

Kapitel 5: Kommunale Liegenschaften als erster Umsetzungsraum

Fachliche Erstfassung v0.9. Diese Seite ist ein Orientierungs- und Prüfraum; sie ersetzt keine Rechts-, Steuer-, Vergabe- oder Wirtschaftlichkeitsprüfung im Einzelfall.

Kapitel 5: Kommunale Liegenschaften als erster Umsetzungsraum

1. Warum die eigenen Gebäude zuerst kommen

Kommunale Liegenschaften sind der erste Ort, an dem die Energiewende für eine Kämmerei praktisch wird. Nicht weil Schulen, Rathäuser, Kitas, Feuerwehren, Bauhöfe, Sporthallen und Verwaltungsgebäude technisch einfacher wären als private Gebäude. Sie kommen zuerst, weil die Kommune hier Eigentümerin, Nutzerin, Auftraggeberin, Haushaltsverantwortliche, Betreiberin oder zumindest maßgebliche Entscheiderin sein kann. In diesen Gebäuden werden aus energiepolitischen Zielen prüfbare Vorgänge: Zähler, Verträge, Rechnungen, Heizräume, Dächer, Sanierungsfenster, Wartungsverträge, Förderanträge, Vergaben, Nutzungszeiten und Haushaltsstellen.

Für Kämmerer ist dieser Einstieg deshalb unverzichtbar. Die abstrakte kommunale Energiewende lässt sich am eigenen Gebäudebestand in eine kontrollierbare Arbeitsform bringen. Eine Photovoltaikanlage auf einer Schule, eine Wärmepumpe in einer Sporthalle, Ladepunkte am Bauhof, ein Wärmenetzanschluss für ein Rathaus oder ein Energie-Contracting für ein Gebäudepaket sind nicht nur technische Projekte. Sie verändern Zahlungsströme, Risiken, Zuständigkeiten und Datenpflichten.

Die zentrale These dieses Kapitels lautet:

Eine Kommune kann Energiewende nur dann haushaltsfest steuern, wenn sie ihre eigenen Gebäude als geprüfte Energieakten führt.

Eine Energieakte ist mehr als ein Energiebericht und mehr als ein Anlagenverzeichnis. Sie verbindet Gebäudeidentität, Nutzung, Verbrauch, Kosten, Messpunkte, technische Anlagen, Verträge, Rechtsstatus, Betreiberrollen, offene Nachweise und Beschlusslage. Erst aus dieser Verbindung entsteht Entscheidungsreife. Ohne sie bleiben viele Projekte plausibel, aber nicht prüffest.

2. Die Liegenschaft ist kein Einzelobjekt, sondern ein Haushaltsknoten

In der Verwaltung wird ein Gebäude häufig aus unterschiedlichen Blickwinkeln geführt. Das Gebäudemanagement sieht Wartung, Zustand, Instandhaltung und Bauprojekte. Die Kämmererei sieht Haushaltsansätze, Rechnungen, Abschreibungen, Kredit- oder Fördermittellogik. Das Klimaschutzmanagement sieht Einsparpotenzial und Emissionen. Das Bauamt sieht Genehmigung, Brandschutz, Denkmalschutz und Sanierungsbedarf. Der Hausmeister sieht Betriebsrealität. Der Netzbetreiber sieht Anschlussleistung, Marktlokation, Messkonzept und steuerbare Verbraucher. Der Lieferant sieht Vertrag, Preisbestandteile und Verbrauchsabrechnung.

Für eine energiewirtschaftliche Entscheidung reicht keine dieser Perspektiven allein. Die Liegenschaft wird zum Haushaltsknoten, weil sich dort mehrere Ebenen kreuzen:

- Nutzung: Schule, Kita, Feuerwehr, Sport, Verwaltung, Wohnen, Kultur, Lager, Bauhof oder gemischte Nutzung.
- Eigentum und Betrieb: Kommune, Eigenbetrieb, Gesellschaft, Verein, Pächter, Mieter, externer Betriebsführer oder Contractingpartner.
- Strom: Bezug, Leistung, Lastgang, Eigenverbrauch, Erzeugung, Speicher, Ladepunkte, Kälte, Messstellenbetrieb.

- Wärme: Energieträger, Wärmeerzeuger, Verteilung, Warmwasser, Netzanschluss, Spitzenlast, Sanierungszustand.
- Gebäudesubstanz: Dach, Hülle, Fenster, Lüftung, Brandschutz, Statik, Denkmalschutz, Schadstoffe, Barrierefreiheit.
- Verträge: Lieferverträge, Wartung, Betriebsführung, Pacht, Mietverträge, Wärmelieferung, Messstellenbetrieb, Netzanschluss.
- Haushalt: Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt, Investitionsnummer, Instandhaltung, Verpflichtungsermächtigung, Fördermittel, Folgekosten.
- Recht: GEG, EnEFG, WPG, EnWG, Vergabe, Kommunalwirtschaft, Beihilfe, Datenschutz, Landesrecht und Satzungen.

Eine Kämmerei sollte deshalb vermeiden, kommunale Liegenschaften nur als Liste von Maßnahmen zu behandeln. Eine Maßnahmenliste beantwortet meist nur die Frage, was wünschenswert wäre. Eine Energieakte beantwortet zusätzlich, wer entscheiden darf, wer zahlt, wer betreibt, welche Daten belastbar sind und welche Sperren noch bestehen.

3. Mindeststruktur der kommunalen Energieakte

Eine Energieakte je Liegenschaft muss nicht kompliziert beginnen. Sie muss aber streng genug sein, damit spätere Beschlüsse nicht auf unsauberen Daten beruhen. Der Mindeststandard besteht aus neun Blöcken.

Objektblock: Adresse, Flurstück oder Grundstücksbezug, Gebäudeteil, Nutzung, Eigentum, Betreiber, zuständiges Amt, Kostenstelle, Nutzungszeiten, besondere Schutz- oder Kritikalitätsfunktion.

Stromblock: Marktllokation, Messlokation, Zählernummer, Netzbetreiber, Messstellenbetreiber, Lieferant, Tarif oder Preisblatt, Jahresverbrauch, Leistungspreise, Lastgangverfügbarkeit, Netzanschlussleistung, vorhandene Erzeugungsanlagen, geplante neue Lasten.

Wärmeblock: Energieträger, Heizungsart, Baujahr, Leistung, Warmwasserbereitung, Verteilung, Regelung, Wartungsvertrag, Schornsteinfegerunterlagen, Verbrauchszeitreihe, Spitzenlast, Sanierungsabhängigkeiten.

Gebäudezustand: Dachzustand, Statik, Brandschutz, Denkmalschutz, Schadstoffe, Hülle, Fenster, Lüftung, Feuchte, Barrierefreiheit, bekannte Sanierungsfenster, Nutzungsrestriktionen.

Erzeugung und Flexibilität: Photovoltaik, Solarthermie, Speicher, Wärmepumpe, Ladepunkte, Kälteanlagen, Gebäudeleittechnik, Energiemanagement, Lastmanagement, steuerbare Verbrauchseinrichtungen.

Vertrags- und Rollenblock: Stromlieferant, Gaslieferant, Wärmelieferant, Netzbetreiber, Messstellenbetreiber, Betreiber technischer Anlagen, Dienstleister, Pächter, Mieter, Vereine, Stadtwerk, Eigenbetrieb, Contractingpartner.

Haushaltsblock: Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Investitionen, Abschreibungen, Zinsen, Fördermittel, Wartung, Personal- oder Betriebsführungskosten, Verpflichtungsermächtigungen, erwartete Folgekosten.

Rechts- und Beschlussblock: anwendbare Rechtsanker, Zuständigkeit, Vergabeweg, Betreiberentscheidung, Beschlussstatus, Förderbescheid, Gremienweg, Datenschutzfreigabe, kommunalrechtliche Prüfung.

Datenqualitätsblock: Primärnachweis, Sekundärnachweis, Registerdaten, Schätzung, Platzhalter, Datenhalter, Aktualität, letzter Prüfzeitpunkt und offene Nachforderung.

Diese Struktur ist keine Bürokratie um ihrer selbst willen. Sie verhindert, dass eine Schule wegen eines hohen Stromverbrauchs priorisiert wird, obwohl der Zähler auch eine Sporthalle mitversorgt. Sie verhindert, dass ein Schuldach als PV-Potenzial gilt, obwohl die Dachsanierung in zwei Jahren ansteht. Sie verhindert, dass ein Wärmepumpenprojekt als Einsparmaßnahme geführt wird, obwohl Netzanschluss, Lastgang und Gebäudehülle ungeklärt sind.

4. Rechtliche Prüfarchitektur statt Normensammlung

Kommunale Gebäude stehen seit 2024 in mehreren Regelungskreisen zugleich. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Energieeffizienzgesetz (EnEfG), das Wärmeplanungsgesetz (WPG), das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und Landesrecht greifen nicht wie ein einheitliches Bauprogramm ineinander. Sie setzen unterschiedliche Prüfanforderungen.

Für die Kämmerei ist deshalb eine Prüfarchitektur hilfreicher als eine lange Normenliste:

1. **GEG:** Welche Anforderungen gelten bei Neubau, größerer Renovierung, Heizungstausch, Wärmenetzanschluss, Erfüllungsoptionen und Vorbildfunktion der öffentlichen Hand?
2. **EnEfG:** Welche Schwellenwerte lösen jährliche Einsparpflichten, Energie- oder Umweltmanagementsysteme, vereinfachte Managementsysteme und Berichtsinfrastruktur aus?
3. **WPG:** Welche Gebäudedaten, Wärmeverbräuche, Energieträger, Wärmeerzeuger und Infrastrukturinformationen sind für Wärmeplanung, Gebietseinteilung und Umsetzungsstrategie relevant?
4. **EnWG:** Welche Strommodelle, Mess- und Steuerungsfragen entstehen bei PV, Gebäudestrom, Ladepunkten, Wärmepumpen, Speichern, Kälte und steuerbaren Verbrauchseinrichtungen?

5. **Kommunal-, Haushalts-, Vergabe- und Landesrecht:** Wer darf planen, beschließen, vergeben, finanzieren, betreiben und Verträge schließen?

Diese Ebenen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Ein Gebäude kann in einem voraussichtlichen Wärmenetzgebiet liegen, ohne dass ein Anschluss haushaltsreif ist. Eine PV-Anlage kann fachlich naheliegen, ohne dass Betreiberrolle, Messkonzept und Vergabeweg geklärt sind. Eine Kommune kann nach EnEfG ein Energiemanagement benötigen, ohne dass daraus automatisch die Priorität einzelner Gebäude folgt. § 14a EnWG kann für Wärmepumpe oder Ladepunkte relevant sein, ohne dass die Netzentgeltreduzierung eine Investition trägt.

Die Kämmerei braucht daher keine isolierte Energiemaßnahmenliste, sondern ein Prüfraster, das technische Machbarkeit, Rechtsstatus, Datenqualität und Haushaltswirkung gleichzeitig sichtbar macht.

5. GEG: Vorbildfunktion als Prüfmaßstab, nicht als Investitionsfreigabe

§ 4 GEG weist Nichtwohngebäuden im Eigentum der öffentlichen Hand, die von einer Behörde genutzt werden, eine Vorbildfunktion zu. Bei Errichtung oder größerer Renovierung eines solchen Nichtwohngebäudes muss die öffentliche Hand prüfen, ob und in welchem Umfang Erträge durch Solarstromanlagen oder solarthermische Anlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzielt und genutzt werden können. Die öffentliche Hand informiert über die Erfüllung der Vorbildfunktion; die Länder können für öffentliche Gebäude, mit Ausnahme der Bundesgebäude, weitergehende landesrechtliche Regelungen treffen.

Für die Kämmerei ist daran entscheidend: Die Vorbildfunktion ist kein Freibrief für jede energetische Investition. Sie ist ein Prüfmaßstab. Sie verlangt, dass bei Neubau und größerer Renovierung energetische Erträge nicht nebenbei, sondern aktenfest geprüft werden.

Bei jedem einschlägigen Vorhaben müssen daher mindestens vier Fragen beantwortet werden:

1. Liegt das Gebäude im Anwendungsbereich der öffentlichen Vorbildfunktion oder gelten landesrechtliche Sonder- oder Ergänzungsregelungen?
2. Handelt es sich um Neubau, größere Renovierung, Instandhaltung, technische Ersatzmaßnahme oder Betreiberwechsel?
3. Wurde das Potenzial von Solarstrom oder Solarthermie anhand von Dachfläche, Statik, Brandschutz, Verschattung, Sanierungsfenster, Eigenverbrauchsprofil, Netzanschluss und Messkonzept geprüft?

4. Wo erscheint die Wirkung im Haushalt: Investition, vermiedener Strombezug, Wärmekostenminderung, Pacht, Betreiberentgelt, Contractingrate, Beteiligungswirkung oder Fördermittel?

Eine PV-Anlage auf einer Schule kann als kommunaler Eigenbetrieb, Stadtwerkeprojekt, Dachpacht, Contractingmodell, reine Einspeiseanlage, Eigenverbrauchsanlage oder Gebäudestrommodell gedacht werden. Die Dachfläche bleibt dieselbe, aber Haushaltswirkung, Risiko und Zuständigkeit ändern sich. Deshalb darf die Prüfung nicht bei der technischen Kilowattpeak-Schätzung enden.

6. GEG-Heizungstausch: Frist, Wärmeplan und Objektentscheidung trennen

§ 71 GEG enthält den Grundsatz, dass eine Heizungsanlage zur Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden darf, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Die Norm nennt Erfüllungsoptionen, etwa Wärmenetzanschluss, elektrisch angetriebene Wärmepumpe, Stromdirektheizung unter Voraussetzungen, Solarthermie, Biomasse, grünen oder blauen Wasserstoff einschließlich Derivaten sowie Hybridlösungen.

Für bestehende Gebäude ist besonders wichtig, dass § 71 Absatz 8 GEG Übergangsregeln mit Wärmeplanung und Gebietsausweisung verknüpft. Der am 2026-07-14 geprüfte Normtext nennt für bestehende Gebäude in Gemeindegebieten, in denen am 1. Januar 2024 mehr als 100.000 Einwohner gemeldet waren, den Ablauf des 31. Oktober 2026. Für Gemeindegebiete mit 100.000 Einwohnern oder weniger nennt er den Ablauf des 30. Juni 2028. Wird vorher unter Berücksichtigung eines Wärmeplans eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich getroffen, sind die Anforderungen einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden.

Die praktische Regel für die Kämmerei lautet:

Der Wärmeplan ersetzt keine Objektentscheidung, aber er verändert den Prüfzeitpunkt und die Plausibilität des Objektpfads.

Bei einem kommunalen Gebäude mit alter Gasheizung darf deshalb nicht nur das Kesselalter betrachtet werden. Die Akte muss mindestens klären:

- Liegt ein Wärmeplan vor, ist er beschlossen und im Internet veröffentlicht oder befindet er sich noch in Bearbeitung?

- Liegt das Gebäude in einem voraussichtlichen Wärmenetzgebiet, Wasserstoffnetzausbaugebiet, dezentralen Gebiet oder Gebiet mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial?
- Gibt es eine Gebietsausweisung, die für die GEG-Anwendung relevant ist?
- Ist ein Wärmenetzanschluss technisch, zeitlich und wirtschaftlich erreichbar?
- Liegt für einen Wärmenetzanschluss eine Betreiberbestätigung nach § 71b GEG oder eine belastbare Anschlusszusage vor?
- Ist eine Wärmepumpe technisch möglich, und welche Fragen entstehen bei Stromanschluss, Lastgang, § 14a EnWG, Schallschutz, Platzbedarf, Vorlauftemperatur und Gebäudehülle?
- Ist eine Übergangslösung mit fossilem Brennstoff vorgesehen, und sind Beratungspflicht, CO₂-Preisrisiko, Brennstoffpfade und Ausstiegszeitpunkt dokumentiert?
- Welche Folgekosten entstehen in Betrieb, Wartung, Messung, Stromanschluss, Spitzenlast, Gebäudehülle und Betriebsführung?

Für die Kämmerei ist der häufigste Fehler eine Abkürzung: "Wärmeplan kommt, also warten wir" oder "Wärmepumpe ist klimafreundlich, also bauen wir". Beide Sätze können richtig beginnen und trotzdem haushaltlich unzureichend sein. Beschlussreif ist erst der konkrete Objektpfad.

7. § 71b GEG:

Wärmenetzanschluss braucht Betreiber- und Preisprüfung

Der Anschluss an ein Wärmenetz kann eine GEG-Erfüllungsoption sein. Für kommunale Gebäude ist er oft attraktiv, weil Betrieb, Wartung, Brennstoffbeschaffung und lokale Emissionen aus dem Gebäude heraus verlagert werden. Für die Kämmerei verlagert sich damit aber nicht das Risiko aus dem Haushalt. Es ändert nur seine Form.

Vor einem Wärmenetzbeschluss gehören in die Liegenschaftsakte:

- Anschlussangebot oder Betreiberbestätigung,
- Hausstation, Übergabepunkt, Eigentumsgrenze und technische Schnittstelle,
- Anschlusskosten, Baukostenzuschüsse und notwendige Gebäudemaßnahmen,
- Grundpreis, Arbeitspreis, Leistungspreis und Preisänderungsklauseln,
- Laufzeit, Kündigung, Mindestabnahme, Leistungsanpassung und Erweiterungsoptionen,
- Betreiberfahrplan, Wärmenetzdeklaration, Dekarbonisierungspfad und Nachweise,
- Vergleich mit dezentralen Alternativen,
- Vergabe-, Beteiligungs- und Kommunalwirtschaftsprüfung.

Ein Wärmenetz kann ein guter Pfad sein. Es ist aber keine Haushaltsabkürzung. Gerade kommunale Ankerkunden können Netze wirtschaftlich stützen. Das kann sinnvoll sein, muss aber transparent werden. Wenn Schule, Hallenbad oder Rathaus als planbare Grundlast in ein Wärmenetz eingebunden werden, ist das nicht nur Gebäudetechnik, sondern auch Infrastrukturfinanzierung.

8. EnEfG: Energiemanagement wird zur Haushaltsinfrastruktur

Das Energieeffizienzgesetz verschiebt den Schwerpunkt von Einzelmaßnahmen zu dauerhafter Verbrauchssteuerung. § 6 EnEfG verpflichtet öffentliche Stellen mit einem jährlichen Gesamtendenergieverbrauch von 1 Gigawattstunde oder mehr zu jährlichen Einsparungen beim Endenergieverbrauch in Höhe von 2 Prozent pro Jahr bis 2045. Als Referenz dient der Endenergieverbrauch des jeweiligen Vorjahres. Öffentliche Stellen mit einem durchschnittlichen Gesamtendenergieverbrauch von 3 Gigawattstunden oder mehr in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren vor dem 17. November 2023 müssen bis zum Ablauf des 30. Juni 2026 ein Energie- oder Umweltmanagementsystem einrichten. Bei 1 bis unter 3 Gigawattstunden ist bis zu diesem Datum ein vereinfachtes Energiemanagementsystem einzurichten.

Für Kämmerer ist das ein Strukturbruch. Energieverbrauchsdaten sind nicht mehr nur Begründungsmaterial für Klimaschutzberichte. Sie werden zur Nachweis-, Steuerungs- und Berichtsinfrastruktur.

Die Konsequenz ist eine doppelte Buchführung:

- Die Finanzbuchhaltung zeigt Zahlungen, Verträge, Haushaltsstellen, Investitionen, Abschreibungen und Fördermittel.
- Das Energiemanagement zeigt Endenergieverbrauch, Energieträger, Maßnahmenwirkung, Referenzjahr, Datenqualität, Nutzungsänderungen und Verantwortlichkeit.

Beide Sichten müssen zusammengeführt werden, ohne sie zu vermischen. Eine sinkende Rechnung kann aus Preisänderungen, Witterung, Nutzungsausfall, Effizienzmaßnahme oder Vertragswechsel entstehen. Eine sinkende Kilowattstunde kann haushaltswirksam sein, muss es aber nicht im selben Jahr sein. Eine Investition kann energetisch sinnvoll sein, aber durch Wartung, Finanzierung, Betriebsführung oder Messkosten neue Belastungen erzeugen.

Für die Energieakte bedeutet EnEfG:

- Referenzverbräuche müssen je Energieträger und Gebäude nachvollziehbar sein.
- Maßnahmen müssen mit Umsetzungsdatum, Wirkungsmethode und Datenquelle geführt werden.
- Witterungs- und Nutzungsänderungen müssen gesondert dokumentiert werden.
- Einsparungen dürfen nicht aus reinen Kostenänderungen abgeleitet werden.

- Nicht erreichte Einsparungen und übererfüllte Einsparungen müssen als Steuerungsinformation sichtbar sein.
- Landesrechtliche Umsetzung und Berichtsvorgaben müssen geprüft werden.

Damit wird Energiemanagement zu einer Haushaltsfunktion. Es ist nicht nur Aufgabe des Klimaschutzmanagements. Ohne Haushaltsbezug bleiben Einsparungen politisch interessant, aber finanzwirtschaftlich unscharf.

9. WPG: Der Wärmeplan ordnet, entscheidet aber nicht für das Gebäude

Das Wärmeplanungsgesetz wirkt auf kommunale Liegenschaften in zwei Richtungen. Einerseits sind die Gebäude Teil des beplanten Gebiets. Andererseits können sie selbst Ankerkunden, Umsetzungsräume oder Hemmnisse für Wärmenetze, Gebäudenetze und dezentrale Lösungen sein.

§ 15 WPG verlangt in der Bestandsanalyse die Ermittlung des derzeitigen Wärmebedarfs oder Wärmeverbrauchs einschließlich Energieträgern, vorhandenen Wärmeerzeugungsanlagen und relevanten Energieinfrastrukturanlagen. Genau diese Informationen liegen bei kommunalen Liegenschaften häufig im eigenen Haus, aber verteilt auf Gebäudemanagement, Kämmerei, Klimaschutz, Bauamt, Stadtwerke, Netzbetreiber, Hausmeister, externe Betriebsführer und Rechnungsarchive.

§ 18 WPG verlangt die Einteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete auf Grundlage von Bestands- und Potenzialanalyse. Maßgeblich sind unter anderem Wirtschaftlichkeitsvergleiche, Wärmegestehungskosten, Realisierungsrisiken, Versorgungssicherheit und Treibhausgasemissionen. Zugleich stellt § 18 Absatz 2 WPG klar, dass aus der Einteilung in ein voraussichtliches Wärmeversorgungsgebiet keine Pflicht entsteht, eine bestimmte Wärmeversorgungsart tatsächlich zu nutzen oder bereitzustellen.

§ 23 WPG beschreibt den Wärmeplan als Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung. Er wird beschlossen und im Internet veröffentlicht, hat aber keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.

Für kommunale Liegenschaften folgt daraus:

Der Wärmeplan ist ein Ordnungsrahmen für die Gebäudeakte, aber kein Ersatz für die Gebäudeakte.

Eine Schule kann für ein Wärmenetz interessant sein, weil sie im Winter planbare Nachfrage hat. Eine Sporthalle kann wegen Warmwasser und Lüftung anders wirken als ein Verwaltungsgebäude. Ein Bauhof kann Strom-, Wärme- und Ladeinfrastruktur bündeln. Eine Kita kann wegen Komfortanforderungen und sozialer Sensibilität anders priorisiert werden. Der Wärmeplan kann diese Zusammenhänge sichtbar machen, aber er kann die Objektprüfung nicht ersetzen.

Jede wärmerrelevante Gebäudeentscheidung sollte daher eine Wärmeplan-Spalte enthalten:

- Wärmeplanstatus: nicht begonnen, in Erstellung, beschlossen, veröffentlicht, fortgeschrieben.
- Einteilung: Wärmenetzgebiet, Wasserstoffnetzgebiet, dezentrale Versorgung, Prüfgebiet, Gebiet mit erhöhtem Einsparpotenzial.
- Aussagequalität: grobe Gebietsaussage, objektscharfe Angabe, Betreiberangebot, Fahrplan, Anschlusszusage.
- Umsetzungsmaßnahme: keine, allgemeine Maßnahme, konkrete Maßnahme mit Zeitfenster, konkrete Maßnahme mit Verantwortlichem.
- Abweichung: Gebäudedaten widersprechen Wärmeplanannahme oder Wärmeplan ist für das Objekt zu grob.

Die Abweichungsspalte ist besonders wichtig. Wenn der Wärmeplan ein Gebäude noch als gasversorgt führt, obwohl bereits eine Wärmepumpe installiert wurde, ist der Plan für dieses Objekt nicht aktuell. Wenn der Wärmeplan ein Wärmenetzgebiet zeigt, aber kein Betreiberangebot, kein Netzfahrplan und kein Anschlusszeitpunkt vorliegen, bleibt die Haushaltsentscheidung offen.

10. EnWG: Gebäudestrom ist eine Rollenfrage

Kommunale Liegenschaften sind nicht nur Wärmeträger. Sie sind Stromverbraucher, mögliche Stromerzeuger und zunehmend flexible Lasten. Das EnWG wird deshalb bereits am Gebäude relevant.

§ 42b EnWG zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung zeigt, wie präzise Gebäudestrommodelle gedacht werden müssen. Strom aus einer Gebäudestromanlage kann von Letztverbrauchern im selben Gebäude oder einer Nebenanlage genutzt werden, wenn unter anderem keine Durchleitung durch ein Netz erfolgt, die Nutzung unmittelbar oder nach Zwischenspeicherung im Gebäudezusammenhang erfolgt, die Strombezugsmengen viertelstündlich gemessen werden und ein Gebäudestromnutzungsvertrag geschlossen wurde. Die rechnerische Aufteilung ist auf 15-Minuten-Intervalle begrenzt und darf einem einzelnen Letztverbraucher nicht mehr Strom zuordnen, als er in diesem Intervall verbraucht hat.

Für kommunale Gebäude folgt daraus nicht automatisch ein Geschäftsmodell. Viele Liegenschaften haben nur einen Letztverbraucher. Andere haben Vereine, Pächter, Mieter, Dienststellen,

Eigenbetriebe, Hausmeisterwohnungen, Kioske, Gastronomie, Bibliotheken oder gemischte Nutzungen. Gerade dort wird Gebäudestrom relevant, weil er Rollenklärung erzwingt.

Bei PV-Projekten auf kommunalen Gebäuden sollte die Kämmerei deshalb nicht nur nach Leistung und Amortisation fragen, sondern nach:

- Wer ist Betreiber der Gebäudestromanlage?
- Wer ist Letztverbraucher?
- Gibt es mehrere Nutzungseinheiten, Mieter, Pächter oder Dritte?
- Wird das öffentliche Netz genutzt oder bleibt der Strom hinter dem Netzanschlusspunkt?
- Gibt es viertelstündliche Messung und ein belastbares Aufteilungskonzept?
- Wer beschafft Reststrom?
- Wer informiert bei Ausfall der Anlage?
- Wer rechnet ab und wer trägt Mess-, Abrechnungs- und Vertragskosten?
- Entsteht ein Lieferanten-, Betreiber-, Messstellen-, Vergabe- oder Datenschutzrisiko?

Diese Fragen entscheiden darüber, ob ein Projekt Eigenverbrauch, Gebäudestrom, Mieterstrom, Einspeisung, Dachpacht, Contracting oder später Energy Sharing ist. Dieselbe PV-Anlage kann je nach Modell völlig andere Zahlungsströme und Pflichten erzeugen.

11. § 14a EnWG: Neue elektrische Lasten gehören in die Gebäudeakte

Wärmepumpen, Ladepunkte, Speicher und Kälteanlagen verändern den Strombezug kommunaler Gebäude. § 14a EnWG ermöglicht bundeseinheitliche Regelungen zur netzorientierten Steuerung steuerbarer Verbrauchseinrichtungen und steuerbarer Netzanschlüsse im Gegenzug für Netzentgeltreduzierungen. Als steuerbare Verbrauchseinrichtungen gelten insbesondere Wärmepumpen, nicht öffentlich zugängliche Ladepunkte für Elektromobile, Anlagen zur Erzeugung von Kälte oder zur Speicherung elektrischer Energie und Nachtstromspeicherheizungen, solange die Bundesnetzagentur nichts anderes festlegt. Sobald die Messstelle mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet ist, ist die Steuerung grundsätzlich über ein Smart-Meter-Gateway nach den einschlägigen Vorgaben umzusetzen.

Für Kapitel 5 ist § 14a EnWG nicht im Detail zu vertiefen; das geschieht in Kapitel 10. Hier ist entscheidend: Steuerbare Verbrauchseinrichtungen sind objektbezogene Haushalts- und Prozessrisiken. Wer eine Wärmepumpe für eine Schule, Ladepunkte für den Bauhof, einen Speicher für das Rathaus oder Kälteanlagen für ein Verwaltungsgebäude beschließt, beschließt nicht nur Geräte. Er verändert Netzanschluss, Messkonzept, Steuerbarkeit, Netzentgeltlogik, Kommunikation mit Netzbetreiber und Messstellenbetreiber sowie Betriebsorganisation.

Die Gebäudeakte muss daher bei jeder neuen elektrischen Last festhalten:

- installierte Leistung und erwartete Gleichzeitigkeit,
- vorhandene und benötigte Anschlussleistung,
- Marktllokation, Messlokation und Zählerkonzept,
- Netzbetreiber- und Messstellenbetreiberantwort,
- §-14a-Einordnung, Steuerbarkeit und Netzentgeltmodul, soweit einschlägig,
- Steuerungs- und Kommunikationspfad,
- Betriebsgrenzen, etwa Feuerwehrbereitschaft, Winterbetrieb, Ladeverfügbarkeit, Kühlung oder Unterrichtsbetrieb,
- Haushaltswirkung aus Investition, Betrieb, Netzentgelt, Strombezug, Wartung und Messung.

Ohne diese Daten ist eine Einspar- oder Amortisationsrechnung für Ladeinfrastruktur, Wärmepumpen und Speicher unvollständig. Sie kann als Vorprüfung dienen, darf aber nicht als haushaltsreife Entscheidungsgrundlage verkauft werden.

12. Datenqualität: Jede Zahl braucht einen Status

Die häufigste Schwäche kommunaler Liegenschaftsprogramme ist nicht fehlender Wille, sondern uneinheitliche Datenqualität. Rechnungen, Lastgänge, Zählerlisten, Energieausweise, Wartungsberichte, Sanierungslisten und Vertragsdaten liegen oft an verschiedenen Stellen. Manche Daten sind aktuell, andere über Jahre fortgeschrieben. Manche Angaben gehören zu Gebäudeteilen, andere zu ganzen Liegenschaften. Manche Zähler versorgen mehrere Nutzungen.

Für die Kämmerei ist deshalb ein Nachweisstandard nötig. Jede Zahl in einer Beschlussvorlage sollte einer von fünf Kategorien zugeordnet werden:

- **Primärnachweis:** Rechnung, Zählerdaten, Lastgang, Vertrag, Bescheid, Netzbetreiberantwort, Messstellenbetreiberantwort, Beschluss, Planunterlage.
- **Sekundärnachweis:** Energiebericht, Gutachten, Planungsunterlage, Betreiberbericht, Wärmeplan, Förderantrag.
- **Register- oder Marktdaten:** MaStR, SMARD, amtliche Statistik, Preisblatt, Standardlastprofil, öffentliches Kartenmaterial.
- **Schätzung:** nachvollziehbare Annahme mit Methode, Zeitraum und Verantwortlichem.
- **Platzhalter:** bekannte Datenlücke, die nicht als Entscheidungszahl verwendet werden darf.

Diese Kategorisierung schützt den Beschluss. Sie zeigt, ob ein Projekt entscheidungsreif ist oder nur prüfreif. Sie verhindert außerdem, dass externe Gutachten ungeprüft die Rolle lokaler

Primärdaten übernehmen. Ein Gutachten kann fachlich sehr gut sein. Wenn es auf falschen Zählerzuordnungen oder unvollständigen Verbrauchsdaten beruht, bleibt die Beschlussgrundlage schwach.

13. Portfolio-Priorisierung: Nicht alle Gebäude gleichzeitig

Eine Kommune kann nicht alle Gebäude gleichzeitig energetisch umbauen. Deshalb braucht die Kämmererei eine Priorisierung, die fachlich belastbar ist, aber keine Scheingenauigkeit erzeugt. Punktesysteme können helfen, wenn sie transparent bleiben. Sie werden gefährlich, wenn fehlende Daten als Nullwerte behandelt oder politische Prioritäten hinter mathematischen Ranglisten versteckt werden.

Ein belastbares Priorisierungsraster enthält mindestens acht Prüfsachsen:

1. **Pflicht- und Fristdruck:** GEG-Heizungstausch, EnEfG-Energiemanagement, Landesrecht, Brandschutz, Nutzungsaufgaben, Sanierungsfenster.
2. **Verbrauch und Kosten:** Strom, Wärme, Leistungspreise, Lastspitzen, witterungsbereinigter Verbrauch, Preisrisiken.
3. **Technische Gelegenheit:** Dachsanierung, Heizungserneuerung, Gebäudehüllensanierung, Netzanschluss, Tiefbau, Umnutzung.
4. **Nutzungsrelevanz:** Schule, Kita, Feuerwehr, kritische Verwaltung, Sport, soziale Infrastruktur, Wohnnutzung.
5. **Datenqualität:** Rechnung, Lastgang, Zählerbezug, Anlagenunterlagen, Betreiberangabe, Schätzung.
6. **Umsetzungsfähigkeit:** Eigentum, Vergabereife, Betreiberrolle, Genehmigung, Personalkapazität, Förderfähigkeit.
7. **Haushaltswirkung:** Investition, Folgekosten, Einsparung, Risikovermeidung, Verpflichtungsermächtigung, Fördermittel, Beteiligungswirkung.
8. **Systemwirkung:** Beitrag zu Wärmenetz, Ladeinfrastruktur, PV-Portfolio, Energiemanagement, Gebäudebestandserneuerung oder kommunalem Arbeitsprogramm.

Die Priorisierung sollte keine reine Rangfolge erzeugen, sondern eine Entscheidungskategorie:

- **Sofortmaßnahme:** Daten und Zuständigkeit sind ausreichend, Rechts- und Vergabeweg sind klar, Haushaltsmittel können belastbar beantragt werden.
- **Prüfauftrag:** Das Gebäude ist relevant, aber Daten, Rechtsweg, Betreiberrolle oder Kosten sind noch nicht ausreichend belegt.
- **Warten auf Ereignis:** Maßnahme wird an Wärmeplan, Netzanschlussantwort, Dachsanierung, Förderfenster, Vertragsende oder Personalverfügbarkeit gekoppelt.
- **Nicht weiterverfolgen:** Maßnahme ist aktuell nicht wirtschaftlich, technisch nicht möglich, rechtlich nicht tragfähig oder durch andere Maßnahmen überholt.

Diese Kategorien sind für Rat und Verwaltung meist hilfreicher als eine lange technische Rangliste. Sie zeigen, was entschieden werden kann und was noch nicht.

14. Vom Energiebericht zum Steuerungsinstrument

Viele Kommunen haben Energieberichte. Häufig sind sie rückblickend, jahresbezogen und stark auf Verbrauchskosten fokussiert. Für die Energiewende reicht das nicht mehr. Der Bericht muss zum Steuerungsinstrument werden.

Ein steuerungsfähiger Liegenschaftsbericht enthält:

- die 20 bis 30 verbrauchs- oder kostenstärksten Gebäude,
- die größten Abweichungen zum Vorjahr mit Erklärung,
- Gebäude mit fehlender oder schlechter Datenqualität,
- Heizungen mit kritischem Alter oder unklarem GEG-Pfad,
- Gebäude in relevanten Wärmeplan-Gebieten,
- Gebäude mit PV-, Solarthermie-, Speicher- oder Ladeinfrastrukturpotenzial,
- Gebäude mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen oder erwarteter neuer Stromlast,
- laufende Maßnahmen mit Kosten-, Termin- und Einsparstatus,
- abgebrochene oder zurückgestellte Maßnahmen mit Begründung,
- Beschlussbedarfe für die nächsten 12, 24 und 48 Monate.

Der Bericht sollte keine Werbebroschüre sein. Ampeln dürfen nur verwendet werden, wenn sie eine klare Bedeutung haben. Rot bedeutet nicht "schlechtes Gebäude", sondern "Entscheidung oder Datenklärung erforderlich". Grün bedeutet nicht "fertig", sondern "für den aktuellen Prüfzweck ausreichend belegt".

15. Haushaltslogik: Einsparung ist nicht freie Liquidität

Kommunale Energieprojekte werden häufig mit Einsparungen begründet. Das ist legitim, aber nur dann belastbar, wenn die Einsparung haushaltslogisch sauber eingeordnet wird.

Bei Liegenschaften sind mindestens sechs Wirkungen zu unterscheiden:

1. **Verbrauchsminderung:** weniger Kilowattstunden durch Effizienz, Sanierung, Nutzungsänderung oder Betriebsoptimierung.

2. **Preiswirkung:** geringere oder stabilere Kosten je Kilowattstunde durch Beschaffung, Eigenverbrauch, Wärmelieferung oder Tarifwechsel.
3. **Leistungswirkung:** geringere Leistungsspitzen, andere Netzentgelte oder geänderte Anschlusskosten.
4. **Investitionswirkung:** Auszahlungen, Fördermittel, Eigenmittel, Verpflichtungsermächtigungen, Baukostenrisiken.
5. **Kapital- und Ergebniswirkung:** Abschreibungen, Zinsen, Contractingraten, Wartung, Betriebsführung, Rückstellungen.
6. **Risikowirkung:** vermiedene Ausfälle, vermiedene fossile Preisrisiken, vermiedener Sanierungsstau, vermiedene Ad-hoc-Ersatzbeschaffung.

Eine Maßnahme kann auf einer Ebene positiv und auf einer anderen belastend sein. Eine Wärmepumpe kann fossilen Energieverbrauch senken, aber Stromanschluss, Steuerung, Wartung und Gebäudehülle erfordern. Eine PV-Anlage kann Strombezug mindern, aber Abrechnung, Messung, Betreiberrolle und Dachzustand klären. Ein Wärmenetzanschluss kann Betrieb vereinfachen, aber Anschlusskosten, Grundpreis, Preisänderungsklauseln und langfristige Bindungen erzeugen.

Die Kämmerei sollte deshalb in Beschlussvorlagen eine einfache Regel durchsetzen:

Keine energetische Maßnahme wird nur mit einer Bruttoeinsparung begründet.

Stattdessen müssen Investition, Betrieb, Energiekosten, Folgekosten, Datenqualität und offene Sperren getrennt dargestellt werden. Wo Zahlen fehlen, muss dies als offene Prüfstelle benannt werden. Eine ehrliche offene Prüfstelle ist besser als eine präzise wirkende Annahme ohne Quelle.

16. Betreiber- und Vertragsmodelle

Kommunale Liegenschaften können in sehr unterschiedlichen Modellen energetisch entwickelt werden. Die technische Maßnahme ist oft dieselbe, aber die Haushaltswirkung ändert sich stark.

Typische Modelle sind:

- Eigeninvestition und Eigenbetrieb durch die Kommune.
- Betrieb durch Eigenbetrieb oder kommunale Gesellschaft.
- Stadtwerke- oder Beteiligungsmodell.
- Dachpacht oder Anlagenpacht.
- Energie-Contracting, Betriebsführungsmodell oder Wärmeliefervertrag.
- Bürgerenergie- oder Genossenschaftsmodell.
- Mieterstrom-, Gebäudestrom- oder Quartiersmodell bei gemischter Nutzung.
- Vergabe einzelner Planungs-, Bau-, Betriebs- oder Wartungsleistungen.

Für die Kämmerei ist kein Modell grundsätzlich richtig. Richtig ist das Modell, dessen Zahlungsströme, Risiken und Zuständigkeiten transparent sind. Bei Eigeninvestition liegt die

Kontrolle näher bei der Kommune, aber Investitionsmittel, Betriebspflicht und technisches Risiko ebenfalls. Bei Contracting kann die Anfangsinvestition geringer erscheinen, aber langfristige Entgelte, Preisgleitklauseln und Bindungen müssen geprüft werden. Beim Stadtwerkeprojekt kann lokale Wertbindung entstehen, aber Beteiligungsrisiko, Ausschüttungsfähigkeit und Inhouse- oder Vergabefragen bleiben relevant.

Eine Liegenschaftsakte sollte deshalb für jedes Vorhaben eine Modellentscheidung dokumentieren:

- Warum wird dieses Modell gewählt?
- Welche Alternativen wurden geprüft?
- Welche Alternativen wurden ausgeschlossen und warum?
- Wer trägt Investition, Betriebsrisiko, Instandhaltung, Ausfallrisiko und Datenpflicht?
- Welche Vertragslaufzeit und Kündigungsmöglichkeiten bestehen?
- Welche Preisänderungs- oder Indexklauseln gelten?
- Welche Vergabe-, Inhouse- oder Beteiligungsprüfung wurde durchgeführt?
- Wie wird der Erfolg gemessen?

Ohne diese Antworten ist der technische Projektvorschlag noch kein kommunaler Beschlussvorschlag.

17. Marktsignale: Flexibilität ist kein Haushaltsbeweis

Strompreise, dynamische Tarife und §-14a-Netzentgeltmodule machen kommunale Gebäude zunehmend zeitabhängig. Eine Wärmepumpe, ein Speicher, eine Kälteanlage oder eine Ladeinfrastruktur kann nicht nur nach Jahresverbrauch betrachtet werden. Entscheidend wird, wann Leistung benötigt wird, wann lokale Erzeugung verfügbar ist, wann Netzrestriktionen greifen und welche Flexibilität tatsächlich betrieblich zulässig ist.

Als methodischer Kontext kann ein Day-Ahead-Preisprofil helfen. Cernion Energy Tools lieferten read-only für DE-LU am 2026-07-14/15 eine 15-Minuten-Zeitreihe mit 96 Datenpunkten, Minimum 45,30 EUR/MWh, Maximum 194,12 EUR/MWh, Durchschnitt 125,95 EUR/MWh und Median 133,55 EUR/MWh. Diese Werte zeigen nur, dass Zeitfenster wirtschaftlich relevant sein können. Sie belegen keine kommunale Einsparung, keinen lokalen Tarif, keine Netzentgeltwirkung und keine Beschlussreife.

Für die Kämmerei folgt daraus:

- Marktsignale dürfen als Prüfimpuls genutzt werden.
- Haushaltszahlen brauchen lokale Verträge, Lastgänge, Preisbestandteile und Messkonzepte.

- Flexibilität braucht Betriebsgrenzen: Unterrichtszeiten, Einsatzbereitschaft, Ladebedarf, Warmwasser, Kühlung, Komfort und Sicherheit.
- Ein Speicher oder ein Energiemanagementsystem darf nicht mit Arbitrageerwartungen begründet werden, solange Tarif, Steuerbarkeit, Messung und Betreiberrolle offen sind.

Flexibilität wird erst dann haushaltsreif, wenn Zeitreihe, Vertrag, Steuerbarkeit und Betrieb zusammenpassen.

18. Beispielhafte Prüfpfade

18.1 Schule mit PV-Dach und Wärmepumpe

Eine Schule hat ein großes Dach, Tagesstromverbrauch und eine alte Gasheizung. Auf den ersten Blick scheint die Kombination aus PV und Wärmepumpe naheliegend. Beschlussreif ist das Projekt erst, wenn Dachzustand, Statik, Brandschutz, Verschattung, Stromlastgang, Netzanschluss, Heizlast, Vorlauftemperatur, Gebäudehülle, Warmwasserbedarf, Ferienbetrieb, Messkonzept, Betreiberrolle und Förderfähigkeit geprüft sind.

Die Kämmerei sollte hier nicht nur nach Amortisation fragen. Sie sollte fragen, ob die PV-Anlage die Wärmepumpe im relevanten Winterzeitraum tatsächlich unterstützt, ob der Stromanschluss ausreicht, ob § 14a EnWG berührt ist, ob eine Dachsanierung vorgezogen werden muss und ob die Investition in einem oder mehreren Haushaltstiteln abgebildet wird.

18.2 Bauhof mit Ladeinfrastruktur

Ein Bauhof ist für Ladeinfrastruktur attraktiv, weil Fahrzeuge dort stehen, geladen und disponiert werden. Gleichzeitig entstehen Anschluss-, Steuerungs- und Betriebsfragen. Entscheidend ist nicht die Zahl der Ladepunkte allein, sondern die Gleichzeitigkeit von Ladevorgängen, Fuhrparkplan, Schichtmodell, Netzanschlussleistung, Lastmanagement, Messung, Abrechnung, §-14a-Einordnung und Betriebsverfügbarkeit.

Ein Beschluss sollte zwischen Pilotladepunkten, Fuhrparkumstellung, öffentlicher Ladeinfrastruktur und Netzanschlussverstärkung unterscheiden. Werden diese Ebenen vermischt, kann eine kleine Beschaffung ungeplant zu einem größeren Infrastrukturprojekt werden.

18.3 Rathaus mit gemischter Nutzung

Ein Rathaus mit Verwaltungsnutzung, vermieteten Flächen, Bürgerbüro, Serverraum, Gastronomie oder Vereinsräumen ist energiewirtschaftlich komplexer als es von außen wirkt. PV-Eigenverbrauch, Gebäudestrom, Abrechnung, Datenschutz, Lastgang, Kühlung, Betriebszeiten und Mietverträge greifen ineinander. § 42b EnWG kann relevant werden, wenn mehrere Letztverbraucher Strom aus einer Gebäudestromanlage nutzen sollen. Ist die Kommune alleiniger Letztverbraucher, sieht die Prüfung anders aus.

Die Kämmerei sollte hier besonders auf Rollen und Verträge achten. Wer Strom nutzt, wer zahlt, wer abrechnet und wer ergänzenden Reststrom beschafft, muss vor der technischen Umsetzung klar sein.

18.4 Sporthalle mit Wärme- und Warmwasserlast

Sporthallen haben häufig besondere Wärme- und Warmwasserprofile. Eine einfache Jahresverbrauchsanzahl verdeckt, wann und warum Energie benötigt wird. Für Wärmepumpe, Solarthermie, Wärmenetzanschluss oder Sanierung ist relevant, ob Duschen, Veranstaltungen, Vereine, Schulen, Ferienzeiten und Lüftungsanlagen den Verbrauch treiben.

Der Wärmeplan kann einen Netzanschluss nahelegen, aber die Kämmerei braucht den Objektvergleich: Anschlusskosten, Grundpreis, Arbeitspreis, Preisänderungsklausel, Hausstation, Restlaufzeit bestehender Anlagen, Sanierungsfenster und Alternativkosten. Ohne diese Informationen bleibt der Wärmeplan Orientierung, nicht Beschlussgrundlage.

18.5 Feuerwehr oder kritische Einrichtung

Eine Feuerwehr, Leitstelle oder kritische Verwaltungseinheit darf nicht nur nach Energiekennwert priorisiert werden. Versorgungssicherheit, Redundanz, Einsatzfähigkeit, Notstrom, Ladefähigkeit, Wärmeversorgung und Betriebszeiten sind Teil der Entscheidung. Eine energetische Maßnahme kann sinnvoll sein, darf aber die Einsatzbereitschaft nicht gefährden.

Die Energieakte muss deshalb Betriebsgrenzen enthalten: welche Lasten unterbrechbar sind, welche nicht, welche Speicher- oder Notstromfunktionen wirklich benötigt werden und wer deren Wartung verantwortet. Resilienz ist kein Bonus, sondern bei kritischer Infrastruktur Teil der Haushalts- und Risikoprüfung.

19. Beschlussreife-Gate für Liegenschaftsmaßnahmen

Vor einer Entscheidung über eine kommunale Liegenschaftsmaßnahme sollte ein einheitliches Gate durchlaufen werden. Es kann als Prüfliste in jede Vorlage aufgenommen werden:

1. **Objektklarheit:** Gebäude, Nutzung, Eigentum, Betreiber und Kostenstelle sind eindeutig.
2. **Datenklarheit:** Strom-, Wärme-, Wasser- und Leistungsdaten sind mit Quelle, Zeitraum und Qualität dokumentiert.
3. **Rechtsklarheit:** GEG-, EnEfG-, WPG-, EnWG-, Landesrechts-, Kommunalrechts- und Vergabebeziehung sind geprüft oder als offen markiert.
4. **Technikklarheit:** Maßnahme, Alternativen, Sanierungsabhängigkeiten, Anschlussfragen und Betriebsgrenzen sind beschrieben.
5. **Rollenklärung:** Eigentümer, Betreiber, Lieferant, Messstellenbetreiber, Netzbetreiber, Dienstleister, Nutzer und Zahler sind getrennt.
6. **Haushaltsklarheit:** Investition, Betrieb, Folgekosten, Finanzierung, Fördermittel, Verpflichtungsermächtigungen und Ergebniswirkung sind getrennt.
7. **Datenfolgen:** Messkonzept, Energiemanagement, Monitoring und Nachweis der Einsparung sind vorgesehen.
8. **Abbruchpunkte:** Bedingungen, unter denen das Projekt zurückgestellt, neu geplant oder beendet wird, sind benannt.
9. **Rückkehr ins Gremium:** Es ist klar, ob der Beschluss Umsetzung, Planung, Vergabe, Förderantrag oder nur Prüfung freigibt.

Dieses Gate schützt Verwaltung und Rat gleichermaßen. Es verhindert, dass ein politisch gewünschtes Ziel zu früh als umsetzungsreifes Projekt erscheint. Es verhindert aber auch, dass berechtigte Projekte wegen ungeordneter Datenlage jahrelang hängen bleiben.

20. Das 100-Tage-Programm für die Kämmerei

Kapitel 5 muss nicht mit einem Großprojekt beginnen. Ein wirksamer Start besteht aus einem 100-Tage-Programm:

1. Eine einheitliche Liegenschaftsliste mit Eigentum, Nutzung, Kostenstelle und zuständigem Amt erstellen.
2. Die 20 wichtigsten Gebäude nach Kosten, Verbrauch, Pflichtdruck und Nutzungsrelevanz auswählen.
3. Für diese Gebäude Strom- und Wärmerechnungen, Zähler, Marktlokationen, Messlokationen, Verträge und Heizungsdaten zusammenführen.
4. Heizungen nach Alter, Energieträger, GEG-Pfad und Wärmeplanstatus klassifizieren.
5. Dächer mit Sanierungsfenster, Statikstatus, Brandschutzhinweisen und PV-/Solarthermie-Prüfstatus erfassen.
6. Neue elektrische Lasten, insbesondere Wärmepumpen, Ladepunkte, Speicher und Kälte, in einer §-14a-Vorprüfung markieren.

7. Für jedes Gebäude eine Entscheidungskategorie vergeben: Sofortmaßnahme, Prüfauftrag, Warten auf Ereignis oder nicht weiterverfolgen.
8. Den ersten Liegenschaftsbericht als Steuerungsinstrument in den Haushaltsterminplan einbauen.

Nach 100 Tagen muss noch kein Gebäude saniert sein. Aber die Kommune sollte wissen, wo sie entscheidungsfähig ist, wo Daten fehlen und welche Vorhaben nicht ohne weitere Prüfung in den Haushalt gehören.

21. Was dieses Kapitel noch nicht leisten kann

Dieses Kapitel bewertet keinen konkreten kommunalen Gebäudebestand. Es setzt die Methodik, mit der eine Kommune ihre Gebäude entscheidungsreif machen kann. Für echte lokale Aussagen fehlen weiterhin:

- vollständige Gebäudeliste mit Nutzungs- und Eigentumsstatus,
- Strom- und Wärmeverbräuche je Gebäude und Energieträger,
- Lastgänge für größere Stromverbraucher,
- Zähler-, Marktlokations- und Messlokationsliste,
- Heizungsalter, Anlagenleistung und Wartungsunterlagen,
- Dach-, Statik-, Brandschutz- und Sanierungsinformationen,
- lokaler Wärmeplan, Gebietsausweisungen und Umsetzungsmaßnahmen,
- Netzbetreiber- und Messstellenbetreiberantworten,
- Liefer-, Wartungs-, Contracting-, Miet- und Pachtverträge,
- Preisblätter, Leistungspreise, Netzentgeltmodule und Anschlussdaten,
- Vergabe-, Inhouse-, Beteiligungs- und Kommunalrechtsprüfung,
- Haushaltsstellen, Investitionsplanung und Fördermittelstatus.

Solange diese Nachweise fehlen, sind lokale Einspar-, Erlös- oder Prioritätsaussagen nur Prüfwerte. Das ist kein Mangel des Kapitels, sondern eine Schutzregel für das Buch. Es soll Kämmerern helfen, bessere Fragen zu stellen und belastbare Vorlagen zu verlangen.

22. Arbeitsauftrag für die Verwaltung

Aus Kapitel 5 ergibt sich ein pragmatischer Arbeitsauftrag:

1. Eine einheitliche Energieakte je kommunaler Liegenschaft anlegen.
2. Die 20 wichtigsten Gebäude nach Verbrauch, Kosten, Pflichtdruck und Nutzungsrelevanz priorisieren.
3. Für diese Gebäude Zähler, Verträge, Wärmeplanstatus, Heizungszustand und Sanierungsfenster prüfen.
4. PV-, Wärme-, Lade- und Effizienzmaßnahmen nicht isoliert, sondern als Objektpfade darstellen.
5. Jede Maßnahme einem Beschlussreife-Gate zuordnen: Sofortmaßnahme, Prüfauftrag, Warten auf Ereignis oder nicht weiterverfolgen.
6. EnEfG-Energiemanagement und Haushaltssteuerung zusammenführen.
7. Für jede Beschlussvorlage Datenqualität und offene Sperren offen ausweisen.

Damit wird aus dem Gebäudebestand kein Wunschzettel, sondern ein steuerbares Arbeitsprogramm.

23. Quellen- und Prüfstand

Geprüfte Primär- und Behördenquellen am 2026-07-14:

- GEG § 4, Vorbildfunktion der öffentlichen Hand: https://www.gesetze-im-internet.de/geg/__4.html
- GEG § 71, Anforderungen an Heizungsanlagen: https://www.gesetze-im-internet.de/geg/__71.html
- GEG § 71b, Anforderungen beim Anschluss an ein Wärmenetz: https://www.gesetze-im-internet.de/geg/__71b.html
- EnEfG § 6, Einsparverpflichtung öffentlicher Stellen: https://www.gesetze-im-internet.de/enefg/__6.html
- WPG § 13, Ablauf der Wärmeplanung: https://www.gesetze-im-internet.de/wpg/__13.html
- WPG § 15, Bestandsanalyse: https://www.gesetze-im-internet.de/wpg/__15.html
- WPG § 18, voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete: https://www.gesetze-im-internet.de/wpg/__18.html
- WPG § 23, Wärmeplan: https://www.gesetze-im-internet.de/wpg/__23.html
- EnWG § 14a, steuerbare Verbrauchseinrichtungen: https://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/__14a.html
- EnWG § 42b, gemeinschaftliche Gebäudeversorgung: https://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/__42b.html
- Bundesnetzagentur, Festlegungsverfahren § 14a EnWG/BK6-22-300 und BK8-22/010-A: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/BK06/BK6_83_Zug_Mess/841_S teuVE/BK6_SteuVE_node.html
- BMWSB, Kommunale Wärmeplanung: https://www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/klimagerechte-stadtentwicklung/kommunale-waermeplanung/kommunale-waermeplanung_node.html

Cernion Energy Tools wurden read-only als sachlicher Evidenzkontext abgefragt. Der Evidence Router lieferte keinen passenden read-only-Endpunkt für kommunale Liegenschaftsregister, lokale Lastgänge, Anlagen-/Asset-Tabellen, Zählerlisten, Vertragsdaten oder lokale Gebäudebewertungen. Cernion Knowledge RAG lieferte methodische Orientierung, aber keine ausreichende primärquellengestützte Evidence für harte Rechts- oder Verfahrensaussagen. OSM-Grid-Kontext Heidelberg lieferte keine belastbare MS-Evidence. Der ENTSO-E-Day-Ahead-Endpunkt lieferte DE-LU-15-Minuten-Werte für 2026-07-14/15 mit Minimum 45,30 EUR/MWh, Maximum 194,12 EUR/MWh, Durchschnitt 125,95 EUR/MWh und Median 133,55 EUR/MWh; Nutzung ausschließlich als methodisches Marktsignal, nicht als kommunaler Kosten-, Einspar-, Erlös-, Rechts-, Anschluss-, Zuständigkeits-, Kapazitäts-, Asset- oder Standortnachweis.

24. BookStack-Notizen

BookStack-Ort:

- Book: `Der Kaemmerer und die Energiewende`, Book ID 24
- Page: `Kapitel 5: Kommunale Liegenschaften als erster Umsetzungsraum`, Page ID 318

Kontrollstatus:

- Lokale Datei vollständig redaktionell neu gefasst am 2026-07-14 19:32 UTC.
- Nicht öffentlich sichtbar schalten.
- Vor Veröffentlichung juristische, fachliche, redaktionelle und lokale Daten-Gegenprüfung erforderlich.

25. Änderungsvermerk

- 2026-07-14 19:32 UTC: Vollständige redaktionelle Neufassung und Vertiefung erstellt. Neue Schwerpunkte: Liegenschaft als Haushaltsknoten, Mindeststruktur der Energieakte, GEG-Vorbildfunktion und Heizungstausch mit präzisiertem Frist-/Wärmeplan-Gate, § 71b GEG als Betreiber- und Preisprüfung, EnEfG als Haushaltsinfrastruktur, WPG-Wärmeplan als Ordnungsrahmen ohne Objektentscheidung, EnWG-Gebäudestrom und § 14a als Rollen-/Mess-/Steuerungsprüfung, Datenqualitätsstatus je Zahl, Portfolio-Priorisierung, 100-Tage-Programm und erweiterte Objektpfade. Keine inhaltliche Einzelfallfreigabe.
- 2026-07-12 13:31 UTC: Vollständige Kapitel-Erstfassung erstellt. Der bisherige Erstbaustein wurde inhaltlich integriert und erheblich erweitert. Neue Schwerpunkte: Energieakte je Liegenschaft, GEG-Vorbildfunktion und Heizungstausch, EnEfG-Energiemanagement, WPG-Wärmeplanstatus, EnWG-Gebäudestrom und § 14a als Objektprüfung, Portfolio-Priorisierung, Haushaltslogik, Betreiber-/Vertragsmodelle, Nachweisqualität und Beschlussreife-Gate. Keine inhaltliche Einzelfallfreigabe.

