. Die von Charlottenburg-Wilmersdorf in der Vergangenheit wiederholt thematisierte Frage erforderlicher Zuständigkeitsregelungen an der Schnittstelle zwischen den SE FM in ihrer Zuständigkeit für die Umstellung der Wärmeversorgung für die öffentlichen Gebäude der Bezirke und den Ämtern und Stellen, welche für die ins Territorium der Bezirke gerichteten Aktivitäten insbesondere beim Aufbau neuer Nahwärmenetze zuständig sein sollen, wird im Wärmeplan ebenfalls nicht aufgegriffen.

Die diesbezüglichen Leerstellen im Planentwurf kontrastieren zum einen in auffälliger Weise mit dem breiten Raum, den Verbesserungen des Verwaltungshandeln ansonsten bei den vorgeschlagenen Umsetzungsmaßnahmen einnehmen. Sie stehen zum anderen im klaren Widerspruch zu zentralen Ausrichtungen in strategischen Handlungsfeldern der Wärmeplanung. So wird im Handlungsfeld neue Nahwärmenetze in sachlich zutreffender Weise wesentlich darauf abgestellt, dass in den Prüfgebieten die i.d.R. großen öffentlichen Gebäude als Ankerkunden oder als Keimzellen in die

Entwicklung neuer Nahwärmenetze eingebracht werden. Die in Charlottenburg-Wilmersdorf geplanten Aktivitäten zur Entwicklung neuer Nahwärmenetze berücksichtigen das entsprechend.

Ohne personelle Ausstattung der Bezirke und adäquate Zuständigkeitsregelungen können die Bezirke die ihnen im Planentwurf zugeschriebene Rolle als maßgebliche Akteure Umsetzung der Wärmeplanung nicht erfüllen.

6. Fehlende Darstellung von Gebieten mit besonderem Energieeinsparpotenzial gem. § 18 Abs. 5 WPG

§ 18 Abs. 5 WPG schreibt vor, dass die planungsverantwortliche Stelle "beplante Teilgebiete mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial darstellen" soll; dies kann entweder geschehen durch Darstellung als (Satz 1) Sanierungsgebiet gem. BauGB, oder durch Darstellung als (Satz 2) "Gebiete mit einem hohen Anteil an Gebäuden mit einem hohen spezifischen Endenergieverbrauch für Raumwärme, in denen Maßnahmen zur Reduktion des Endenergiebedarfs besonders geeignet sind, die Transformation zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung nach § 1 zu unterstützen".

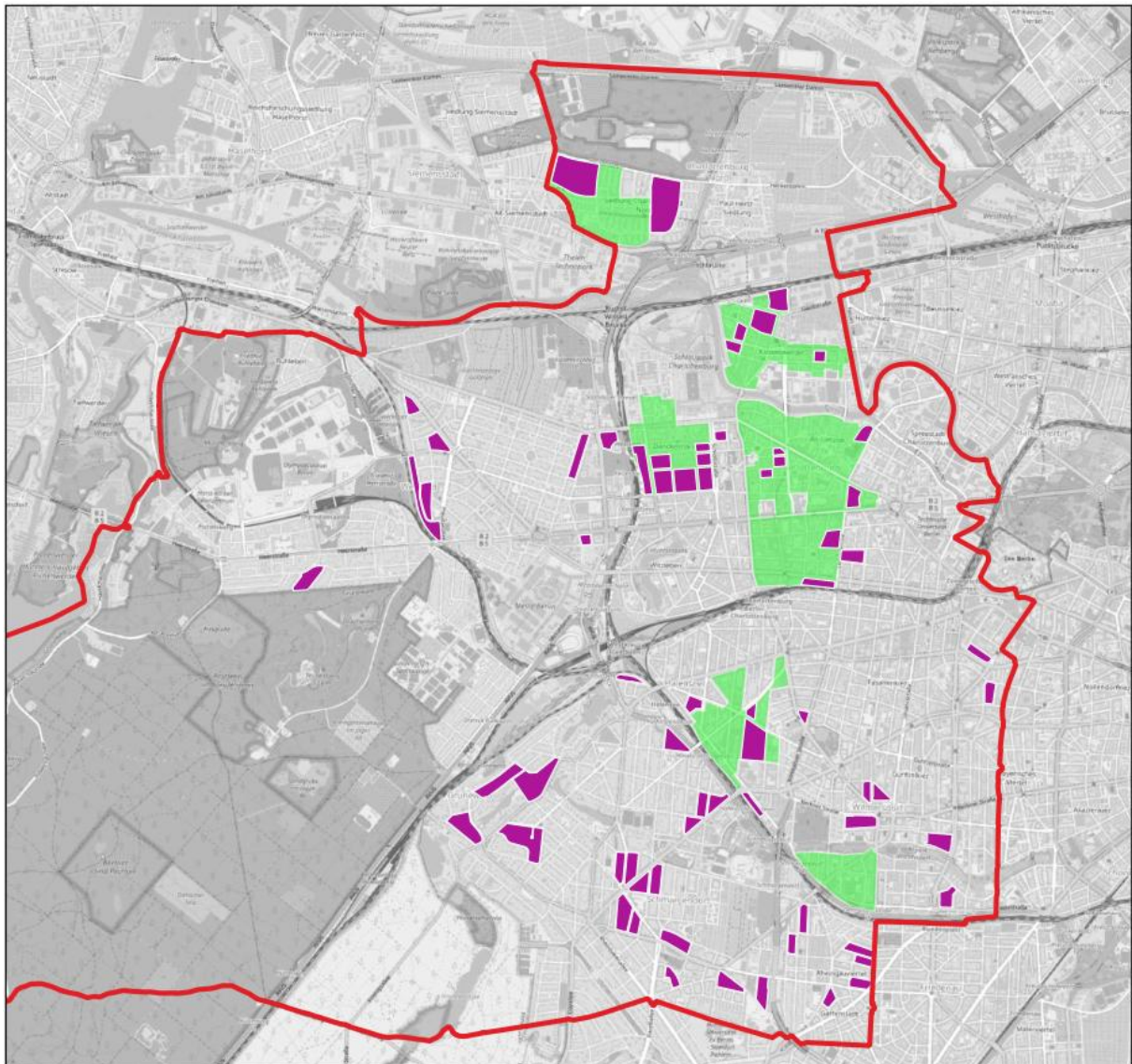
Der Entwurf des Berliner Wärmeplans legt sich zum einen dahingehend fest, dass eine entsprechende Identifizierung von Gebieten nur nach Satz 2 vorgenommen werden soll, nimmt eine solche Identifizierung aber nicht vor mit der Begründung, dass es dazu erst einer Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienz-Richtlinie EBPD bedarf, die nicht vorliege (sie muss spätestens bis zum 29.05.2026 vorliegen), und dass es außerdem keine hinreichende Datenlage gäbe, um die energetischen Sanierungszustände der Berliner Gebäudebestände diesbezüglich einzuschätzen.

Angesichts des großen öffentlichen Interesses, das in der Mieterstadt Berlin, in der das durchschnittliche verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte nur 92,1% des bundesweiten Durchschnitts erreicht (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/p-i-10-j>, Abruf am 21.11.2025), die besonderen Einsparpotenziale von Gebäuden haben, sowie der Bedeutung der Frage für die Beurteilung der Sozialverträglichkeit der Wärmewende, können die vorgetragenen Argumente für die unterlassene Gebietsausweisung nicht als stichhaltig betrachtet werden.

Zum einen spannt die EBPD einen sehr weiten Rahmen für die "worst performing buildings", indem sie lediglich vorschreibt, dass im Bereich der Wohngebäude 55% der Energieeinsparungen in dem schlechtesten Gebäudebestand erfolgen soll, der 43% der Wohnflächen umfasst. In diesem weiten Rahmen hätten bei einer angemessen vorsichtigen Vorgehensweise Gebäudebestände mit hohem Energieeinsparpotenzial ausgewiesen werden können, ohne der Umsetzung der EBPD in nationales Recht mit einer Berliner Diskussion präjudizierend vorzugreifen. Das Argument des ungenügenden Datenbestandes zur Beurteilung der energetischen Sanierungszustände von Wohngebäuden greift ebenfalls nicht. Die im Senatswärmekataster vorliegenden Wärmeverbrauchswerte reichen aus, um im ersten Zugriff die Gebiete mit den Wohngebäuden darzustellen, die die größten spezifischen jährlichen Heizwärmeverbräuche in der Stadt haben. Nach welchen zusätzlichen Regelungen, den energetischen Sanierungszustand betreffend, zukünftig auch immer Gebäude mit besonderem Einsparpotenzial ermittelt werden: die Gebäudebestände mit den absolut höchsten Heizwärmeverbräuchen werden sich unter ihnen befinden.

Der Bereich Klimaschutz des Bezirksamtes hat auf Basis von Daten der EnergyMap Berlin (<https://energymap-berlin.de/map>) für den Bezirk eine Karte erstellen lassen, die Blöcke mit Wohngebäuden ausweist, die den höchsten mittleren, spezifischen Heizwärmebedarf aller

Wohngebäude haben. Es wurden dabei die Blöcke mit den höchsten Heizwärmebedarfen für 10%, 20% und 30% der gesamten Wohnfläche des Bezirks ausgewiesen, in der Karte außerdem die Lage der Milieuschutzgebiete ausgewiesen (Anlage zur Stellungnahme).



Wohngebäude mit den höchsten mittleren, spezifischen Heizwärmebedarfen in Charlottenburg-Wilmersdorf (10 Prozent der gesamten Wohnfläche des Bezirks), Datenquelle: <https://energymap-berlin.de/map>

Für die Beurteilung der Sozialverträglichkeit von Festlegungen und Gebietsausweisungen des Wärmeplanentwurfs ergibt sich v.a. ein Befund für den geplanten Ausbau des Wärmenetzgebietes im Bereich des Milieuschutzgebietes Klausenerplatz. Dieser wird durch die BEW aktuell mit höchster sachlicher und zeitlicher Priorität bei Nachverdichtung und Ausbau der Fernwärme im Bezirk vorangetrieben. Den südlichen Teil des Milieuschutzgebietes bildet jedoch ein Gebäudebestand, der zum Zehntel der Wohngebäude mit dem absolut höchsten Heizwärmebedarf im Bezirk gehört. Die relativ hohen Kosten der Versorgungsoption Fernwärme werfen dann insbesondere in diesem energetisch schlechtesten Bestand Fragen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit durch die Milieuschutzbehörde auf.

Soll die Transformation der Wärmeversorgung im Bereich des Klausenerplatzes nicht Zielen der sozialen Erhaltungssatzung diametral entgegenlaufen, erscheint aus Perspektive des Bereichs Klimaschutz die energetische Sanierung des Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der

Heizungsumstellung unumgänglich. Dass etwa die Hälfte der Bestandsgebäude im Gebiet dem LWU Gewobag gehören, sollte die Unterstützung der Gebäudesanierung durch das Land erleichtern.

In anderen Milieuschutzgebieten des Bezirks ist die im südlichen Teil des Klausenerplatzes anzutreffende Problemlage ebenfalls zu verzeichnen, allerdings auf zahlenmäßig kleinere Gebäudebestände bzw. Wohnflächen beschränkt und hinsichtlich der Dringlichkeit von Entscheidungen nicht im gleichen Maße durch Ausbauplanungen des kommunalen Fernwärmeversorgers BEW unter Druck gesetzt.

7. Ausbau des Wärmenetzgebietes im Quartier Klausenerplatz

Die Darstellung der Wärmeversorgungsgebiete im Bereich des Klausenerplatzes ist im Planentwurf so ausgewiesen wie den nachfolgenden Kartenausschnitten zu den Stichjahren zu entnehmen. Danach sind wesentliche Teile des Gebietes bis 2030 Prüfgebiet mit hoher Wärmenetzzeignung. Die Eigenschaft als Prüfgebiet ist 2035 nur noch für die westlich gelegenen Blöcke des Gebietes gegeben, während vormals östlich gelegene Prüfgebiete nun als Ausbauggebiete der Fernwärme ausgewiesen werden. Ab 2040 ist das Gebiet komplett dem Bestand und Ausbau der Fernwärmeversorgung zugeordnet.

Zu vermuten ist, dass die Ausweisung als Prüfgebiet vor allem im Zusammenhang mit der unter Leitung des IÖW relativ gut untersuchten Möglichkeit liegt, die im Nordwesten des Gebietes in ADLs und Kanälen anliegende Abwasserwärme möglicherweise für eine klimaneutrale Wärmeversorgung eines Teils der Bestandsgebäude im Quartier heranzuziehen. (Elisa Dunkelberg, Alexander Deisböck, Bernd Hirschl, Tino Mitzinger, Johannes Röder, Steven Salecki, Pablo Thier, Timo Wassermann (2020): Keimzellen für eine Quartierswärmeversorgung Abwasserwärmenutzung durch Gebäude einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in einem Berliner Bestandsquartier, Arbeitsbericht 1, Berlin)



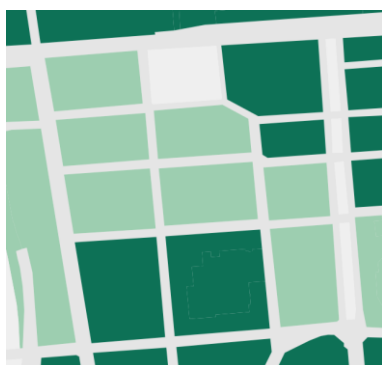
2025



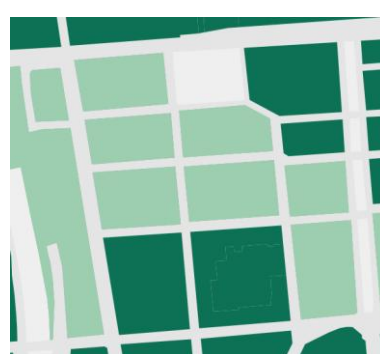
2030



2035

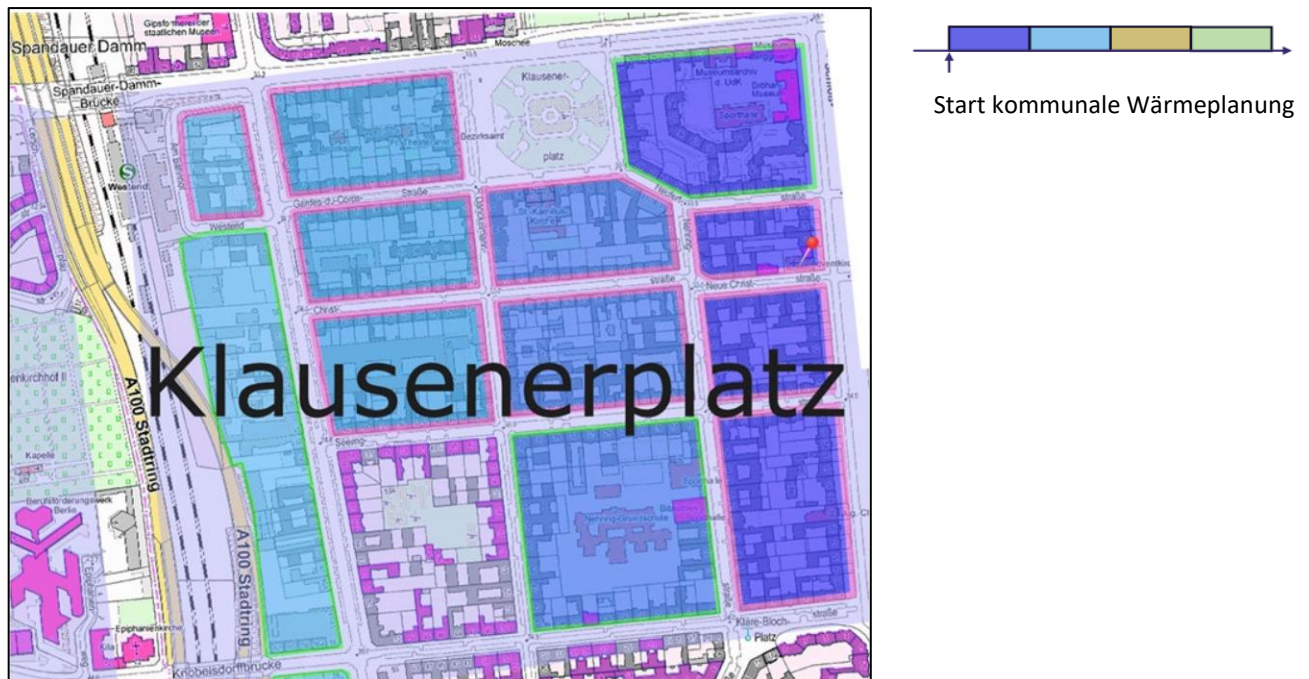


2040



2045 (Zielszenario)

Die Ausweisung des Quartiers im Wärmeplan steht allerdings im Widerspruch zu den Fernwärmeausbauplanungen, die dem Bezirksamt am 13.05.2025 von der BEW vorgestellt worden waren. Nach deren Planungen gilt aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein Vorrang der Ausbaustrategie vor der Verdichtung der Netzanschlüsse in den Bestandsgebieten der Fernwärmeversorgung; der Ausbau konzentriert sich im Bezirk auf die Bereiche Klausenerplatz, Wilhelmsaue und Helmholtzstraße. Der Klausenerplatz wird in diesen Planungen auch zeitlich priorisiert. Der folgende Kartenausschnitt und die dargestellte Zeitschiene sind der Präsentation der BEW vom 13.05. d.J. entnommen:



Danach soll, beginnend mit der Verabschiedung des Berliner Wärmeplans 2026, das Gebiet vom Osten her, voraussichtlich von der Schloßstraße aus, in entschiedenen Schritten in möglichst wenigen Jahren komplett an die Fernwärmeversorgung der BEW angeschlossen werden.

Der Bereich Klimaschutz sieht die widersprüchlichen Darstellungen der planungsverantwortlichen Stelle und der BEW als Ausdruck einer seit mehreren Jahren auch öffentlich geführten Diskussion zwischen Einwohnern und Klimaschutzinitiativen v.a. aus den Quartieren Mierendorff-Insel und Klausenerplatz, der Bezirksverwaltung, verschiedenen Versorgern und der SenMVKU zu den Optionen, die hinsichtlich der Entwicklung einer klimaneutralen und sozialverträglichen Wärmeversorgung insbesondere für die beiden genannten Charlottenburger Quartiere, darüber hinaus aber auch für weitere Gebiete im Bezirk bestehen. Der Bereich Klimaschutz hat sich in diesen Diskussionen zusammen mit den lokalen Klimaschutzinitiativen auf die Position gestellt, dass eine Versorgung der innerstädtischen Quartiere auf der konsequenten Nutzung aller vorhandenen lokalen EE-Potenziale aufbauen sollte und die Kenntnislage zu den nutzbaren EE-Potenzialen sowie den baulichen, technischen und sonstigen Bedingungen ihrer Nutzbarmachung ausgebaut.

Nach dem Bekanntwerden forciertener Ausbaupläne für die hinsichtlich ihrer aktuellen CO₂-Bilanz und Dekarbonisierungsperspektiven problematischen Fernwärme der BEW, und den in diesem Zusammenhang auf administrativem Weg ohne Darlegung von Gründen durch die BWB verwehrten Zugang zu den Ressourcen an Abwasserwärme im Quartier Mierendorff-Insel, hat der Bereich Klimaschutz Ende 2024 den Lehrstuhl für Gebäude- und Raumklimatechnik (EBC) am E.ON Energy Research Center der RWTH Aachen mit der Erstellung einer Studie beauftragt, die unterschiedliche realistische Wärmeversorgungskonzepte hinsichtlich ihrer Wärmegestehungskosten und CO₂-Emissionen untersuchen und vergleichen soll. Damit soll eine belastbare strategische Entscheidungs-

grundlage für den weiteren Ausbau der Wärmeversorgungsinfrastruktur gewonnen werden. Es ist nach unserem Wissen die erste Studie zu Wärmeversorgungskonzepten in Berliner Quartieren, die auf gebäudescharfen Bedarfszeitreihen beruht, die aus Realdaten und Typgebäudemodellen abgeleitet und in Betriebssimulationen verarbeitet wurden, um zu quantifizierenden Aussagen über Wärmegestehungskosten und CO₂-Emissionen.

Die Ergebnisse der Studie liegen seit kurzem vor und werden am 08.12. öffentlich vorgestellt und diskutiert werden. In der Zusammenfassung schreiben die Autoren:

„In dieser Studie werden unterschiedliche Versorgungskonzepte zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zweier Berliner Quartiere – der Mierendorff-Insel und des Klausenerplatzes – untersucht und vergleichend bewertet. Unter Nutzung realer Gebäudedaten und dynamischer Simulationen werden Wärmegestehungskosten sowie jährliche CO₂-Emissionen für acht verschiedene Szenarien analysiert, die sowohl Variationen der zentralen und dezentralen Wärmebereitstellung als auch unterschiedliche Sanierungsstände umfassen. Unter der Annahme aktueller Preis- und Emissionsdaten verursachen die Szenarien mit reiner Fernwärmeversorgung die größten Emissionswerte und weisen mit die höchsten Wärmegestehungskosten auf. Die Einbindung dezentraler elektrischer Versorgungsanlagen können sowohl die Emissionen als auch die Wärmegestehungskosten senken. Die Ergebnisse zeigen weiter, dass insbesondere die Kombination eines hohen energetischen Gebäudestandards mit erneuerbaren und lokal verfügbaren Wärmequellen unter Berücksichtigung von Emissions- und Preisprognosen, wie etwa Abwasserwärme in Verbindung mit Wärmepumpen, zu signifikanten Emissionsminderungen bei gleichzeitig wirtschaftlich tragfähigen Wärmegestehungskosten führt. Die Studie unterstreicht damit die zentrale Rolle der Gebäudesanierung und der Integration effizienter, CO₂-armer Technologien zur Erreichung einer nachhaltigen Quartiersversorgung.“

(Joel David Schölzel, Moritz Zuschlag, Thilo Mandelartz, Rita Streblow, Dirk Müller: Optimierung der Quartierswärmeversorgung: Techno-ökonomische und ökologische Analyse der Berliner Stadtquartiere Klausenerplatz und Mierendorff-Insel, White Paper, 1. Auflage, RWTH Aachen University, E.ON Energy Research Center, Institute for Energy Efficient Buildings and Indoor Climate (EBC), Aachen, 2025)

Wir erwarten, dass die vorliegende Studie in einer überarbeiteten Version des Berliner Wärmeplans 2026 bei der begründeten Ausweisung von Wärmeversorgungsarten berücksichtigt wird.

8. Geplante Aktivitäten des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zum Aufbau neuer Nahwärmenetze

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf plant an verschiedenen Standorten die Chancen zur Errichtung neuer Nahwärmenetze vertieft zu prüfen und ausbaufähige lokale Aktivitäten von Eigentümern, Mietern und Dritten konsequent zu unterstützen. Die Prüfung der Eignung der Gebiete soll dabei im Rahmen eines aktivierenden Ansatzes erfolgen, der die Erhebung von Informationen mit der Erkundung von Mitwirkungsbereitschaften, ggf. ersten Schritten zur organisatorischen Absicherung und Institutionalisierung von Initiativen sowie der Einbindung von technischer Expertise verbindet.

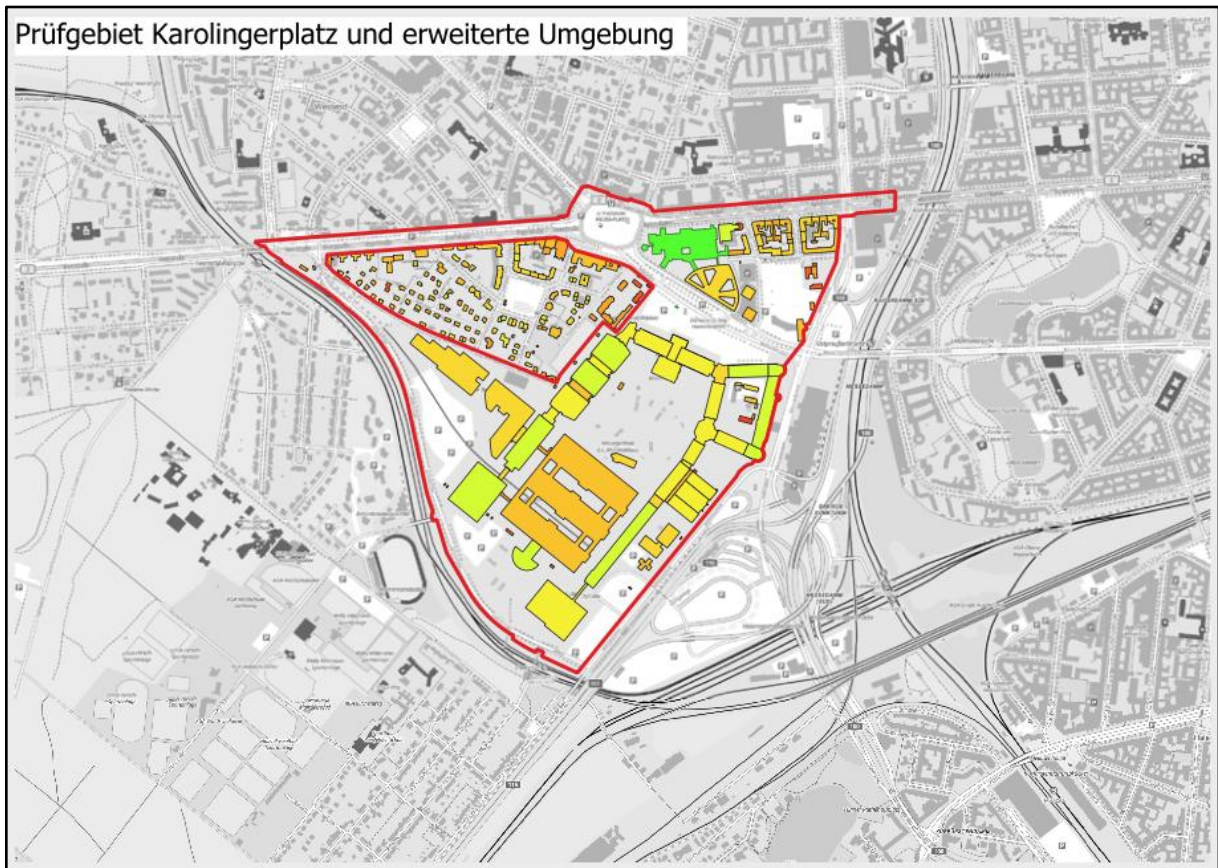
Neben Aktivitäten in den vom Bezirksamt vorausgewählten Gebieten sollen auch sonstige Initiativen im Bezirk, die die Entwicklung, die Errichtung und den Betrieb von gebäude- und grundstücksübergreifenden Versorgungslösungen mit Wärme aus erneuerbaren Energiequellen betreffen, vom Bezirksamt unterstützt werden.

Grundlegende Voraussetzung für die Befassung mit den vorausgewählten Gebieten ist die Klärung der bislang offenen Fragen, die

- die Zuständigkeiten für die Umsetzungsplanungen zur gesamtstädtischen Wärmeplanung in den Bezirken,
- eine entsprechende personelle Ausstattung, und
- die Schnittstelle zwischen den Zuständigkeiten für die bezirkseigenen Gebäude und denen für die Umsetzungsplanungen der Wärmewende im Gebiet des Bezirks betreffen.

Die Auswahl der Gebiete für die vertiefenden Prüfungen erfolgte auf Grundlage erarbeiteter Kenntnisse zum Gebäudebestand, zur aktuellen Wärmeversorgung, zu voraussichtlich nutzbaren Potenzialen an erneuerbaren Energien, zur Eigentümerstruktur sowie ggf. zu vorangegangenen Initiativen zum Klimaschutz und zur Umstellung der Wärmeversorgung.

Prüfgebiet Karolingerplatz und erweiterte Umgebung

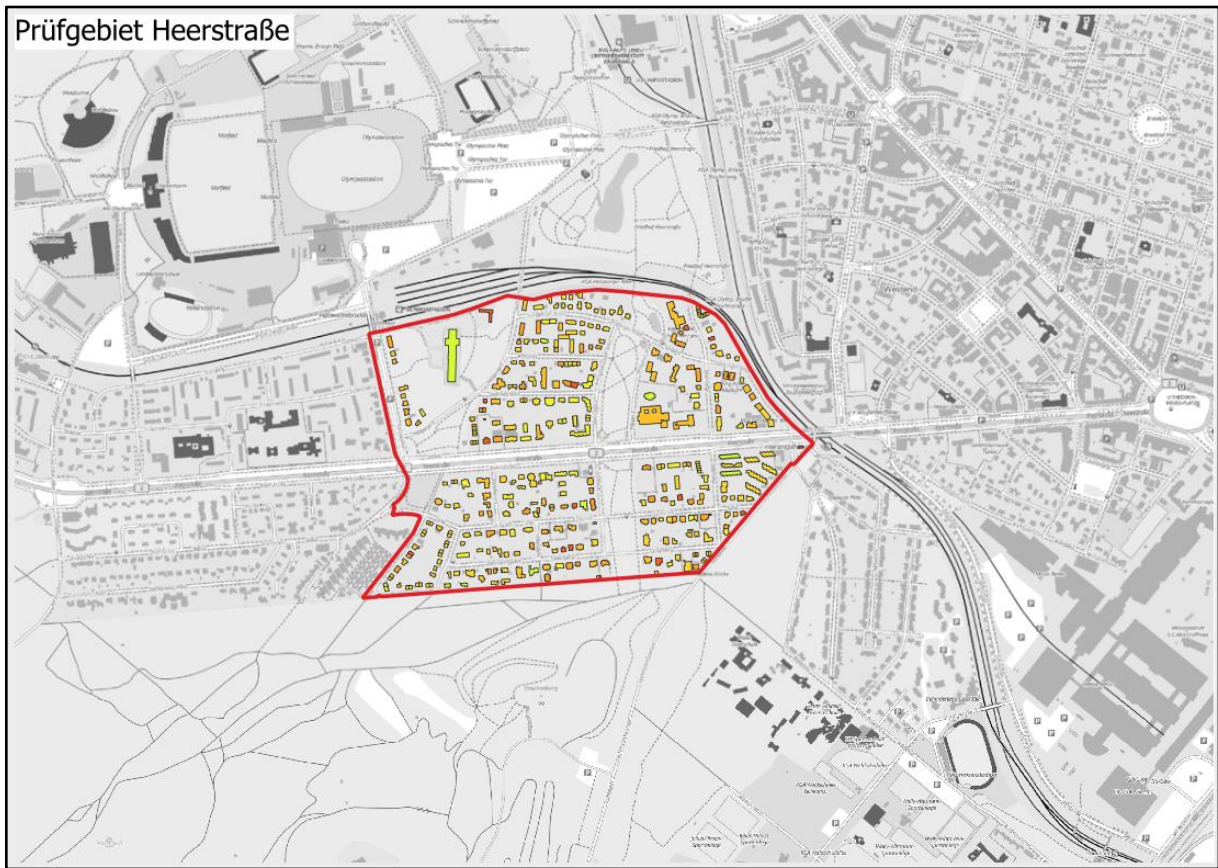


Der Karolingerplatz und seine erweiterte Umgebung ist in den Karten der Wärmeversorgungsgebiete als ein Wärmenetzgebiet ab 2035 (Areal der Messe Berlin), als Prüfgebiet mit gegebener Wärmenetzzeichnung (engerer Bereich des Karolingerplatz-Quartiers) und als Gebiet der dezentralen Versorgung (südlich und westlich des Karolingerplatzes) ausgewiesen.

Chancen für ein Nahwärmenetz, welches das Wohngebiet um den Karolingerplatz versorgt, ergeben sich im Zusammenhang mit dem Wärmenetz der Messe Berlin, welches von der BTB betrieben wird. Der Betreiber hat grundsätzlich Interesse an der Umstellung der Wärmeversorgung der Messe auf erneuerbare Energien aus lokalen Quellen, und die Messe Berlin verfügt insbesondere über ein Potenzial an Dach- und Freiflächen, welches eine entsprechende Strategie stützen könnte.

Eine Mitversorgung des Wohngebietes Karolingerplatz aus dem Wärmenetz der Messe Berlin würde u.E. auch aus energiewirtschaftlicher Sicht Sinn machen, da wir das Interesse des Fernwärmebetreibers BEW an der Versorgung der Messe aufgrund der zu erwartenden Anforderungen an die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden nach der Umsetzung der EBPD in nationales Recht sowie aufgrund des Lastprofils der Messe Berlin (keine kontinuierliche Wärmeabnahme) als niedrig einschätzen.

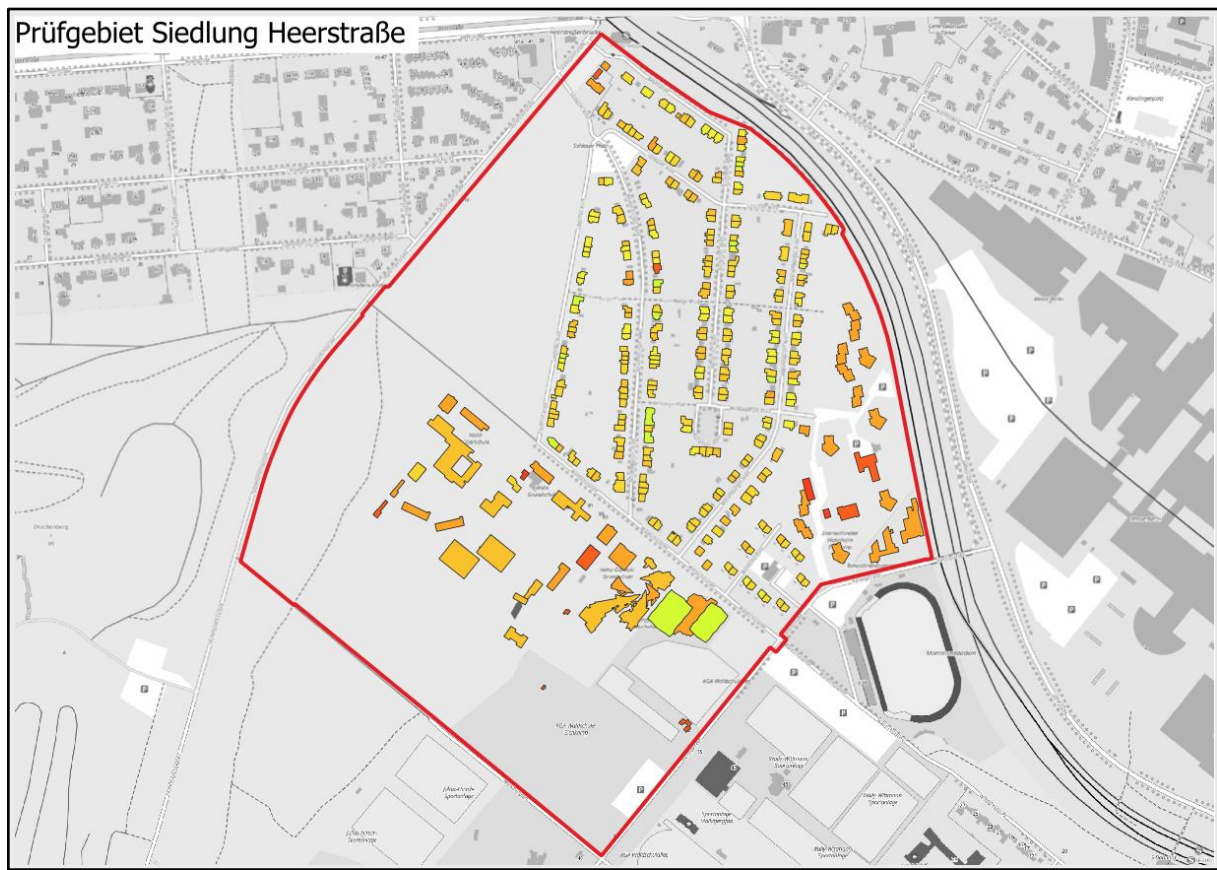
Prüfgebiet Heerstraße



Das lokale Prüfgebiet Heerstraße ist in den Karten der Wärmeversorgungsgebiete als ein Mischgebiet ausgewiesen, dass überwiegend aus Blöcken mit gegebener Wärmenetzzeichnung besteht, aber auch Blöcke der dezentralen Versorgung umfasst. Letztere liegen nördlich der Sensburger Allee bis zum Bahngelände, südliche der Heerstraße bis Lyckallee, und zwar zwischen S-Bahnhof Heerstraße und Ortelsberger Allee, sowie zwischen Lyckallee, Taplauer Allee und Johannisburger Allee.

Chancen für neue Nahwärmenetze ergeben sich in dem lokalen Prüfgebiet aus vergleichsweise großen Flächenpotenzialen für die Erschließung von oberflächennaher Geothermie, sowie insbesondere nördlich der Heerstraße aus einem Gebäude- und Nutzungsmix, in dem Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser liegen, aber auch ein großes Mehrfamilienhaus (Corbusierhaus) sowie öffentliche Gebäude und Nutzungen (Malteser-Krankenhaus, Katholische Herz Jesu Schule). Der Kältebedarf des Malteser-Krankenhauses stellt auch ein lokales Wärmepotenzial dar, das ggf. für Heizungszwecke aktiviert werden kann.

Prüfgebiet Siedlung Heerstraße

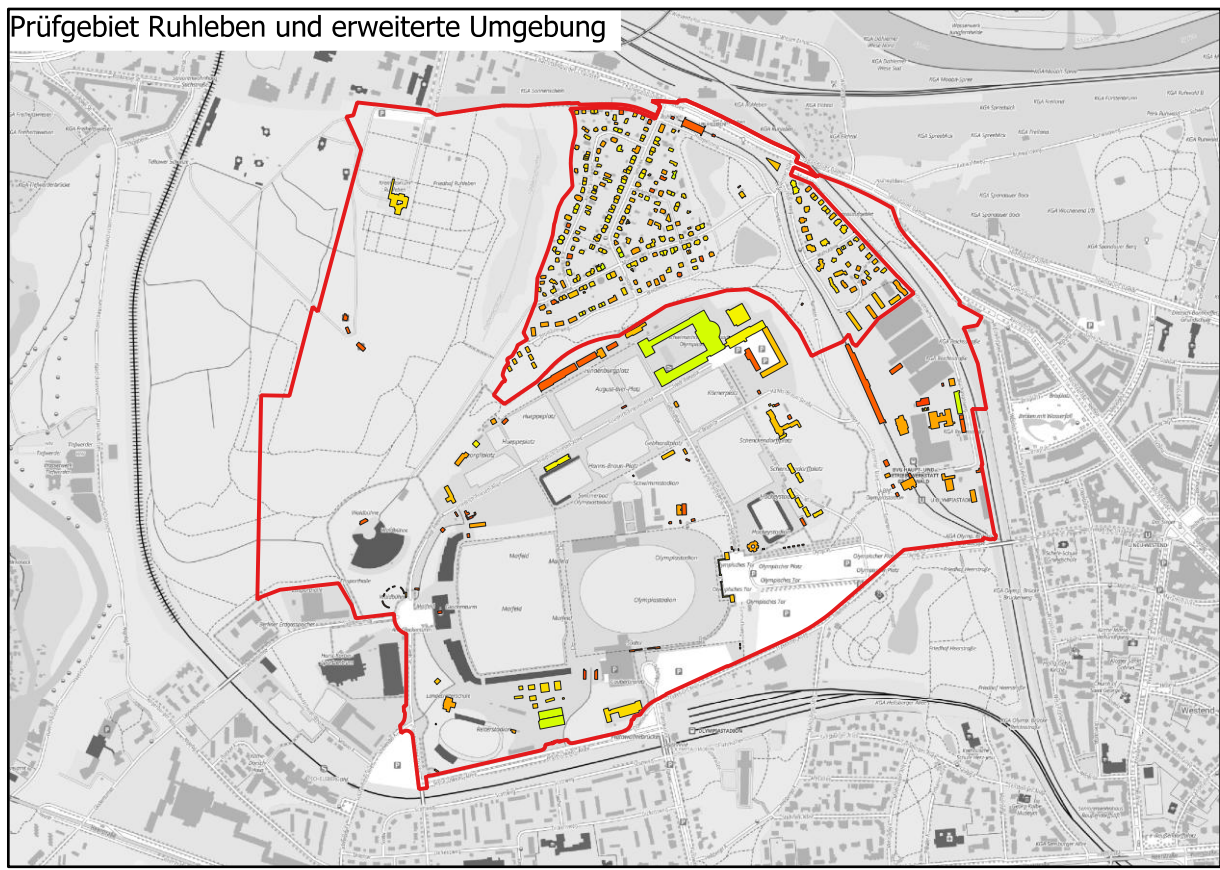


Das lokale Prüfgebiet Siedlung Heerstraße wird in den Karten der Wärmeversorgungsgebiete ebenfalls als ein Mischgebiet ausgewiesen, das überwiegend aus Blöcken mit gegebener Wärmenetzzeignung besteht sowie einigen Blöcken der dezentralen Versorgung, die im Bereich der Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern zwischen der Soldauer Allee im Norden und der Waldschulallee im Süden liegen.

Chancen für ein neues Nahwärmenetz ergeben sich in dem Gebiet insbesondere aus der Konzentration von bezirklichen Schulgebäuden (Heinz-Galinski-Schule, Wald-Grundschule, Wald-Gymnasium) und dem TU-Sportzentrum südwestlich der Waldschulallee. Da für die klimafreundliche Wärmeversorgung der vielen Schulgebäude – und in diesem Zusammenhang möglicherweise auch des TU-Sportzentrums – die Entwicklung eines Nahwärmenetzes ohnehin als eine wirtschaftlich sinnvolle Option erscheint, sollten entsprechende Überlegungen auf die Versorgung der nordöstlich anschließenden Wohngebäude ausgedehnt werden. Synergieeffekte zwischen zu errichtenden Wärmeversorgungsanlagen für größere Bestände eines Eigentümers und Mitversorgung des kleinen Wohneigentums im Gebiet ergeben sich ebenso beim Studentenwohnheim Eichkamp am östlichen Rand des Wohngebiets.

Das Gebiet verfügt zumindest im Weg einer multicodierten Flächennutzung über Potenziale für den Einsatz von oberflächennaher Geothermie für die Wärmeversorgung des Gebäudebestandes. Die Chancen für ein neues Nahwärmenetz für die Versorgung des gesamten Gebietes werden aber nur realisiert werden können, wenn die Zusammenhänge der Zuständigkeiten für die Wärmeversorgung bezirklicher Gebäude und der Versorgung angrenzender Gebiete zufriedenstellend kooperativ gestaltet werden.

Prüfgebiet Ruhleben und erweiterte Umgebung



Das engere lokale Prüfgebiet Ruhleben setzt sich nach den Karten der Wärmeversorgungsgebiete aus Blöcken der dezentralen Versorgung zusammen und solchen, für die die Wärmenetzzeignung gegeben oder in einem kleinen Bereich auch in hohem Maße gegeben ist. Im Zusammenhang mit der Klärung der zukünftigen Wärmeversorgung dieses Gebietes sollte in die Betrachtung auch die erweiterte Umgebung des südlich gelegenen Olympiaparks und der westlich gelegenen Flächen bis an den Rand des Wasserschutzgebietes Tiefwerder ausgedehnt werden.

Zum einen ergeben sich aus dem Gebietszusammenhang Optionen für Ruhleben, da Flächenpotenziale des Olympiaparks möglicherweise für das Wohngebiet genutzt werden können. Aktivitäten des Bezirksamtes in dem Gebiet könnten aber auch Impulse aus dem Konzept für eine eigenständige Wärmeversorgung des Olympiaparks aufnehmen, das von den Berliner Stadtwerken beauftragt und unter Beteiligung des Bezirksamtes durchgeführt worden war. Das Gesamtkonzept war mit Beginn des Ukraine-Krieges hinfällig geworden durch den relativ hohen Anteil von Erdgas bei den vorgesehenen Energieträgern. Die Konzepterstellung hat aber auch zu einer guten Kenntnislage bzgl. der Gebäudebestände, Wärmebedarfe und lokalen EE-Energiequellen im Gebiet geführt, an die angeknüpft werden könnte.

Stellungnahme zum Berliner Wärmeplan 2026 (Entwurf) als Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 (4) WPG

— Mit E-Mail vom 27.10.2025 wurde der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt von SenMVKU als Planungsverantwortliche Stelle (§ 6 WPG) gebeten zum o.g. Plan-Entwurf „Berliner Wärmeplan 2026“ als TÖB bis zum 27.11.2025 gemäß § 13 (4) WPG eine fachliche Stellungnahme abzugeben.

Aus Sicht des Fachbereiches Stadtplanung wird die mit dem Planentwurf beabsichtigte Transformation der Wärmeversorgung für Berlin begrüßt, so dass diesbezüglich grundsätzlich keine Einwendungen bestehen. Allerdings wird aus Sicht der Stadtplanung außerhalb von möglichen Einzelbaumaßnahmen im Bestand auf die wesentlichen zu erwartenden städte-baulichen Entwicklungen hingewiesen, die es insbesondere bei Ausbau der Wärmeinfra-struktur zu beachten gilt.

1. Im gesamten Bezirk - und hier insbesondere im Bereich innerhalb des S-Bahn-Ringes - ist weiterhin mit einer kontinuierlichen Nachverdichtung auf Basis des bestehenden Planungsrechts in den bestehenden ohnehin schon dichten städtebaulichen Strukturen zu rechnen. Dies betrifft sowohl den Neubau weiterer Wohngebäude wie auch den Ersatz und Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden (hier in erster Linie Bürogebäude).

Insoweit sollte eine Prioritätensetzung zum Ausbau / Ergänzung des Fernwärmenetzes im Innenstadtbereich gelegt werden. Häufig sind zur Schließung von bisher versorgungslosen Inseln nur kleine Ergänzungen des bestehenden Fernwärmenetzes erforderlich. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die Erschließung solcher zum Teil bereits jetzt baulich hoch verdichteter Blöcke oder Quartiere offenbar erst sehr langfristig oder gar nicht vorgesehen ist. Beispielhaft dafür sind z.B. der Spreebogen (nördlich der Helmholtzstraße), das Gebiet rund um den Fehrbelliner Platz oder das Quartier nordöstlich des Bundesplatzes. Wir regen an, für diese Quartiere zeitnah die Voraussetzungen zur Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz zu ermöglichen, da hier mit vermutlich eher geringem Aufwand der Anteil der Fernwärme am Endenergieverbrauch zeitnah deutlich zu steigern wäre.

2. BEP City West:

Die im Entwurf vorliegende Bereichsentwicklungsplanung für die (erweiterte) City West (BEP), ist eine bezirkliche, teilräumliche Planungsebene zwischen der übergeordneten Flächennutzungsplanung und den verbindlichen Bebauungsplänen. Mit der BEP sollen die gesamtstädtischen Planungsziele der verschiedenen über-geordneten Planungen auf bezirklicher Ebene konkretisiert und für den Geltungsbereich vertieft werden.

Der Geltungsbereich der BEP City West befindet sich zum allergrößten Teil im (grünen) „Wärmenetzgebiet, Bestand“ (Karte 3.0, 2025). Ausnahmen bilden lediglich die im Planungsraum Spreestadt liegenden Blöcke (nördlich der Helmholtzstraße) sowie der Block zwischen Bahnhof Savignyplatz und Kantstraße, der zur (violetteren) Kategorie „Prüfgebiet, hohe Wärmenetzeignung gegeben“ zählt.

In diesem Planungsgebiet ist - in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung - mittel- bis langfristig mit einer starken weiteren baulichen Verdichtung primär durch gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Dazu zählen u.a.

- Mehrere Hochhausprojekte im weiteren Umfeld des Bhf. Zoo
- Eine deutliche bauliche Verdichtung auf bisher nicht oder wenig ausgenutzten Grundstücken wie auch eine Verdichtung im baulichen Bestand im Bereich zwischen Landwehrkanal und Spree („Spreestadt“)

Im Planungsgebiet der BEP City-West bietet es sich aus unserer Sicht an, die Wärmepotentiale der Spree und des Landwehrkanals sowie die der vorhandenen Abwasserdruckleitungen (z.B. Schlüterstraße) zu nutzen.

3. Stadteingang West:

Im erweiterten Bereich rund um das im Umbau befindliche AD Funkturm erarbeitet die SenStadt zur Zeit einen Rahmenplan „Stadteingang West“ zur langfristigen baulichen Entwicklung. Für die überwiegenden Bereiche des Gebietes ist in der Karte 3.0 die Kategorie „Prüfgebiet, Wärmenetzeignung gegeben“ dargestellt.

Die SenStadt benennt im Rahmenplan Stadteingang West für das Gesamtareal (noch ohne bauliche Erweiterungen im Umfeld des ICC), in verdichteten, mischgenutzten städtischen Strukturen (z. T. mit Hochhäusern) ein langfristiges Potential von ca. 450.000 m² Geschossfläche, darunter ca. 2.400 Wohnungen.

Inwieweit hier zentrale und dezentrale Wärmeversorgungs-lösungen geeignet sind, sollte geprüft werden.