

VO/018/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 30.03.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Anne

Brodkorb

Telefon: 02507 33160

brodkorb@gemeinde.havixbeck.de

**Umsetzung eines Kalt Nahwärmenetzes im Baugebiet Masbeck
Finanzierung und vertragliche Grundlagen**

Termin	Beratungsfolge	Status
14.04.2026	Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft	Vorberatung
15.04.2026	Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz, Mobilität, Energie und Nachhaltigkeit	Vorberatung
23.04.2026	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- 1) Der Rat nimmt die Ausführungen zur Umsetzung (s. Anlagen 1 und 2) zur kalten Nahwärme im Baugebiet Masbeck zur Kenntnis.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit der Gelsenwasser Energienetze einen Kooperationsvertrag zur Umsetzung eines Kalten Nahwärmenetzes für das Baugebiet Masbeck in der Gemeinde Havixbeck auszuarbeiten.
- 3) Die Verwaltung wird zudem beauftragt, die Veräußerung der Grundstücke so vorzubereiten, dass die Grundstücke mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit versehen werden, die die Anschlussdichte und damit die Realisierung des Nahwärmeprojektes sichert.

Finanzielle Auswirkungen:

X **ja** **nein**

Begründung

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Havixbeck plant die Erschließung des Baugebiets (Masbeck), das sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser (vorwiegend Reihenhäuser) umfasst. Für die Wärmeversorgung des gesamten Quartiers ist aus Gründen des Klimaschutzes und der kommunalen Wärmeplanung ein kaltes Nahwärmenetz vorgesehen, das auf Basis oberflächennaher Geothermie (Erdsondenfelder) betrieben wird.

Die entsprechenden Planungen sowie die Machbarkeitsstudie wurden durch die Gelsenwasser Energienetze erarbeitet und sind mit der Verwaltung abgestimmt. Nun ist es erforderlich, die entsprechenden Verträge und Grundlagen für den Anschluss an das Netz vorzubereiten.

Die Gemeinde Havixbeck selbst ist weder Errichterin noch Betreiberin des Netzes. Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplan) sowie die privatrechtliche Absicherung des Versorgungskonzepts. Hierzu sollen die Grundstücke im Neubaugebiet mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit veräußert werden, die den Erwerber verpflichtet, seinen Wärmebedarf aus dem kalten Nahwärmenetz zu decken.

Das Vorhaben wird auf Grundlage der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gefördert.

2. Was ist kalte Nahwärme?

Ein kaltes Nahwärmenetz (auch als Anergie-Netz oder Wärmenetz der 5. Generation bezeichnet) transportiert Wasser auf einem niedrigen Temperaturniveau von ca. 5 - 25° C durch ungedämmte Kunststoffrohre zu den angeschlossenen Gebäuden. In jedem Gebäude befindet sich eine dezentrale Sole/Wasser-Wärmepumpe, die dieses Temperaturniveau auf die benötigte Heiztemperatur anhebt.

3. Klimaschutz und Beitrag zur Wärmewende

Ein kaltes Nahwärmenetz leistet einen maßgeblichen Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Kommune und des Landes NRW:

Durch die Nutzung regenerativer Wärmequellen (Geothermie, Umweltwärme) wird die Wärmeversorgung des gesamten Quartiers nahezu CO₂-neutral. Der verbleibende CO₂-Ausstoß beschränkt sich auf den Strombedarf der Wärmepumpen, der mit zunehmendem Anteil erneuerbarer Energien im Strommix weiter sinkt. Das Konzept erfüllt bereits heute die absehbaren Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der kommunalen Wärmeplanung gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) und stellt eine zukunftssichere Lösung dar.

Die Gemeinde Havixbeck nimmt durch die aktive Förderung dieses Konzepts eine Vorreiterrolle im kommunalen Klimaschutz ein und erhöht ihre Attraktivität als nachhaltiger Wohnstandort.

4. Rechtssicherheit durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Der Bundesgerichtshof hat ausdrücklich bestätigt, dass Kommunen bei der Veräußerung eigener Grundstücke durch privatrechtliche Vereinbarung im Kaufvertrag oder durch Grunddienstbarkeiten eine Bindung an ein Wärmenetz herstellen dürfen. Dies ist eine zulässige Form privatwirtschaftlicher Betätigung, die weder den freien Wettbewerb beeinträchtigt noch einen Missbrauch hoheitlicher Befugnisse darstellt.

Im Unterschied zum öffentlich-rechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang (ABZ) per Satzung bietet diese privatrechtliche Lösung den Vorteil, dass sie zielgenau auf die Grundstücke im Neubaugebiet beschränkt werden kann und unabhängig von den Voraussetzungen einer kommunalen Satzung wirkt.

Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen und bindet auch etwaige Rechtsnachfolger, was die langfristige Planungssicherheit für den Netzbetreiber und damit die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts gewährleistet.

5. Wirtschaftliche Vorteile für das Gesamtprojekt

Eine garantierte Anschlussquote von nahezu 100 % senkt die spezifischen Netzkosten pro Abnehmer erheblich und macht das Gesamtprojekt für den Betreiber kalkulierbar und wirtschaftlich tragfähig.

Die hohe Planungssicherheit ist zugleich Voraussetzung für die Inanspruchnahme der BEW-Förderung, die mit einem Investitionszuschuss von bis zu 40 % der förderfähigen Kosten (Modul 2) einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leistet.

Die Gemeinde Havixbeck trägt kein wirtschaftliches Risiko, da sie weder an der Errichtung noch am Betrieb des Netzes beteiligt ist. Gleichzeitig sichert sie den langfristigen Erfolg des Projekts durch die planungsrechtlichen und privatrechtlichen Rahmenbedingungen.

6. Förderung durch die BEW

Die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) bietet für das Vorhaben eine umfangreiche finanzielle Unterstützung, u.a. Förderung für Machbarkeitsstudien und Investitionszuschüsse. Voraussetzung für die BEW-Förderung ist, dass das Wärmenetz zu mindestens 75 % aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist wird – eine Anforderung, die ein kaltes Nahwärmenetz mit geothermischer Quelle ohne Weiteres erfüllt. Zudem müssen mehr als 16 Gebäude oder 100 Wohneinheiten angeschlossen werden.

7. Stadtplanerische Qualität

Durch den Wegfall von Luftwärmepumpen-Außengeräten im Garten- und Straßenbereich entsteht ein ruhigeres, optisch ansprechenderes Quartier. Die Schallproblematik, die bei eng stehenden Reihenhäusern mit Luftwärmepumpen regelmäßig zu Nachbarschaftskonflikten führt, entfällt vollständig. Es werden keine Aufstellflächen für Außengeräte benötigt, was bei der typischerweise kompakten Bebauung von Reihenhaushaus-Quartieren die Grundstücksplanung vereinfacht. Das Quartier erhält ein modernes, innovatives Image als klimaneutrales Wohngebiet, was die Vermarktung der Grundstücke erleichtert.

8. Fazit

Die Versorgung des Neubaugebiets über ein kaltes Nahwärmenetz stellt eine ökologisch wie ökonomisch überzeugende Lösung dar:

Für die Kommune: Erfüllung der Klimaschutzziele, Vorreiterrolle in der Wärmewende, kein eigenes wirtschaftliches Risiko, Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts, rechtssichere Absicherung durch bewährtes privatrechtliches Instrument.

Für die Grundstückserwerber: Zukunftssichere, effiziente und wartungsarme Wärmeversorgung, passive Kühlung im Sommer inklusive, kein Lärm durch Außengeräte, Vollservice-Komfort, wettbewerbsfähige Gesamtkosten.

Für das Quartier: Höhere Wohnqualität durch lärmfreies, nachhaltiges Energiekonzept. Attraktives, innovatives Quartiersprofil.

Zwischenzeitlich liegen auch die ersten konkreten Vergleichszahlen vor. Die Gelsenwasser Energienetze haben die bereits vorgestellten Konzepte nach dem Stand der Technik noch einmal optimiert. Hiernach wird für die Erdsonden wesentlich weniger Grundstücksfläche in Anspruch genommen und die Effektivität der Technik, die in den einzelnen Gebäuden verbaut wird ist ebenfalls wesentlich effizienter. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden ebenfalls ein Kostenvergleich zu anderen Techniken der Wärmeerzeugung durchgeführt, der zeigt, welche Kosten auf die Gemeinde Havixbeck und die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes zukommen werden. Dieser Kostenvergleich belegt die Vorteilhaftigkeit des kalten Nahwärmenetzes und wird in der Sitzung vorgesehlt.

Zur Realisierung des Kalten-Nahwärmenetzes sollte die Verwaltung beauftragt werden, die entsprechenden Verträge und rechtlichen Rahmenbedingungen mit der Gelsenwasser Energienetze so vorzubereiten, dass das Kalt-Nahwärmenetz im Rahmen der Erschließung des Baugebietes realisiert werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

- Kosten der anwaltlichen Beratung

gez. Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Präsentation_Realisierung-KaltesNahwärmenetz

Anlage 2: Havixbeck_Kalte_Nahwaerme_Praesentation