STADT EPPINGEN

Vorlagen-Nr. 168/2026

für die Sitzung	**Technischer Ausschuss**	am 22.09.2026	öffentlich
für die Sitzung	**Gemeinderat**	am 01.10.2026	öffentlich

Notwendige Erneuerung von Heizungssystemen in städtischen Gebäuden - Heizzentrale Rathausareal Eppingen

Antrag:	1.) Der Technische Ausschuss nimmt die aktualisierte Vorplanung zur Heizzentrale des Rathausareals Eppingen zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat die Realisierung gem. Variante 2A „ein Nahwärmeverbund mit zwei Holzpelletskessel zu je 300 kW“ zu beschließen. 2.) Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat darüber hinaus, die dafür erforderlichen Haushaltsmittel im Jahr 2027 mit 170.200 € sowie im Jahr 2028 mit 1.018.850 € (1.251.850 € ./. Förderung 233.000 €) bereitzustellen.

Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss hat im Rahmen seiner Sitzung vom 14.07.2026 bereits über die Thematik beraten, siehe Vorlage 149/2026. Im Ergebnis sollte die Vorplanung dahingehend aktualisiert werden, die Beheizung aller betroffenen Gebäude über eine zentrale Versorgungseinheit bzw. einen Wärmeverbund auszuführen. Die Realisierung als Hackschnitzelvariante sollte nicht weiter verfolgt werden.

In der Folge wurden die bereits untersuchten Varianten nochmals einer vertieften technischen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Dabei wurden insbesondere die Variante 0 (zwei Wärmeverbünde) und die Variante 2 (Holzpellets-Heizkessel und Spitzenlast-Gaskessel) detailliert gegenübergestellt und deren Vor- und Nachteile erneut bewertet.

Die ergänzende Prüfung der Heizungsvarianten 0 und 2 erbrachte nachstehendes Ergebnis.

Variante 0
Der wesentliche Vorteil der Variante 0 „zwei Nahwärmeverbünde mit Holzpellets“ liegt in der finanziellen Umsetzung. Die Investitionskosten sind geringer und könnten auf zwei Haushaltsjahre verteilt werden, wodurch die Belastung des städtischen Haushalts zeitlich entzerrt und die Versorgungssicherheit des Gebäudes Ludwig-Zorn-Str. 10/Kaiserstraße 6

Holaschke, Oberbürgermeister	Thalmann, Bürgermeister

gewährleistet werden würde.
Demgegenüber stehen jedoch höhere laufende Betriebskosten. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigen, dass diese Variante langfristig wirtschaftliche Nachteile gegenüber einer großen zentralen Lösung aufweist.

Variante 2 und 2 A

- Variante 2:
  - 1 x Holzpellets-Heizkessel mit 250 kW und 1x Spitzenlast-/Redundanzkessel mit Gasbrenner mit 500 kW
  - Investitionsaufwand 1.151.000 €
- Variante 2A:
  - 2 x Holzpellets-Heizkessel mit je 300 kW
  - Investitionsaufwand 1.237.000 €

Der Unterschied im Investitionsaufwand beträgt 86.000 €.

Im Rahmen der erneuten Betrachtung wurde zusätzlich zur Variante 2 die Variante 2A mit einer reinen Holzpellets-Versorgung untersucht. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese effiziente Lösung bei der Heizkesselerneuerung in der Grundschule Richen aufgrund des kürzlich entstandenen Schadens zum Einsatz kommen wird.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Variante 2A zeigt, dass sich diese als besonders wirtschaftlich darstellt. Unter Annahme von gleichbleibenden Energiepreisen beträgt die Amortisationszeit (Kapitalrückfluss) der Mehrkosten von 169.000 € rund 5,6 Jahre gegenüber der Variante 2 mit 7,0 Jahren. Bei steigenden Energiepreisen würde die Amortisationszeit (Kapitalrückfluss) rund 5,4 Jahre gegenüber der deutlich schlechteren Variante 2 mit 24,4 Jahren betragen, was in der Hauptsache den prognostizierten Mehrkosten bei Gas geschuldet ist.

Technische Ausführung

Bei Umsetzung von Variante 2 oder 2A würden das Pelletslager sowie die Pufferspeicher im ehemaligen Tankraum des Palmbräu-Kesselhauses untergebracht. Die Befülleinrichtung der Pellets würde an Ludwig-Zorn-Straße platziert, um maximale Länge von 30 Metern Leitung zwischen Befüllanschluss und Pelletslager nicht zu überschreiten. Dadurch könnte die Pelletsanlieferung mittels LKW (Sattelzug /Hängerzug) direkt von der Straße aus erfolgen ohne in den Hof einzufahren und die Einfahrt zu blockieren.

In jedem anzuschließenden Gebäude würde eine Übergabestation eingesetzt und der alte Heizkessel demontiert bzw. zurückgebaut. Die bisherige Heizungsverteilung in den Gebäuden bleibt bestehen.

Bei Variante 2A würde man die Anlage so konzipieren, dass jederzeit ein zusätzlicher Gaskessel ohne größeren baulichen Aufwand nachgerüstet werden könnte. Dies wäre dann erforderlich, wenn die Gebäude Ludwig-Zorn-Str. 14, 16 und 18 und Kaiserstr. 1/1 zusätzlich angeschlossen werden. Der Heizleistungsbedarf mit allen Gebäuden liegt bei rd. 740 kW, ohne die Gebäude Ludwig- Zorn-Str. 14, 16 und 18 und Kaiserstr. 1/1 liegt dieser bei ca. 590 kW. Wenn eine Pelletskesselanlage mit 2 x 300 kW = 600 kW installiert wird, würde dies in einem Endausbau theoretisch bis zur einer Außentemperatur von -5 °C ausreichen. Mehrbedarfe oder niedrigere Außentemperaturen müssten über einen zusätzlichen Gaskessel abgebildet werden.

Die Kosten für die Verlegung eines Gasanschlusses in die neue Energiezentrale würden sich auf ca.15.000 € belaufen und können zum einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert erfolgen .

Anlieferung / Verkehre

- Variante 2: Holzpellets-Heizkessel und Gaskessel
  - Der Bedarf eines Jahres entspricht etwa 11 LKW-Ladungen (18 t pro LKW). Bei Verwendung eines LKWs mit Anhänger (25 t) wären es rd. 8 Anlieferungen. Im Volllastbetrieb im Winter müsste alle 14 Tage ein LKW Pellets anliefern
- Variante 2A: 2 Stück Holzpellets-Heizkessel
  - Der Bedarf eines Jahres entspricht etwa 12 LKW-Ladungen (18 t pro LKW)Bei Verwendung eines LKWs mit Anhänger (25 t) wären es rd. 9 Anlieferungen. Im Winter in Hochlastzeiten müsste alle 7 Tage ein LKW Pellets anliefern, d.h. 1 Anlieferung pro Woche.

Nahwärmeleitung und Erweiterungsmöglichkeiten

Bei Realisierung der Varianten 2 und 2A wird die Nahwärmeleitung zunächst bis zum Gebäude Ludwig-Zorn-Straße 8 verlegt. Dort wird ein Schacht vorgesehen, so dass eine spätere Erweiterung des Nahwärmenetzes in Richtung Ludwig- Zorn-Str. 14, 16 und 18 und Kaiserstr. 1/1 ohne größeren Aufwand möglich wäre. Die Leitungsführung für die Zuleitung in die Heizräume Ludwig-Zorn-Straße 8 und Ludwig-Zorn-Str. 10 erfolgt durch den Keller des Gebäudes Ludwig-Zorn-Straße 8. Diese Ausführung ist wirtschaftlicher als eine Verlegung über den Hofbereich, da dadurch auf umfangreiche Tiefbauarbeiten im Bereich der Hofeinfahrt verzichtet werden kann.

Versorgungssicherheit

Der vordringlichste Erneuerungsbedarf der Heizungsanlage besteht bei Ludwig-Zorn-Str. 10/Kaiserstraße 6. Die Verbindung zur Liegenschaft Ludwig-Zorn-Str. 10 soll bereits in diesem Jahr durch eine Nahwärmeleitung über den Hof hergestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Maßnahme, da die Anbindung an das Nahwärmenetz diese Versorgungsleitung benötigt.

Im Falle eines Heizkessel-Ausfalls kann die Einspeisung über den Heizkessel der Rathaus-Außenstelle Ludwig-Zorn-Straße 8 erfolgen. Sollte auch dieser aufgrund einer außergewöhnlich hohen Heizlast nicht ausreichend Leistung bereitstellen können, müsste kurzfristig eine mobile Heizzentrale zum Einsatz kommen. Die aktuellen Mietkosten für eine mobile Heizanlage für 178 Tage (Heizsaison) betragen derzeit rund 13.000 €

B. Kosten

Die Kosten der Maßnahmen sowie der überarbeiteten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind beigefügt.

Danach ist die Variante 2A sowohl bei aktuellen sowie bei steigenden Energiepreisen die kostengünstigste und wirtschaftlichste Variante, welche die Herstellung einer zentralen Heizungsanlage mit 2 Holzpellets-Kesseln vorsieht (ein Nahwärmeverbund).

Die Durchführung wäre in den Jahren 2026, 2027 und 2028 in Bauabschnitten möglich (Gesamtkosten 1.469.650 €):

- 2026: Realisierung der Nahwärmeleitung für das Gebäude Ludwig-Zorn-Str. 10 und alte Sparkasse (Kosten circa 47.600 €). Heizungsversorgung erfolgt bis zur Fertigstellung der neuen Heizzentrale über den Ölkessel Ludwig-Zorn-Str. 8
- 2027: Planungskosten und Demontage Heizöltanks (Kosten circa 170.200 €)
- 2028: Realisierung der Heizzentrale zur Anbindung der übrigen Gebäude (Kosten circa 1.245.900 €)

In Anbetracht der prognostizierten Kosten ist die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung geplant.

C. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Haushalte 2027 - 2028. Die Abwicklung der Maßnahme muss nach Mitteilung der Kämmerei über die Gebäudeunterhaltung im Ergebnishaushalt erfolgen. Eine Förderung nach heutiger Gesetzeslage von 30 % der förderfähigen Investition (circa 233.000 €) wäre möglich.

Somit müssten für das **Jahr 2026** bei der Gebäudeunterhaltung **47.600** € Nahwärmeanbindung Ludwig-Zorn-Str. 10 **Jahr 2027** bei der Gebäudeunterhaltung **170.200 €** Planungskosten 117.810 + Öltankdemontage 52.400 € **Jahr 2028** bei der Gebäudeunterhaltung **1.018.850 €** (1.251.850 €./. Förderung 233.000 €) bereitgestellt werden.

Anlage(n):
Anlage zu Vorlage 168-2026_Notwendige Erneuerung von Heizungssystemen in städtischen Gebäuden, Heizzentrale Rathausareal_Kurzversion - Kerndaten
Anlage zu Vorlage 168-2026_Notwendige Erneuerung von Heizungssystemen in städtischen Gebäuden, Heizzentrale Rathausareal_Langversion

gez.

Wirth	Stricker
AL Gebäudemanagement	stv. AL Gebäudemanagement / Heizungsbaumeister