

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3977/2026

2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses

Betreff/Sachantragsnr.		Stadtteilzentrum West - Austausch der Heizungsanlage			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	22.06.2026	
Verfasser		Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet		24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss		Entscheidung	07.07.2026	Ö

Anlagen:	1 – Machbarkeitsstudie 2 – Betriebskostenvergleich 3 – Kosten Gasheizung 4 – Kosten Wärmepumpe 5 – Kosten Außenanlage 6 – Planskizze Außenanlage
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. Die bestehende defekte Gasheizungsanlage soll durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt werden.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung die Ausschreibung für den Austausch der Heizungsanlage durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
3. Die Kosten sollen über das Budget des SG 24 bzw. aus dem Amtsbudget 2 gedeckt werden.

4. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreterin bzw. Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

Sachvortrag:

Die bestehende Heizungsanlage im Stadtteilzentrum West ist defekt und muss ersetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlich und technisch sinnvollsten Lösung wurde eine Machbarkeitsstudie (Anlage 1) in Auftrag gegeben. Hier wurden folgende Varianten untersucht:

1. Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke FFB
2. Erneuerung durch eine Gasheizungsanlage (wie bisher)
3. Installation einer Wärmepumpe

Variante 1: Fernwärme

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wurde von den Stadtwerken geprüft. Unsere Liegenschaft liegt mittelfristig in deren Ausbaugebiet. Aktuell kann hier seitens der Stadtwerke aber kein Anschluss angeboten werden, wodurch der Fernwärmeanschluss als Variante ausscheidet und nicht weiterverfolgt wurde.

Variante 2: Gasheizung

Die Neuinstallation einer Gasheizungsanlage stellt die wirtschaftlich günstigste Lösung hinsichtlich der Investitionskosten dar.

Bei der Betrachtung der Gesamtkosten über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren ist jedoch zu berücksichtigen, dass fossile Energieträger zunehmend durch die CO₂-Bepreisung belastet werden.

Kostenzusammenstellung mit Nebenkosten und ggf. Förderung (brutto)**(Anlage 3):**

Baukosten	ca. 104 T€
Baunebenkosten Honorar LPH 1-9	ca. 49 T€
Förderung	keine
Anfangsinvestition	ca. 153 T€
CO ₂ -Abgabe (Hochrechnung für 20 Jahre)	ca. 68 T€
Gesamtkosten (ohne Betriebskosten) nach 20 Jahren	ca. 221 T€

Darüber hinaus besteht das Risiko weiterer gesetzlicher Verschärfungen im Bereich fossiler Heizsysteme.

Variante 3: Wärmepumpe

Die Installation einer Wärmepumpe erfordert gegenüber einer Gasheizung wesentlich höhere Investitionskosten. Zudem fallen hier Kosten für die Aufstellung außerhalb des Gebäudes an (Anlage 5 + 6). Durch die aktuell noch bestehende hohe Fördermöglichkeit von ca. 1/3 der Investitionskosten und dem Entfall der CO₂-Abgabe wird diese Variante über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren gesehen wirtschaftlich konkurrenzfähiger.

Kostenzusammenstellung mit Nebenkosten und ggf. Förderung (brutto)**(Anlage 4) :**

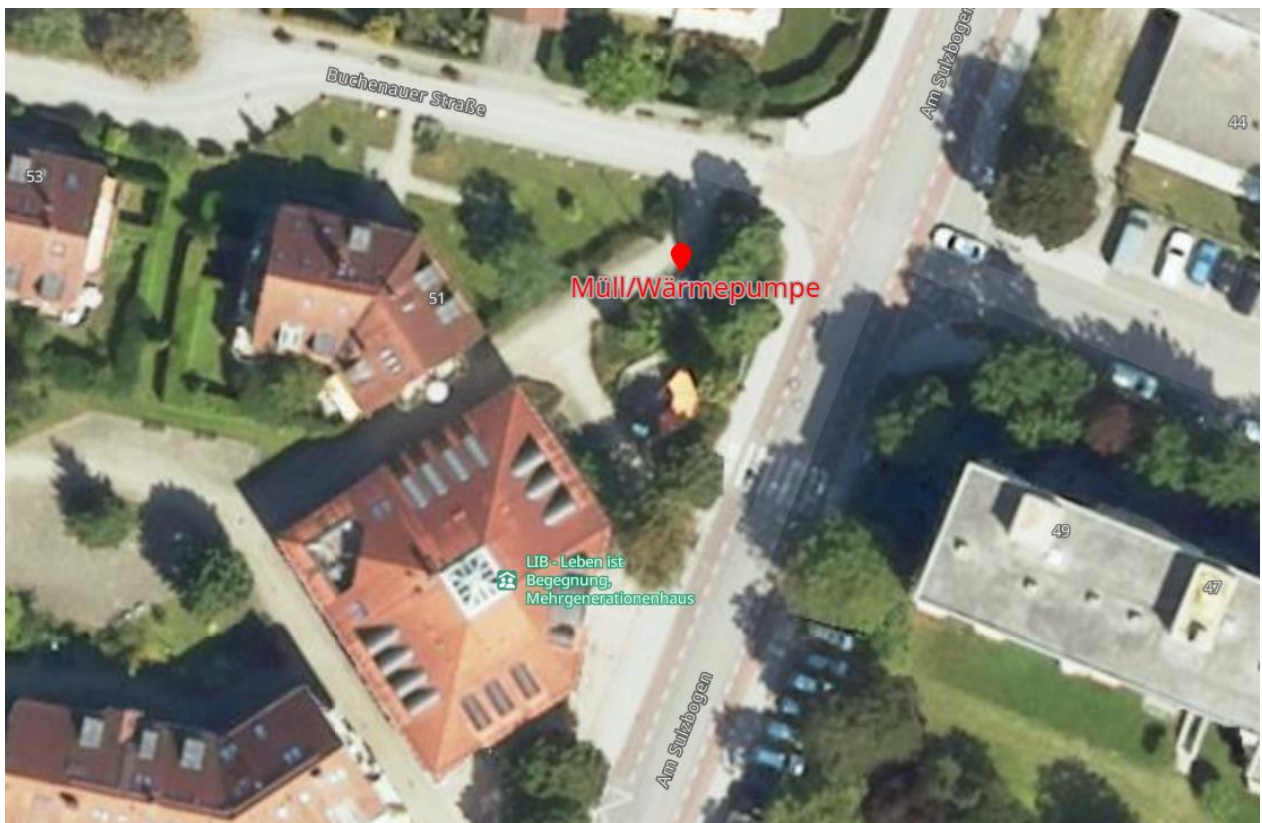
Baukosten Heizung	ca. 227 T€
Baunebenkosten Honorar LPH 1-9	ca. 79 T€
Baukosten Außenanlage (inkl. Erweiterung Müllplatz und Honorar)	ca. 32 T€
Anfangsinvestition ohne Förderung	ca. 338 T€
- Förderung	- ca. 107 T€
Anfangsinvestition mit Förderung	ca. 231 T€

CO ₂ -Abgabe (Hochrechnung für 20 Jahre)	keine
Gesamtkosten (ohne Betriebskosten) nach 20 Jahren	ca. 231 T€

Dem stehen jedoch niedrigere Betriebskosten von aktuell ca. 550 €/a gegenüber (Anlage 2).

Zusätzlich bietet die Wärmepumpe folgende Vorteile:

- Reduzierung der CO₂-Emissionen
- Zukunftssichere und klimafreundliche Technologie
- Geringere Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- Beitrag zur Erreichung unserer kommunalen Klimaschutzziele



Luftbild mit möglichem Standort für Wärmepumpe

Fazit:

Die Variante „Fernwärme“ ist mangels Verfügbarkeit nicht umsetzbar.

Die Variante „Gasheizung“ weist zwar die geringsten Investitionskosten auf, verliert jedoch durch steigende CO₂-Kosten ihren wirtschaftlichen Vorteil über die Nutzungsdauer weitgehend.

Die Wärmepumpe stellt unter Berücksichtigung der langfristigen Wirtschaftlichkeit, der Versorgungssicherheit sowie der klima- und energiepolitischen Zielsetzungen die insgesamt sinnvollste Lösung dar.