



## Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>BV-010/2026</b>	öffentlich	<b>Datum</b> 17.02.2026
Bearbeiter	Herr Schulz		
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

### Betreff:

Beschluss der kommunalen Wärmeplanung für die Gemeinde Zeuthen

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	24.02.2026	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Beratung
Ö	21.04.2026	Gemeindevertretung	Entscheidung

### Begründung:

In der Sitzung am 13.06.2023 hat die Gemeindevertretung die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung mit gleichzeitiger Beauftragung des Bürgermeisters geeignete Fördermittel zu beantragen, beschlossen.

Ein entsprechender Förderantrag bei der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH wurde am 17.07.2023 gestellt. Der entsprechende Zuwendungsbescheid über eine Förderung von 112.525,00 Euro und einem Fördersatz von 100% erging am 04.06.2024. Am 02.01.2025 wurde der Auftrag zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung, nach öffentlicher Ausschreibung, an die EWE Netz GmbH erteilt. Im Anschluss wurde die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung durch den Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung koordiniert und gemeinsam mit der Projektpartnerin, sowie den relevanten Sachbereichen innerhalb der Gemeindeverwaltung umgesetzt.

Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung (KWP) wurden am 05.11.2025 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die rund 30 Teilnehmenden setzten sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindeverwaltung, der Kommunalpolitik, lokaler Unternehmen, Bürgerschaft und weiteren relevanten Interessensgruppen zusammen. Die Informationsveranstaltung wurden in Zusammenarbeit mit der Projektpartnerin EWE Netz GmbH sowie der Verbraucherzentrale Brandenburg vorbereitet und durchgeführt.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die zentralen Bausteine und Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung vorgestellt. Darüber hinaus wurden die konkreten Maßnahmen erörtert und mögliche Folgen der Wärmeplanung für die Einwohnenden diskutiert.

Die Beteiligungsphase wurde durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Kommunalen Wärmeplanung, welche gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 7 Abs. 1 i. V. m § 13 Abs. 4 WPG im Zeitraum vom **15. Dezember 2025 bis 06. Februar 2026** erfolgte, abgeschlossen.

Die Unterlagen wurden im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung im Sachbereich Natur- und Klimaschutz sowie auf der städtischen Website bereitgestellt. Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, Stellungnahmen einzureichen, worüber per Amtsblatt informiert wurde.

Während der Auslegungsfrist gingen Stellungnahmen des Deutschen Elektronen-Synchrotron (Desy) und der E.DIS Netz GmbH ein. Diese wurden ausschließlich elektronisch bzw. per E-Mail eingereicht. Darüber hinaus wurden verschiedene informelle Rückfragen über Telefon oder E-Mail, als auch im persönlichen Gespräch gestellt. Die Rückmeldungen verteilten sich

thematisch auf allgemeine Verständnisfragen, Hinweise zu Annahmen und Datengrundlagen, sowie Fragen zu den Auswirkungen auf einzelne Grundstücke bzw. Quartiere.

Die öffentliche Auslegung hat ein grundsätzlich konstruktives Feedback ergeben. Die geäußerten Fragen betreffen überwiegend Klarstellungen, Angaben zur Umsetzbarkeit sowie individuelle Betroffenheit. Grundsätzliche Ablehnung des Wärmeplans wurde nicht geäußert. Die Hinweise bestätigen insgesamt den Bedarf an transparenter, kontinuierlicher Kommunikation während der weiteren Planungs- und Umsetzungsphasen.

Abschließend steht nunmehr die Beschlussfassung durch die Fachausschüsse und die Gemeindevertreterversammlung an.

## **Gesetzliche Grundlage und Förderung**

Die gesetzliche Grundlage der Wärmeplanung bildet das Wärmeplanungsgesetz (WPG), welches zum 1. Januar 2024 in Kraft trat. Das Gesetz enthält detaillierte Anforderungen in Bezug auf den Prozess der Wärmeplanung sowie die zu entwickelnden Wärmepläne. Es verpflichtet die Bundesländer dazu, flächendeckende Wärmepläne zu erstellen. Wärmepläne müssen anschließend fortgeschrieben und regelmäßig (spätestens alle fünf Jahre) aktualisiert werden. Die Ergebnisse der Wärmeplanung sind zu veröffentlichen. Ein Wärmeplan hat keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.

Zur Regelung der Umsetzung des Wärmeplanungsgesetzes in Brandenburg wurde die Brandenburgische Wärmeplanungsverordnung (BbgWPV) erlassen, die am 24. Juli 2025 in Kraft trat. Alle Kommunen in Brandenburg müssen bis Mitte 2028 einen Wärmeplan erstellen. Wärmepläne deren Erstellung, wie in Zeuthen geschehen, vor Inkrafttreten des WPG beschlossen wurden und die spätestens bis zum 30. Juni 2026 veröffentlicht werden, genießen gemäß der geltenden Rechtslage Bestandsschutz.

## **Einordnung des kommunalen Wärmeplans**

Die Kommunale Wärmeplanung (KWP) stellt für die Gemeinde Zeuthen ein strategisches, informelles Planungsinstrument dar. Sie ersetzt weder eine verbindliche Bauleitplanung, noch eine individuelle Energieberatung für Einzelgebäude, sondern dient als übergeordneter Orientierungsrahmen und strategische Grundlage für die Gemeinde, die E.DIS Netz GmbH und die EWE Netz GmbH als lokalen Netzbetreibern, sowie weitere beteiligte Akteure, um die Wärmewende schrittweise umzusetzen.

Durch die KWP werden keine verbindlichen Festlegungen darüber getroffen, welche Energieversorgungsformen an welchen Standorten konkret realisiert werden, sondern Prioritäten, Strukturen und Handlungsempfehlungen festgelegt. Sie dient damit als Koordinationsplattform für Energieprojekte, Fördermittelakquise, Infrastrukturplanung sowie Bürgerinformation und bildet die Basis für ein abgestimmtes Vorgehen in der lokalen Wärmeversorgung. Die Entwurfsfassung des kommunalen Wärmeplans liegt der Vorlage bei (siehe Anlage 1\_ Kommunalen Wärmeplan der Gemeinde Zeuthen\_022026).

## **Ergebnisse der Wärmeplanung**

Die **Bestandsanalyse** macht deutlich, dass die derzeitige Wärmeversorgung in Zeuthen, wie in der Mehrheit der Kommunen in Deutschland, noch stark durch fossile Energieträger geprägt ist. Über 90 Prozent der Treibhausgasemissionen stammen aus der Nutzung von Erdgas und Heizöl, die derzeit noch in über 80 % der Gebäude als Heizenergieträger zum Einsatz kommen. Hinzu kommt, dass knapp zwei Drittel der Gebäude vor 1979 errichtet wurden, was auf einen hohen Sanierungsbedarf hinweist. Gleichzeitig stellen die Siedlungsstruktur und der damit verbundene Gebäudebestand die Umsetzung einheitlicher, standardisierter Lösungen vor Herausforderungen. Die energetische Sanierung des Gebäudebestands stellt somit einen zentralen Hebel dar, um die Effizienz zu erhöhen und die Voraussetzungen für eine erneuerbare Wärmeversorgung zu schaffen. Fernwärmenetze sind in Zeuthen nicht und

Nahwärmenetze nur lokal begrenzt vorhanden. Das Gasnetz dominiert bislang, wobei Untersuchungen zu dessen zukünftiger Rolle und Transformation seitens des Netzbetreibers bereits begonnen haben.

In der **Potenzialanalyse** wurde ein vielfältiges Spektrum an erneuerbaren Wärmequellen identifiziert – darunter Solarthermie, Geothermiepotenziale, Luftwärmepumpen und Biomasse. Besonders vielversprechend stellen sich Potenziale dar, die sich technisch und räumlich gut für den Einsatz in Wärmenetzen eignen. Gleichzeitig wurden auch dezentrale Einzellösungen wie Wärmepumpen als wichtige Bausteine der künftigen Wärmeversorgung bewertet.

Die folgenden Gebiete wurden aufgrund ihrer strukturellen und energetischen Merkmale als **Wärmenetzeignungsgebiete** identifiziert. Ein wesentliches Kriterium bei der Identifikation der Eignungsgebiete für Wärmenetze war dabei u.a. die Wärmeliniendichte, also die Menge an Wärmebedarf pro Meter Straßenlänge. Eine hohe Wärmeliniendichte ermöglicht eine besonders effiziente und wirtschaftliche Versorgung über Wärmenetz.

ID	Kategorie	Wärmenetzeignungsgebiet	Wärmebedarf	Wärmeliniendichte
EG1	1	EG „Heinrich-Heine-Straße“	2,6 GWh	5.400 kWh/m*a
EG2	2	EG „Desy“	3,2 GWh	3.310 kWh/m*a
EG3	3	EG „Zentrum Miersdorf“	857 MWh	1.664 kWh/m*a

Zeuthen weist insbesondere in der Heinrich-Heine-Straße und rund um das Desy geeignete Bebauungsdichten bzw. hohe Wärmebedarfe auf und bietet somit günstige Voraussetzungen für wirtschaftlich betreibbare Wärmenetze. Die Mehrfamilienhäuser und kommunalen Gebäude als potenzielle Ankernutzer machen leitungsgebundene Wärmeversorgungssysteme zusätzlich attraktiv.

Um diese Optionen weiter zu konkretisieren, sind vertiefende Untersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien erforderlich, welche als Maßnahmen formuliert wurden. Wärmenetze bieten erhebliche Vorteile in Bezug auf Klimaschutz, Energieeffizienz und Versorgungssicherheit, erfordern jedoch auch hohe Investitionen, eine sorgfältige Koordination sowie gesellschaftliche Akzeptanz. Bei der weiteren Ausarbeitung der Planungen und Umsetzung erfolgte eine Priorisierung der Gebiete, entsprechend den angegebenen Kategorien, von 1 (höchste Priorität), bis 3 (niedrigste Priorität).

Die erarbeiteten **Maßnahmen** bilden die operative Brücke zwischen Strategie und Umsetzung. Sie reichen von Machbarkeitsstudien über weitere mögliche Maßnahmen, wie die Prüfung von Ausweisungen von einzelnen Sanierungsgebieten, der Einsatz von regenerativen Energien für kommunale Gebäude hin zu Informations-kampagnen für Gebäude- und Heizungssanierung. Zu den nächsten Schritten zählen insbesondere die Konkretisierung der Wärmenetzeignungsgebiete, der Ausbau der Sanierungsberatung und Förderberatung, die Verstetigung der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden des ZEWS Verbundes, sowie die Entwicklung eines Monitoringkonzepts. Ziel ist die kontinuierliche Weiterentwicklung und Fortschreibung des Wärmeplans im Fünfjahresrhythmus.

Insgesamt zeigt die Kommunale Wärmeplanung, dass Zeuthen über die notwendigen Grundlagen und Akteure verfügt, um die Wärmewende aktiv und strukturiert voranzutreiben. Die Umsetzung wird ein langfristiger Prozess sein, der technische Expertise, Investitionsbereitschaft und gesellschaftliche Akzeptanz bzw. Kooperation erfordert. Mit der KWP liegt nun ein strategisches Instrument und gemeinsames Zielszenario vor, welches die Gemeinde Zeuthen befähigt, den Weg zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis 2045 konsequent fortzusetzen.

### Umsetzung und Verstetigung der Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung ist kein einmaliges Projekt, sondern ein langfristiger Prozess zur strategischen Steuerung der Wärmewende auf lokaler Ebene. Damit die im Wärmeplan entwickelten Ziele und Maßnahmen wirksam umgesetzt werden können, bedarf es einer

dauerhaften organisatorischen Verankerung, einer systematischen Erfolgskontrolle sowie einer aktiven Einbindung der relevanten Akteure.

Hinsichtlich der zugrundeliegenden **Strukturen und Zuständigkeiten** wird empfohlen, die Koordinierungsfunktion innerhalb der Gemeindeverwaltung im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung für die dauerhafte Umsetzung beizubehalten. Zentrale Aufgaben dieser Stelle ist die Gesamtkoordination für die Fortschreibung, das Monitoring und die Abstimmung mit weiteren Akteuren.

Im Rahmen der Fortschreibung der Wärmeplanung ist eine enge Verzahnung mit weiteren **Prozessen und Instrumenten**, insbesondere mit dem Flächennutzungsplan, dem Leitbild sowie dem integrierten Klimaschutzkonzept anzustreben.

Ein kontinuierliches **Monitoring** ist wesentlich, um die Zielerreichung der kommunalen Wärmewende zu überprüfen und die Wärmeplanung datenbasiert fortzuschreiben. Es dient der Transparenz, der Steuerung von Maßnahmen und der politischen Entscheidungsunterstützung. Hierzu ist eine regelmäßige Erfassung zentraler Indikatoren, u.a. in den Bereichen Endenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wärmesektor, angedacht. Diese sollen im Rahmen von regelmäßigen Berichten dargestellt werden. Die Datenerhebung und -aufbereitung sowie Berichterstattung sollten an das Monitoring und Controlling im Klimaschutzbereich angegliedert werden.

Die Wärmewende kann nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie von der Bürgerschaft mitgetragen wird. Eine kontinuierliche, verständliche und glaubwürdige Kommunikation ist daher zentraler Bestandteil der kommunalen Wärmeplanung. Ziel ist es, alle relevanten Akteursgruppen zu informieren, zu beteiligen und zur Mitwirkung zu motivieren.

Zu den zentralen Zielgruppen gehören Bürgerinnen und Bürger, wie auch Akteure aus Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Industrie, Handwerk, Politik, Verwaltung oder Bildungseinrichtungen. Bereits bestehende Netzwerke sollten dabei nach Möglichkeit aktiv eingebunden werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt:

1. den kommunalen Wärmeplan in der vorliegenden Form, mit seinen Bestandteilen Bestandsanalyse, Potentialanalyse, Eignungsgebiete für Wärmenetze, Zielszenario, Maßnahmen und Wärmewendestrategie siehe Anlage 1\_Kommunaler Wärmeplan der Gemeinde Zeuthen\_022026,
2. Die Umsetzung der Maßnahmen wird unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit gestellt. Über den Umsetzungsstand wird regelmäßig in den zuständigen Gemeindegremien, insbesondere im Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz bzw. im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur berichtet.
3. Die Gemeindevertretung beauftragt den Bürgermeister die Kommunale Wärmeplanung im Sinne des § 25 WPG fortzuschreiben und zu gegebenem Zeitpunkt zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Anlage/n**

Anlage 1\_Kommunaler Wärmeplan der Gemeinde Zeuthen\_022026