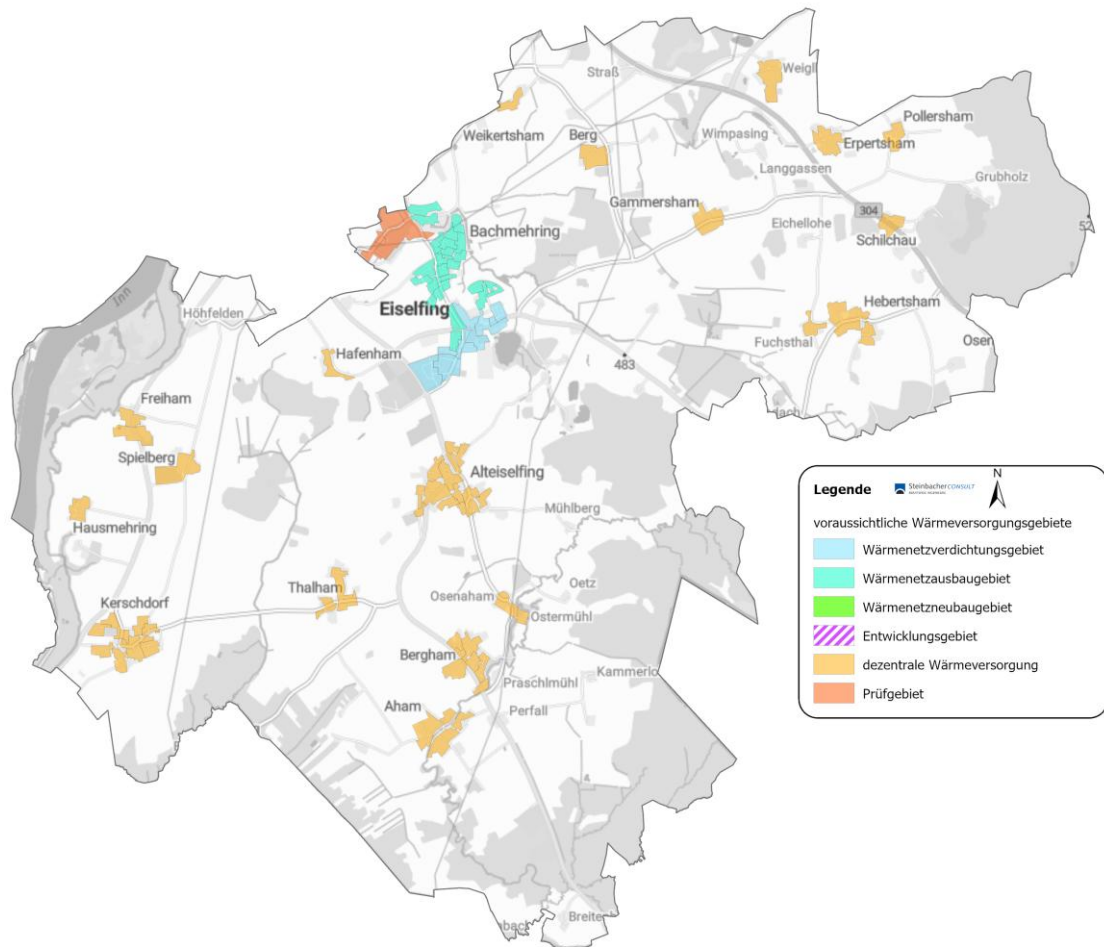


Kommunale Wärmeplanung Gemeinde Eiselfing

Abschlussbericht



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbg & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert



aufgestellt:

Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Str. 6
86356 Neusäß

Neusäß, 21.09.2026
Projekt-Nr. 125236
MVEH/SIMA

Planungsverantwortliche Stelle:

Gemeinde Eiselfing
Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing

Finanzierung

Die Gemeinde nimmt für dieses Projekt die Pauschale gemäß der Konnexitätszahlung des Freistaats Bayern für die kommunale Wärmeplanung in Anspruch.



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	9
2	AKTEURSBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	12
3	BESTANDSANALYSE	12
3.1	Gemeindestruktur	12
3.2	Bearbeitungsraster	14
3.3	Gebäudestruktur.....	14
3.4	Energieinfrastruktur	17
3.4.1	Zentrale Wärmeversorgung	17
3.4.2	Dezentrale Wärmeerzeuger	18
3.5	Wärmebedarf	20
3.6	Eignungsprüfung	23
3.7	Energie- und Treibhausgasbilanz.....	24
3.7.1	Endenergieverbrauch	24
3.7.2	Treibhausgasemissionen	26
3.8	Kennwerte und Zwischenfazit Bestandsanalyse	28
4	POTENTIALANALYSE	29
4.1	Allgemeines	29
4.2	Einsparpotentiale	30
4.3	Solarenergie	33
4.4	Geothermie	34
4.4.1	Allgemeines.....	34
4.4.2	Erdwärmekollektoren	35
4.4.3	Erdwärmesonden.....	37
4.4.4	Grundwasserbrunnen	39
4.4.5	Tiefengeothermie.....	41
4.5	Biomasse (Holz)	41
4.6	Biomasse (Biogas).....	42
4.7	Luftwärme	42



4.8	Flusswasserwärme.....	43
4.9	Zwischenfazit Potentialanalyse.....	44
5	ZIELSZENARIO UND WÄRMEVERSORGUNGSGEBIETE	46
5.1	Allgemeines	46
5.2	Gebietseinteilung in der Wärmeplanung.....	46
5.2.1	Grundlegendes	46
5.2.2	Wärmenetzgebiete	47
5.2.3	Wasserstoffnetzgebiete	47
5.2.4	Dezentrale Wärmeversorgungsgebiete	47
5.2.5	Prüfgebiete.....	48
5.2.6	Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential.....	48
5.3	Vorgehensweise zur Gebietseinteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete.....	48
5.3.1	Bewertung der Wärmegestehungskosten	49
5.3.2	Bewertung des Realisierungsrisikos	50
5.3.3	Bewertung der Versorgungssicherheit	52
5.3.4	Bewertung der kumulierten Treibhausgasemissionen bis in das Zieljahr	53
5.3.5	Abschließende Bewertung zur Gebietseinteilung	55
5.4	Gebietseinteilung.....	56
5.4.1	Wärmenetzgebiete	56
5.4.2	Dezentrale Wärmeversorgungsgebiete	57
5.4.3	Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete	58
5.4.4	Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential.....	58
5.5	Zielszenario 2045.....	60
5.5.1	Entwicklung Wärmebedarf.....	60
5.5.2	Entwicklung Wärmeerzeuger.....	60
5.5.3	Entwicklung Wärmebedarf / Endenergieverbrauch	63
5.5.4	Entwicklung Treibhausgasemissionen.....	64
5.5.5	Indikatoren zur Erreichung des Zielszenarios	66
5.5.6	Kritische Punkte zur Erreichung des Zielszenarios	67
6	UMSETZUNGSSTRATEGIE	69
6.1	Dezentrale Wärmeversorgungsarten	69
6.1.1	Wirtschaftliche Grundannahmen.....	69
6.1.2	Einfamilienhaus.....	71
6.1.3	Mehrfamilienhaus.....	74
6.1.4	Gewerbe, Dienstleistung und Handel	77
6.2	Umsetzungsmaßnahmen.....	80



6.2.1	Sanierung privater Gebäude	80
6.2.2	Sanierung kommunaler Gebäude	82
6.2.3	Umstellung öffentlicher Gebäude auf erneuerbare Energien	84
6.2.4	Kommunikation der Ergebnisse an die relevanten Akteure.....	86
6.2.5	Niedrigschwelliges Informationsangebot für Bürger schaffen	88
6.2.6	Regelmäßige Erstellung eines Controlling-Berichts	90
6.2.7	Förderung des Entwicklungspotenzials der Bestandwärmenetze	92
6.2.8	Begleitung des Ausbaus der Fernwärme	94
7	ANLAGEN	95
7.1	Quellenverzeichnis	95

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ablaufplan kommunale Wärmeplanung (normales Verfahren).....	9
Abbildung 2:	Nutzungstypen im Gemeindegebiet	14
Abbildung 3:	Verteilung Gebäudetypen.....	15
Abbildung 4:	Prozentuale Aufteilung Baualtersklassen	16
Abbildung 5:	Überwiegende Baualtersklassen	16
Abbildung 6:	Zentrale Wärmeversorgung.....	17
Abbildung 7:	Verteilung nach Heizungstyp	18
Abbildung 8:	Anzahlmäßig überwiegender Heizungstyp	19
Abbildung 9:	Anteil der Heizungstypen am Endenergieverbrauch.....	20
Abbildung 10:	Aufteilung Wärmebedarf nach Sektoren.....	21
Abbildung 11:	Wärmebedarfsdichte	22
Abbildung 12:	Wärmelinindichte.....	23
Abbildung 13:	Eignungsprüfung	24
Abbildung 14:	Endenergieverbrauch nach Energieträgern	25
Abbildung 15:	Endenergieverbrauch nach Sektoren.....	25
Abbildung 16:	Treibhausgasemissionen nach Energieträgern	27
Abbildung 17:	Treibhausgasemissionen nach Sektoren	27
Abbildung 18:	Wärmebedarfsentwicklung durch Energieeinsparungen.....	31
Abbildung 19:	Einsparpotential durch Bedarfsreduktion „niedrige Energieeffizienz“	32
Abbildung 20:	Einsparpotential durch Bedarfsreduktion „hohe Energieeffizienz“	33
Abbildung 21:	Dachflächenpotential.....	34
Abbildung 22:	Entzugsenergie Erdkollektoren	36
Abbildung 23:	Potential Erdkollektoren	37
Abbildung 24:	Entzugsleistung Erdsonden.....	38
Abbildung 25:	Potenzial Erdsonden	39
Abbildung 26:	Entzugsenergie Grundwasserbrunnen	40
Abbildung 27:	Potential Grundwasserbrunnen	40
Abbildung 28:	Potential Biomasse (Holz)	41
Abbildung 29:	Potential Biomasse (Biogas)	42
Abbildung 30:	Flusstemperaturen mit eingeschränkter Funktion für die Wärmepumpe	44
Abbildung 31:	Potential aus Flusswasser.....	44
Abbildung 32:	Zusammenfassung Potentiale.....	45
Abbildung 33:	Kumulierte THG-Emissionen bis zum Jahr 2045 für die Bewertungen zur Gebietseinteilung	54
Abbildung 34:	Eignung Wärmenetzgebiete	56
Abbildung 35:	Eignung dezentraler Wärmeversorgungsgebiete	57
Abbildung 36:	Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete	58



Abbildung 37:	Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential	59
Abbildung 38:	Entwicklung Wärmebedarf nach Sektoren	60
Abbildung 39:	Entscheidungsbaum für die Szenarioentwicklung.....	61
Abbildung 40:	Entwicklung Wärmeerzeuger	62
Abbildung 41:	Entwicklung Wärmebedarf nach Energieträger	63
Abbildung 42:	Entwicklung Endenergieverbrauch.....	64
Abbildung 43:	Entwicklung Treibhausgasemissionen.....	65
Abbildung 44:	Biotreppe im GModG [10].....	69
Abbildung 45:	Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus	73
Abbildung 46:	Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus	76
Abbildung 47:	Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude	79

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Gegenüberstellung Vereinfachtes und Verkürztes Verfahren.....	11
Tabelle 2:	Allgemeine Daten nach [1]	13
Tabelle 3:	Flächen nach [1].....	13
Tabelle 4:	Durchschnittsalter der Heizkessel [2]	18
Tabelle 5:	Emissionsfaktoren der wesentlichen Energieträger in g CO ₂ e/kWh nach [4]	26
Tabelle 6:	Kennzahlen	28
Tabelle 7:	Gewichtung der Kriterien zur Gebietseinteilung	48
Tabelle 8:	Bepunktung der Einordnung der Geeignetheit einer Wärmeversorgungsart (§ 19 WPG)	49
Tabelle 9:	Bewertungsindikatoren Eignung Wärmenetz nach [9]	49
Tabelle 10:	Wesentliche Parameter der Standardfälle	50
Tabelle 11:	Bewertung der Wärmegestehungskosten im Rahmen der Gebietseinteilung.....	50
Tabelle 12:	Emissionsfaktoren der Energieträger der Bewertungen zur Gebietseinteilung nach [4]	53
Tabelle 13:	Bewertung der kumulierten Treibhausgasemissionen im Rahmen der Gebietseinteilung	54
Tabelle 14:	Gewichtete Bewertungsmatrix.....	55
Tabelle 15:	Resultierende, gebietsspezifische Einordnung	55
Tabelle 16:	Indikatoren Erreichung Zielszenario	66
Tabelle 17:	Berücksichtigte Förderungen Wohngebäude [11]	70
Tabelle 18:	Berücksichtigte Förderungen Nichtwohngebäude [12]	70
Tabelle 19:	Energiekosten für dezentrale Wärmeversorgungsarten nach [13], [14], [15], [16], [17]....	70
Tabelle 20:	Zugrundeliegende Rahmenparameter Einfamilienhaus	71
Tabelle 21:	Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus	72
Tabelle 22:	Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus	73
Tabelle 23:	Zugrundeliegende Rahmenparameter Mehrfamilienhaus	74
Tabelle 24:	Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus ..	75
Tabelle 25:	Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus	76
Tabelle 26:	Zugrundeliegende Rahmenparameter GHD-Gebäude	77
Tabelle 27:	Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude.....	78
Tabelle 28:	Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude	79

1 Einführung

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) am 1. Januar 2024 sind alle Bundesländer dazu verpflichtet, einen umfassenden Wärmeplan zu erstellen. Die Fristen für die Erstellung variieren nach Größe der Kommune: Städte mit über 100.000 Einwohnern müssen ihren Wärmeplan bis zum 30. Juni 2026 fertigstellen, während kleinere Kommunen bis zum 30. Juni 2028 Zeit haben. Das Hauptziel der Wärmeplanung gemäß §1 WPG ist es, eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung spätestens bis 2045 sicherzustellen.

Die Bundesländer übertragen diese Verpflichtung über entsprechende Landesgesetze an die Kommunen. Im Januar 2025 trat in Bayern die landesrechtliche Regelung in Kraft.

Grundsätzlich folgt die kommunale Wärmeplanung einem strukturierten Prozess basierend auf den §§ 13-20 WPG, der in mehreren Schritten umgesetzt wird:



Abbildung 1: Ablaufplan kommunale Wärmeplanung (normales Verfahren)

1. Entscheidung zur Durchführung

Die Kommune fasst den Beschluss zur Erstellung eines Wärmeplans und übernimmt damit die Planungsverantwortung.

2. Bestandsanalyse

Im ersten Schritt wird der aktuelle Stand der Wärmeversorgung erfasst. Dazu gehören unter anderem Gebäudedaten, die Wärmebedarfe, der Energieverbrauch sowie bestehende und geplante Infrastrukturen.

3. Potentialanalyse

Aufbauend auf der Bestandsanalyse werden Optionen zur zukünftigen Wärmeversorgung untersucht. Dabei werden die vorhandenen Potentiale in der Kommune zur Erzeugung von Wärme aus

erneuerbaren Energien, Abwärmenutzung und zur Energieeinsparung quantitativ und räumlich differenziert ermittelt.

4. Erarbeitung des Zielszenarios

Die Entwicklung des Zielszenarios baut auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Bestands- und Potentialanalyse auf. Das Zielszenario beschreibt, wie sich die Wärmeversorgung langfristig bis zum Zieljahr sowie in den definierten Stützjahren entwickeln wird.

5. Einteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete

Die Kommune wird in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete unterteilt:

- Gebiete für dezentrale Wärmeversorgung
- Wärmenetzgebiet
 - Wärmenetzverdichtungsgebiet
 - Wärmenetzausbaugebiet
 - Wärmenetzneubaugebiet
- Wasserstoffnetzgebiet
- Prüfgebiet

6. Entwicklung einer Umsetzungsstrategie

Bei der Umsetzungsstrategie wird ein strategischer Fahrplan mit konkreten Maßnahmen erarbeitet, wie die Wärmeversorgung umzubauen ist, um das definierte Zielszenario zu erreichen.

7. Einbindung relevanter Akteure

Die Einbindung relevanter Akteure ist ein wichtiger Punkt der kommunalen Wärmeplanung, um eine umsetzbare und tragfähige Strategie zu entwickeln. Dazu gehören kommunale Verwaltungen, Energieversorger, Netzbetreiber, Wirtschaft und die Bürgerschaft. Durch den Beteiligungsprozess wird die Akzeptanz gefördert, die Planungsqualität verbessert und eine gemeinsame Grundlage für die Umsetzung der Wärmewende geschaffen.

8. Monitoring und langfristiges Controlling der Maßnahmen

Es ist ein fortlaufendes Controlling- und Monitoringkonzept zu entwickeln, um den Fortschritt zu messen und ggf. Anpassungen vorzunehmen.

Nach § 9 Abs. 1 AVEn können kleinere Gemeinde mit weniger als 10.000 Einwohnern auf ein vereinfachtes Verfahren zurückgreifen, um die Anforderungen des WPG zu erfüllen. Eine Kombination mit dem verkürzten Verfahren ist dabei zulässig. In Tabelle 1 sind die wichtigsten Merkmale der Vereinfachungen der Verfahren dargestellt.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Vereinfachtes und Verkürztes Verfahren

Merkmal	Vereinfachtes Verfahren	Verkürztes Verfahren
Zielgruppe	Gemeinden < 10.000 Einwohner	Alle Gemeinden: Für Gebiete die sich voraussichtlich nicht für eine zentrale Wärmeversorgung eignen
Anwendungsbereich	Gesamte Gemeinde	Teilgebiete, ggf. gesamte Gemeinde
Bestandsanalyse	Reduzierte Anforderungen	Grundlage für Zielszenario und Teilgebiete mit erhöhtem Energiesparpotential
Potentialanalyse	Eingeschränkt	Nur auf dezentrale Quellen beschränkt
Zielszenario	Erforderlich	Erforderlich, jedoch reduziert
Umsetzungsstrategie	Erforderlich	Optional
Öffentlichkeitsbeteiligung	Reduzierter Beteiligungsprozess	Grundlegend und auch reduziert möglich
Vorteile	Vollständige KWP mit geringerem Aufwand	Minimalaufwand für strukturell ungeeignete Gebiete

Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiger Baustein für die Wärmewende und die langfristige Klimaneutralität. Durch die Initiierung des Prozesses kann nun gezielt an einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wärmeversorgung arbeiten. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen trägt nicht nur zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei, sondern stärkt auch die regionale Wirtschaft und ermöglicht langfristig stabile Energiekosten für die Bürger.

Die kommunale Wärmeplanung selbst besitzt keine unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit (§ 23 WPG). Vielmehr dient sie als strategisches Planungsinstrument, das den Kommunen, Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Akteuren Orientierung über die voraussichtliche Entwicklung der zukünftigen Wärmeversorgung gibt. Sie schafft Transparenz über mögliche Versorgungsoptionen und bildet eine wichtige Grundlage für zukünftige Investitions- und Infrastrukturentscheidungen.

2 Akteursbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Bestands- und Potentialanalyse wurden bei den örtlichen Energieversorgern Informationen zur aktuellen Versorgungssituation eingeholt. Informationen zu öffentlichen Liegenschaften wurden über die Verwaltung zur Verfügung gestellt. Die Gebietseinteilung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem örtlichen Wärmenetzbetreiber entwickelt.

Die vorläufigen Ergebnisse wurden zunächst der Verwaltung vorgestellt und anschließend im Rahmen einer öffentlichen Sitzung präsentiert und diskutiert. Dieser Stand wurde anschließend für einen Zeitraum von zwei Monaten öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zu geben. Alle (Zwischen-)Ergebnisse wurden auf der Homepage der Kommune veröffentlicht.

3 Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse bildet die Grundlage für die kommunale Wärmeplanung und ermöglicht ein umfassendes Verständnis der aktuellen Wärmeversorgungssituation in der Gemeinde Eiselfing. Durch die systematische Erfassung und Auswertung von Daten zu Gebäudebestand, Versorgungsstrukturen, Energieverbräuchen und Treibhausgasemissionen wird ein detailliertes Bild des Ist-Zustands erstellt. Diese Analyse ist entscheidend, um Potentiale für Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien zu identifizieren und darauf aufbauend zielgerichtete Maßnahmen zur Optimierung der Wärmeversorgung zu entwickeln. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Basis für die nachfolgenden Schritte der Wärmeplanung und unterstützen die Kommune dabei, eine nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung zu realisieren.

3.1 Gemeindestruktur

Die Gemeinde Eiselfing liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. In Tabelle 2 sind die allgemeinen Daten der Kommune dargestellt [1]. Eiselfing hat 36 Gemeinde- / Ortsteile.



Tabelle 2: Allgemeine Daten nach [1]

Kennwert	Wert
Fläche	34,89 km ²
Einwohner	3.295
Bevölkerungsdichte	94,4 EW/km ²
Wohnfläche	181.731 m ²
Wohneinheiten	1.394
Wohnfläche je WE	130,4 m ²
Wohnfläche je EW	55,2 m ²

Die Kommune ist ländlich geprägt. Rund 90 % der Fläche werden für Land- oder Forstwirtschaft genutzt. Die Flächen sind in Tabelle 3 bzw. Abbildung 2 dargestellt.

Tabelle 3: Flächen nach [1]

Nutzung	ha	Anteil
Siedlung	222	6,4 %
dar. Wohnbau	65	1,9 %
Industrie + Gewerbe	46	1,3 %
Verkehr	120	3,4 %
Vegetation	3.061	87,7 %
dar. Landwirtschaft	2.186	62,7 %
Wald	773	22,2 %
Gewässer	87	2,5 %
Gesamt	3.489	100 %

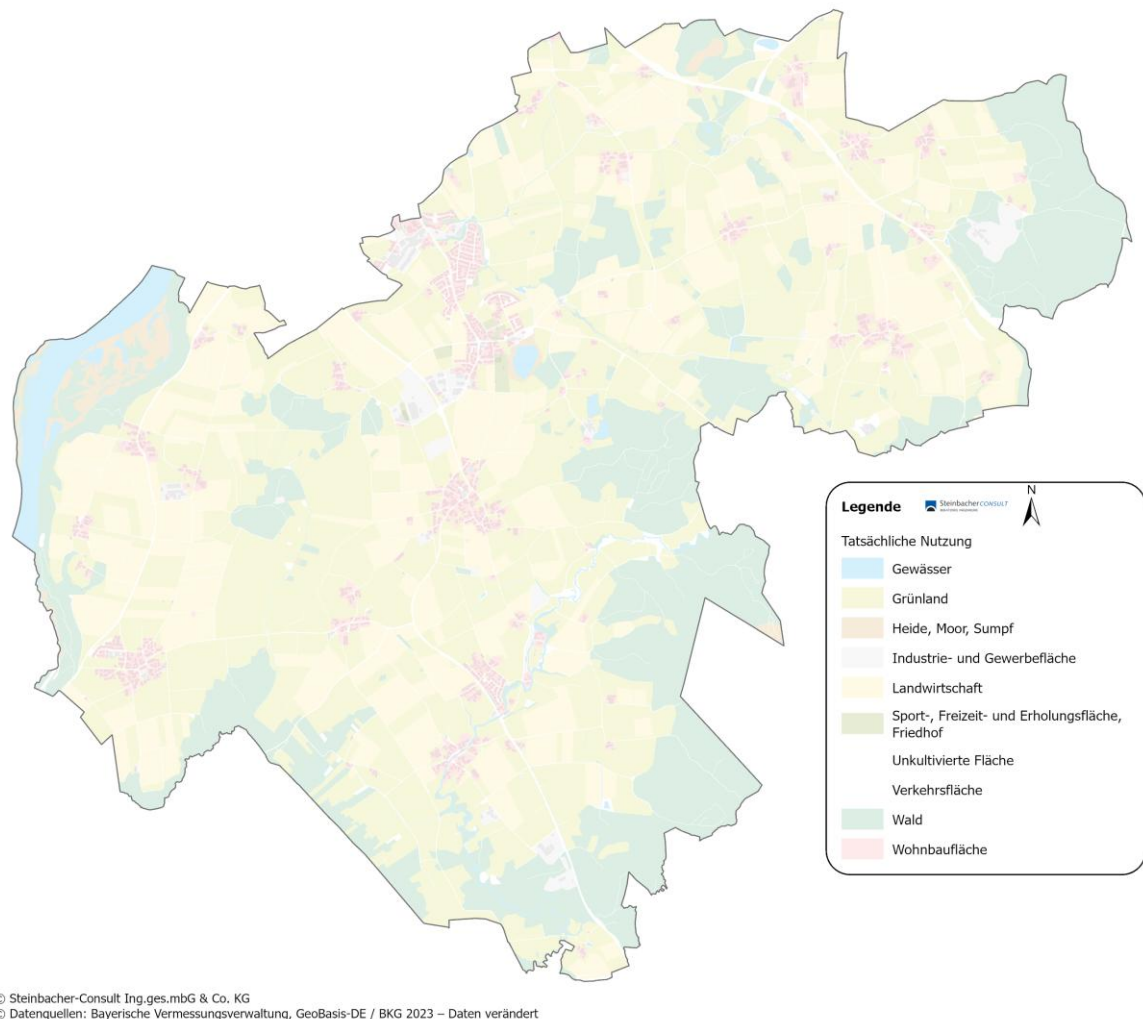


Abbildung 2: Nutzungstypen im Gemeindegebiet

3.2 Bearbeitungsraster

In einem ersten Schritt wurde das Bearbeitungsgebiet in ein sinnvolles Bearbeitungsraster unterteilt. Hierzu wurden Baublöcke anhand von Flächennutzung, Siedlungstypen, Nutzungsarten, Baualterklassen, Straßenverläufen und an einer fiktiven Verlegung von Wärmeleitungen definiert. Jeder Baublock umfasst immer mindestens fünf Gebäude.

Die Bestandsanalysen insbesondere zu den Energieträgern und Bedarfen bzw. Verbräuchen sowie Teile der Potentialanalyse erfolgen gebäudescharf, werden aus Datenschutzgründen allerdings nur anonymisiert je Baublock dargestellt.

3.3 Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur der Kommune spielt eine zentrale Rolle bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Wärmewende. Untersucht wird der gesamte Gebäudebestand innerhalb der Kommunengrenze nach den folgenden Gesichtspunkten:

- **Gebäudenutzung** (Private Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung (GHD), Industrie, öffentliche Liegenschaften)

- **Gebäudetyp** (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Büroähnlicher Betrieb etc.)
- **Gebäudealter**

Die Datenquellen für diese Klassifizierung umfassen ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) und LoD2-Daten (Gebäudemodelle), offene Datenquellen, Informationen der Kommune sowie Bebauungspläne.

In Abbildung 3 ist die Verteilung der Gebäudetypen dargestellt. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurden in Eiselfing 968 Gebäude (mit Hausnummer) berücksichtigt, wobei Einfamilienhäuser mit einem Anteil von 79,5 % klar dominieren. Auf den Sektor private Haushalte fallen in Summe mehr als 94,2 % aller Gebäude. Die restliche Gebäudetypaufteilung kann Abbildung 3 entnommen werden.

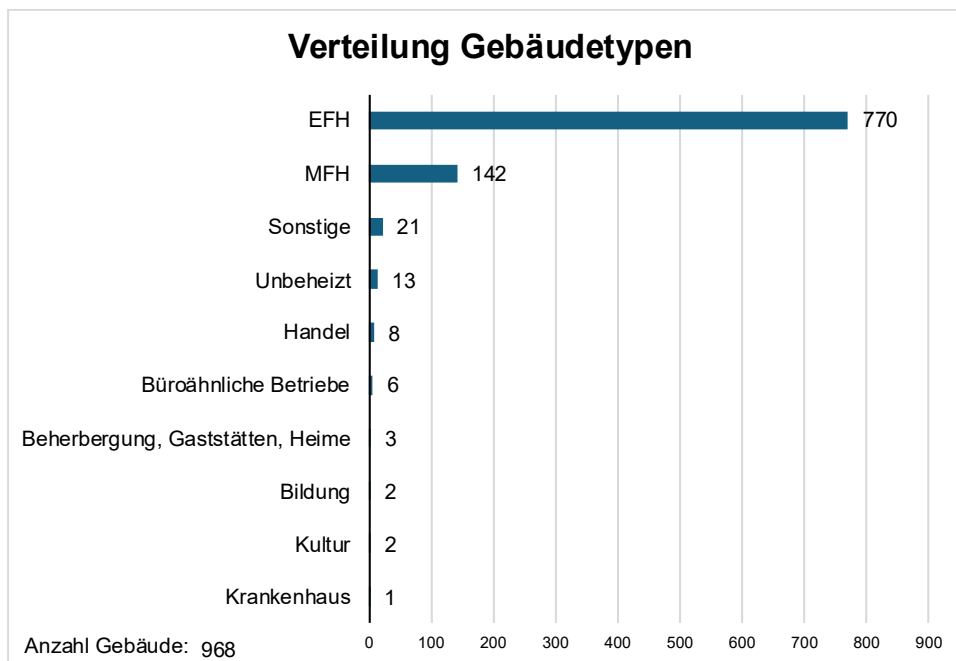


Abbildung 3: Verteilung Gebäudetypen

Abbildung 4 veranschaulicht die Verteilung nach Baualtersklassen. Ein großer Anteil (ca. 45 %) der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1978 – also aus einer Phase, in der es noch keine verbindlichen Wärmeschutzvorgaben gab. Besonders viele Bauten (34 %) entstanden zwischen 1949 und 1978, wodurch gerade in diesem Segment erhebliche Potentiale für energetische Sanierungen bestehen.

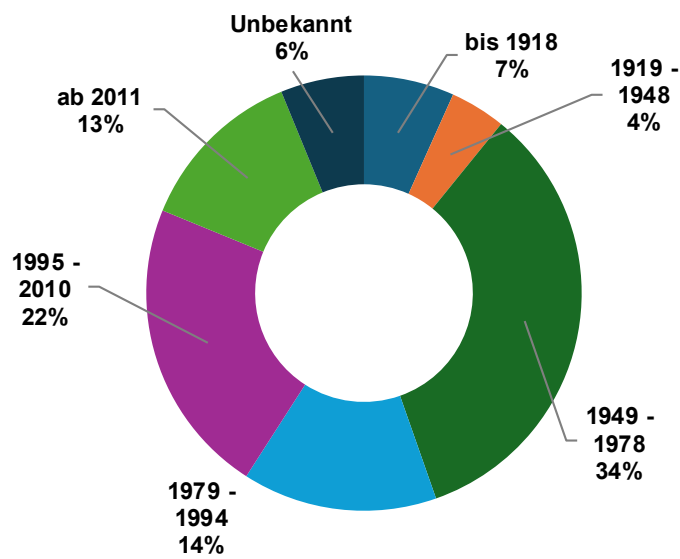
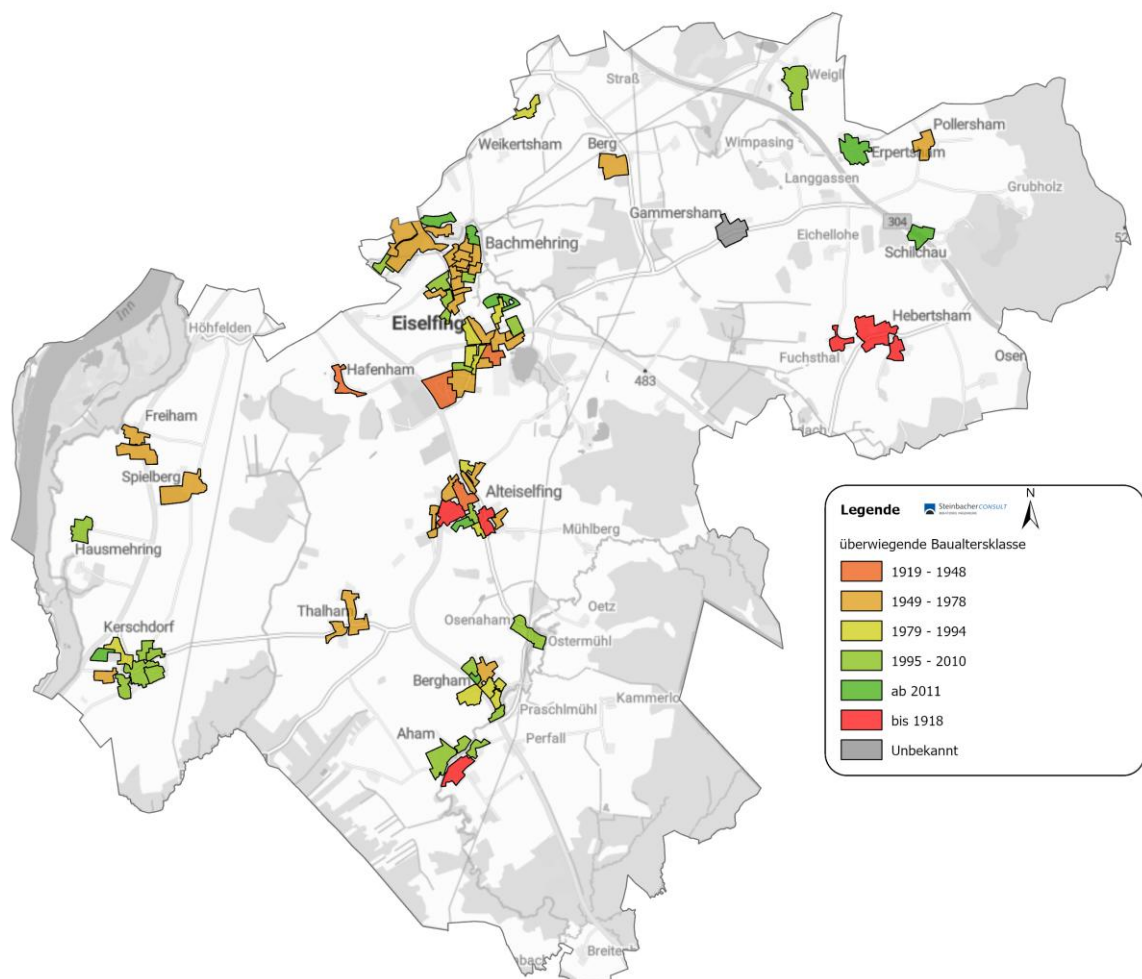


Abbildung 4: Prozentuale Aufteilung Baualtersklassen

Abbildung 5 zeigt die kartografische Verteilung der überwiegenden Baualtersklassen.



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 5: Überwiegende Baualtersklassen

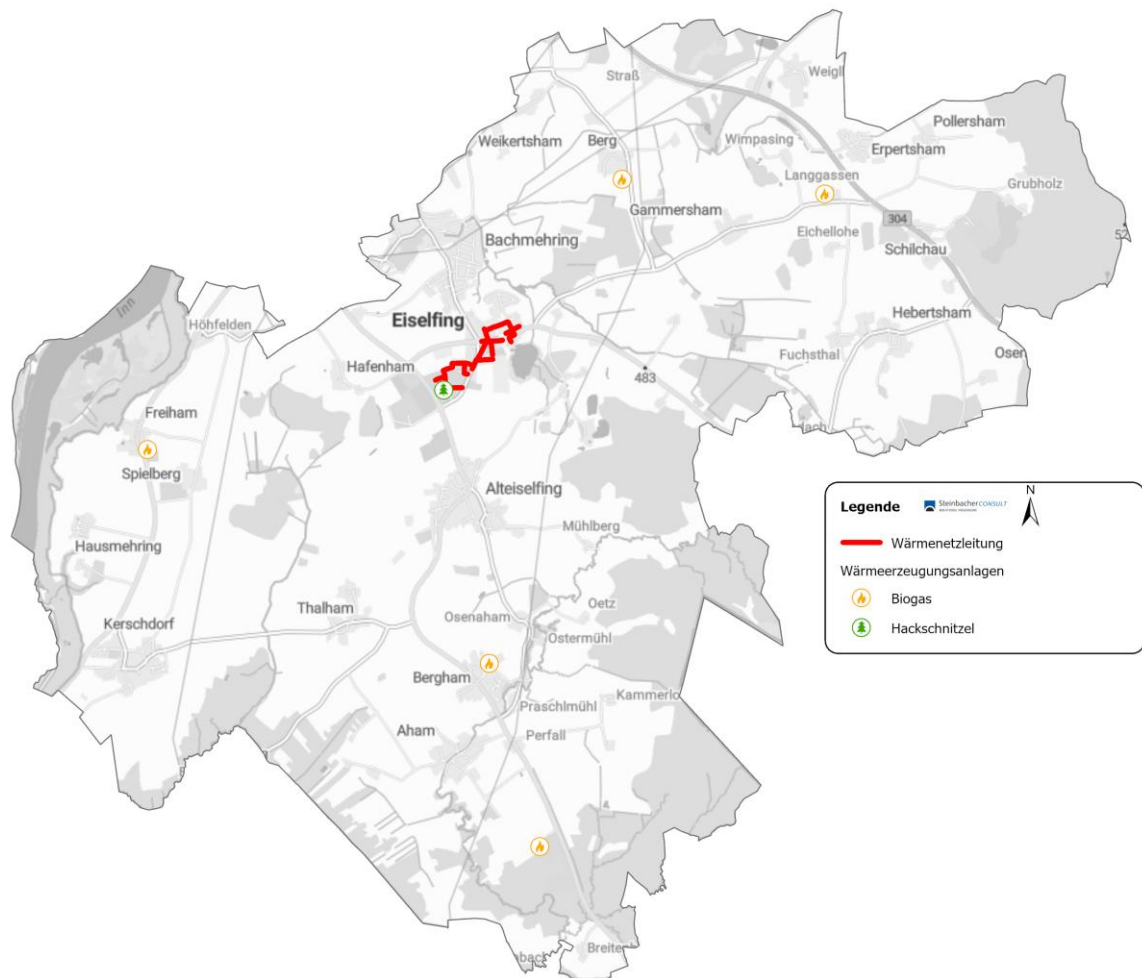
3.4 Energieinfrastruktur

Im Rahmen der Analyse der bestehenden Energieinfrastruktur wurden Informationen aus den folgenden Datenquellen eingeholt:

- Kehrbuchdaten vom Landesamt für Statistik
- Datenabfrage Stromnetzbetreiber
- Datenabfrage Wärmenetzbetreiber
- Datenabfrage öffentliche Liegenschaften
- Unternehmensbefragung
- Zensusdaten 2022 zu Energieträger

3.4.1 Zentrale Wärmeversorgung

Abbildung 6 stellt die Wärmeerzeugungsanlagen in der Gemeinde dar. Das Wärmenetz in Eiselfing befindet sich noch im Aufbau und wurde erst im Laufe des Jahres 2025 in Betrieb genommen, wodurch die entsprechenden Verbräuche und Anschlüsse noch nicht in die Bilanzierung mit eingehen.



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 6: Zentrale Wärmeversorgung

3.4.2 Dezentrale Wärmeerzeuger

Aus Abbildung 7 ist zu erkennen, dass ca. 52 % der Gebäude mit Heizöl beheizt werden, gefolgt von Biomasse (28 %). Durch Flüssiggas werden 9 %, durch Wärmepumpen 8 % der Gebäude versorgt.

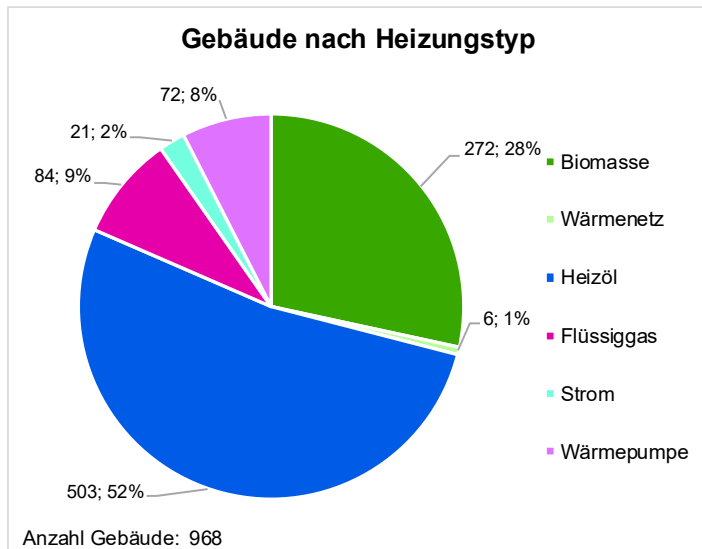


Abbildung 7: Verteilung nach Heizungstyp

In Tabelle 4 sind die Heizkessel nach dem Durchschnittsalter aus den Kkehrbuchdaten von 2022 dargestellt. Dabei ist zu erkennen, dass vor allem Heizöl-Heizungen durchschnittlich 26,8 Jahre alt sind, während Flüssiggas-Heizung mit 12,7 Jahren tendenziell weniger alt sind.

Tabelle 4: Durchschnittsalter der Heizkessel [2]

Heizung	Durchschnittsalter
Heizöl	26,8
Flüssiggas	12,7
Pellets	9,9
Hackschnitzel	21,1

Abbildung 8 zeigt die kartografische Verteilung der überwiegenden eingesetzten Heizungstypen sowie Aufteilung der Energieträger je Baublock. Es ist zu erkennen, dass Heizöl klar dominiert. In den Gebieten mit Neubauten dominiert vor allem die Wärmepumpen.

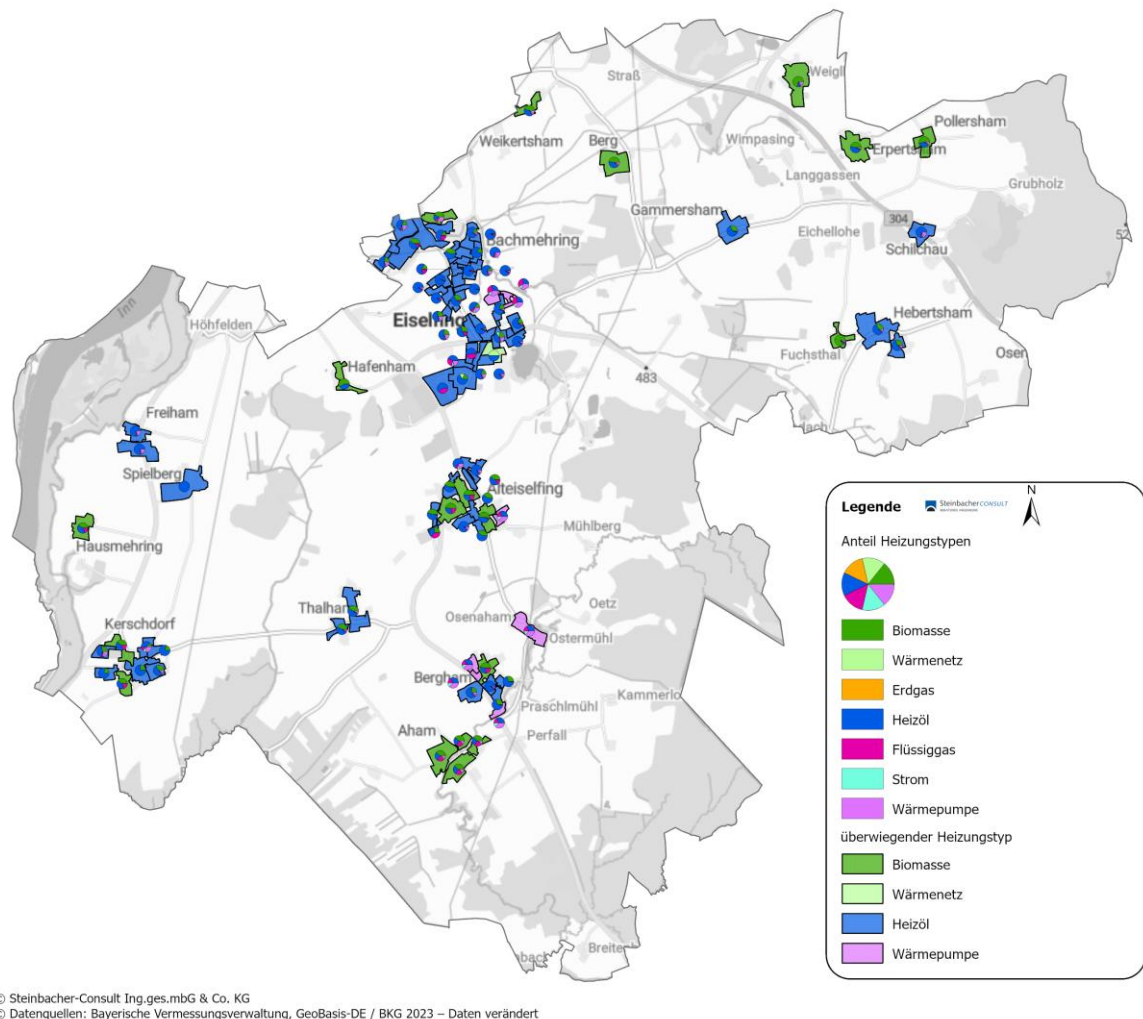


Abbildung 8: Anzahlmäßig überwiegender Heizungstyp

Abbildung 9 zeigt die kartografische Verteilung des überwiegenden Verbrauchs nach Heizungstyp sowie den Anteil des Heizungstyps am jährlichen Endenergieverbrauch für Wärme. Es ist zu erkennen, dass Heizöl und Biomasse klar dominieren.

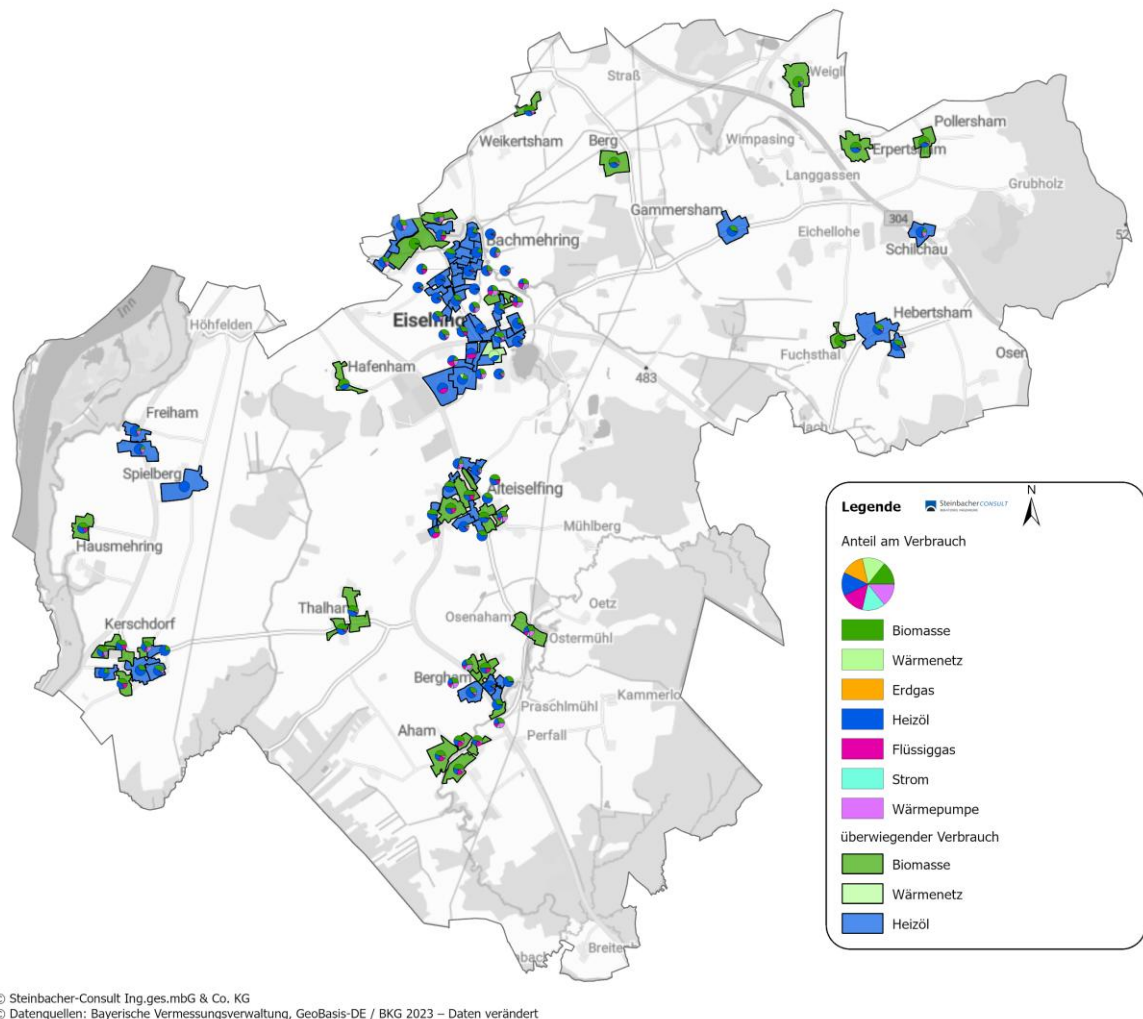


Abbildung 9: Anteil der Heizungstypen am Endenergieverbrauch

3.5 Wärmebedarf

Der Begriff „Energie“ wird je nach Umwandlungsgrad in Primärenergie, Endenergie oder Nutzenergie unterteilt.

Primärenergie: Energie, die mit den natürlich vorkommenden Energieformen oder Energieträgern zur Verfügung steht und noch keiner Umwandlung unterzogen ist (z.B. Rohöl, Solarstrahlung, Uran, Braunkohle etc.)

Endenergie: Der Teil der Primärenergie, der dem Verbraucher nach Abzug von Umwandlungs- und Transportverlusten, z.B. in Form von Heizöl, Holzpellets oder Strom zur Verfügung steht.

Nutzenergie: Der Teil der Endenergie, welcher dem Verbraucher nach Abzug von Umwandlungs- und Verteilungsverlusten innerhalb des Gebäudes für die gewünschte Energiedienstleistung zur Verfügung steht (z.B. Heizwärme etc.)

Bei der Ermittlung des Wärmebedarfs handelt es sich im Folgenden um Nutzenergie, d.h. es handelt sich um die tatsächlich benötigte Wärme, welche sich durch den Brennstoffverbrauch und den

Wirkungsgrad der Heizanlage ergibt. Der Gesamtwärmebedarf besteht dabei aus dem Heizwärmebedarf sowie dem Warmwasserbedarf.

Auf Grundlage der Analyse der Gebäudestruktur (siehe Kapitel 3.3) wird der Wärmebedarf (= Nutzenergie) ermittelt.

Im ersten Schritt erfolgt eine modellbasierte Berechnung eines statistischen Wärmebedarfs für jedes Gebäude. Aus ALKIS-, LoD2- offenen Daten werden hierzu Faktoren wie Gebäudegeometrie, Baujahr und Nutzung individuell für jedes Gebäude ermittelt. Anhand spezifischer Wärmebedarfswerte [3] wird für jedes Gebäude ein statistischer Wärmebedarf ermittelt.

Anschließend werden die ermittelten Werte durch tatsächliche Verbrauchswerte präzisiert. Bei Gebäuden oder Baublöcken, für die tatsächliche Verbrauchswerte aus Informationen der Versorger und Datenabfragen vorliegen, werden die tatsächlichen Verbräuche verwendet. Bei allen anderen Gebäuden werden auf Baublockebene die statistischen Bedarfswerte anhand der tatsächlichen Verbrauchswerte angepasst. So wird am Ende jedem Gebäude entweder sein tatsächlicher Wärmebedarf oder ein angepasster, statistischer Wärmebedarf zugeordnet.

Der Gesamtwärmebedarf in Eiselfing beläuft sich derzeit auf 35,63 GWh pro Jahr.

Die Aufteilung des Gesamtwärmebedarfs auf die Sektoren Private Haushalte (inklusive Mischnutzung), GHD/Sonstiges, Industrie und öffentliche Liegenschaften ist in Abbildung 10 dargestellt. Demnach wird mit 26,98 GWh/a (=75,7 %) der Großteil der Wärme von den privaten Haushalten verbraucht. GHD / Sonstiges haben anschließend den höchsten Bedarf mit 4,23 GWh/a (= 11,9 %), gefolgt von der Industrie mit 3,49 GWh/a (= 9,8 %).

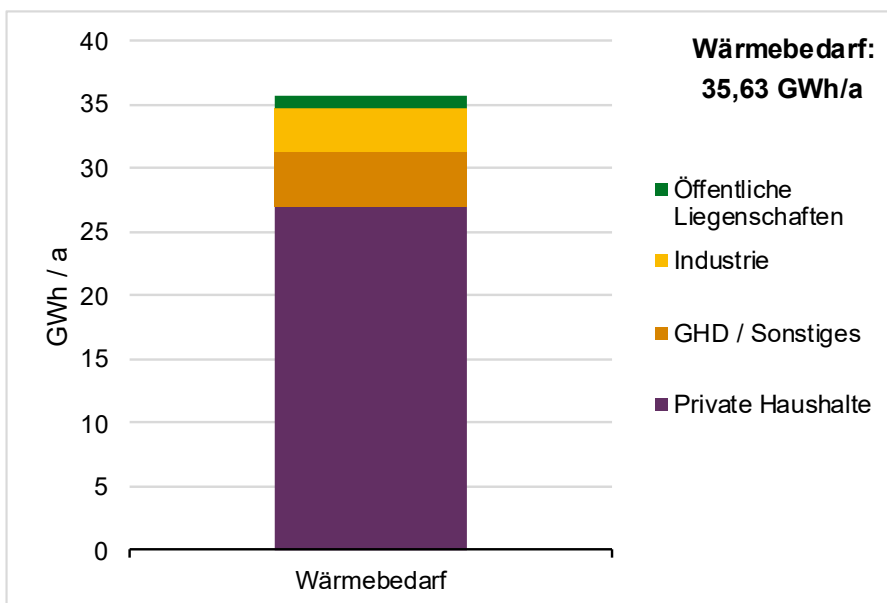
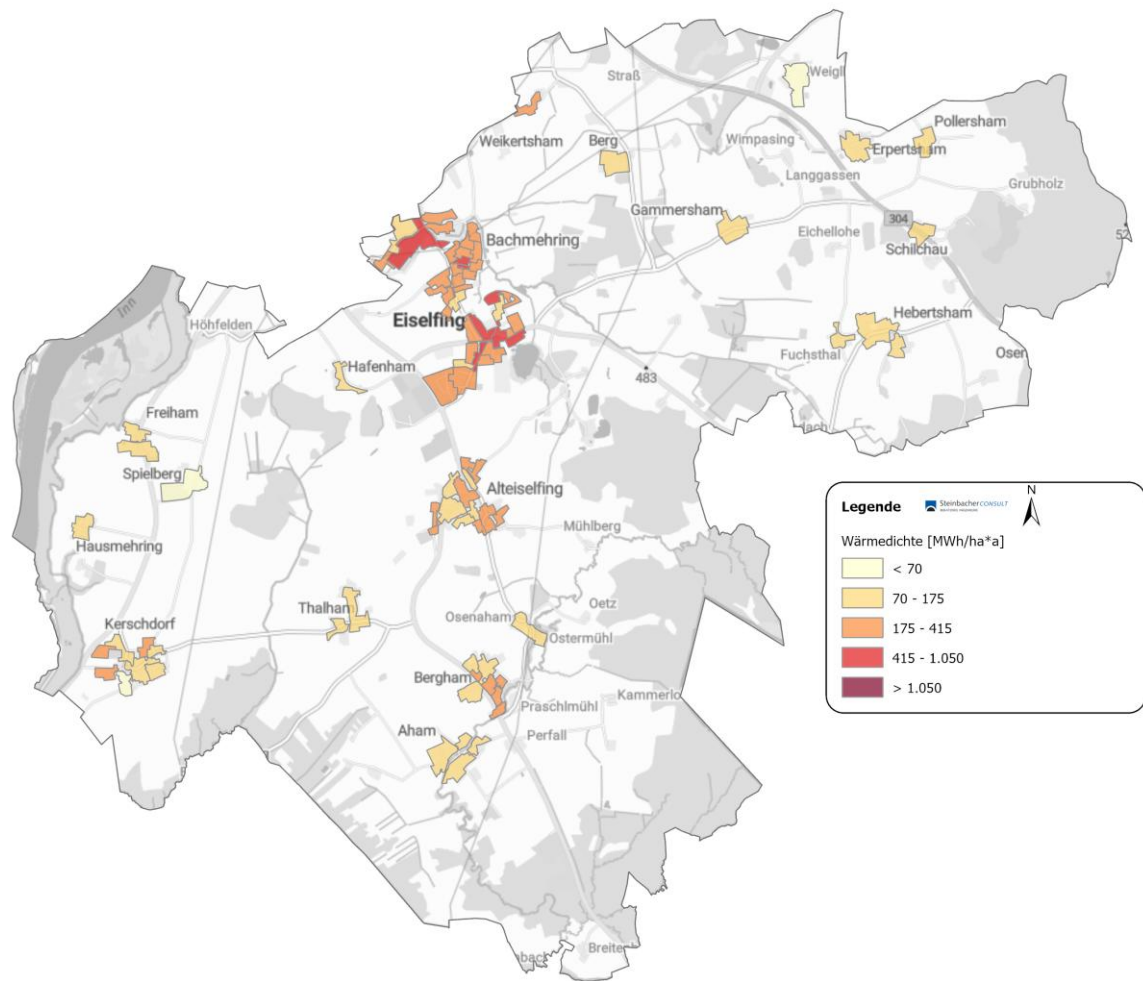


Abbildung 10: Aufteilung Wärmebedarf nach Sektoren

In Abbildung 11 ist die Wärmebedarfsdichte kartografisch dargestellt. Unter Wärmebedarfsdichte versteht man die Summe der Wärmebedarfe aller Gebäude innerhalb eines bestimmten Gebietes (Baublock) dividiert durch die Fläche des Baublocks in ha. Die Darstellung der baublockbezogenen Wärmebedarfsdichte dient zur Anonymisierung der gebäudebezogenen Wärmebedarfswerte sowie zur Identifizierung von Gebieten mit einem besonders hohen Wärmebedarf, die sich potenziell für den Bau von Wärmenetzen eignen.

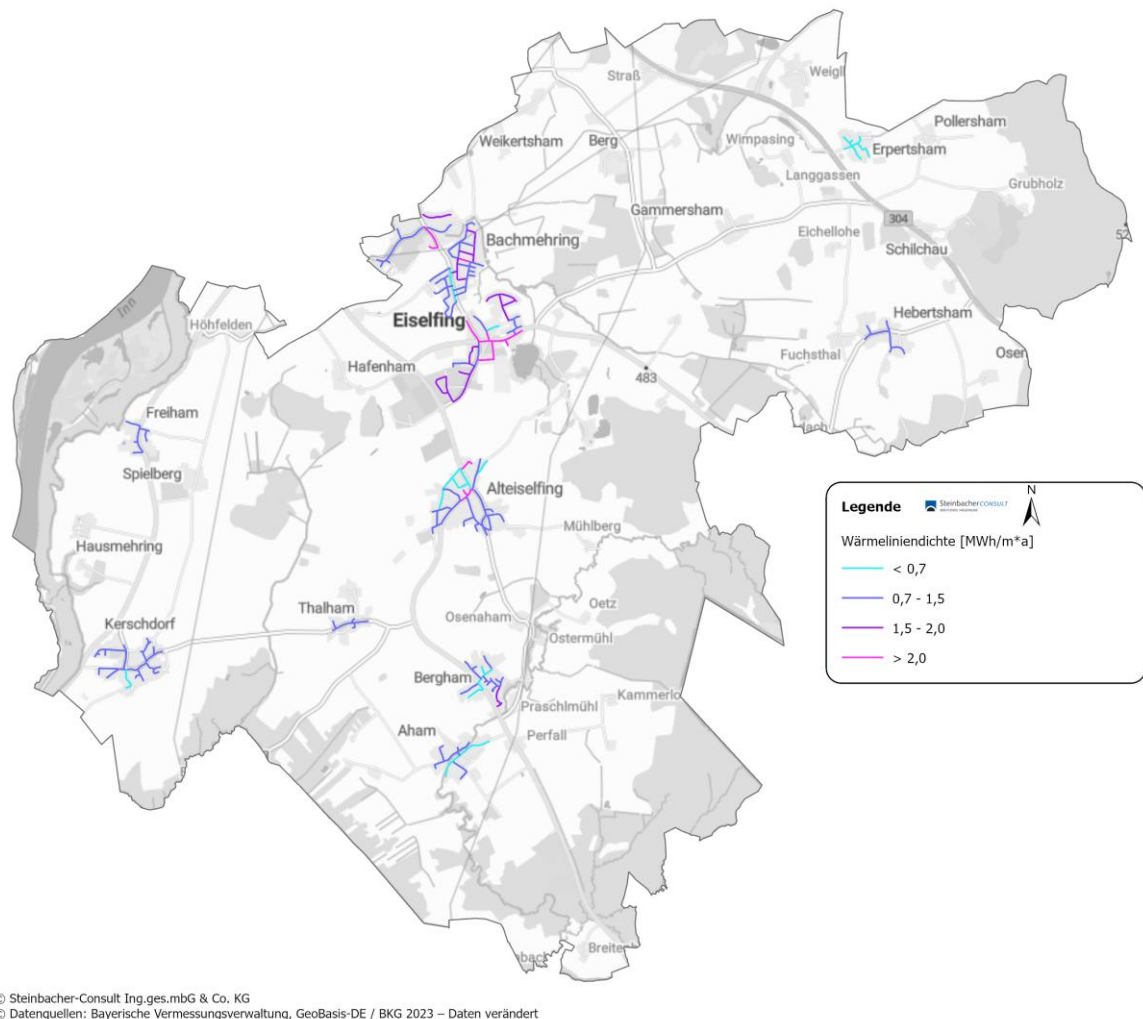


© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 11: Wärmebedarfsdichte

Eine ähnliche Darstellungsform ist die sogenannte Wärmelinien-dichte, welche in Abbildung 12 kartografisch dargestellt wird. Unter Wärmelinien-dichte versteht man die Summe der Wärmebedarfe aller Gebäude entlang eines Straßenzuges dividiert durch die Trassenlänge eines fiktiven Wärmenetzes entlang dieses Straßenzuges. Diese Darstellung der trassenbezogenen Wärmelinien-dichte ist insbesondere relevant zur Ausweisung von Wärmenetzgebieten im Rahmen des Zielszenarios.

Es ist zu erkennen, dass vor allem diejenigen Siedlungseinheiten mit einem hohen Anteil an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. einer eher lockeren Bebauung haben eine geringe Wärmebelegungs-dichte.



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 12: Wärmelinien-dichte

3.6 Eignungsprüfung

Die Eignungsprüfung nach § 14 WPG dient dazu, das gesamte Gemeinde in Teilgebiete zu unterteilen und diese hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Eignung für unterschiedliche Wärmeversorgungsoptionen zu bewerten. Basis hierfür ist die bereits weiter oben beschriebene Bestandsanalyse. In Abbildung 13 ist die Einteilung dargestellt. Gebäudeeigentümer werden mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Wärmenetze oder Wasserstoffnetze zur Wärmeversorgung nutzen können, weshalb diese im weiteren Planungsprozess nicht weiter detailliert betrachtet werden. Dennoch fließen die Ergebnisse dieser Gebiete in die Energiebilanz und das Zielszenario ein, um das Gemeindegebiet vollständig abzubilden. Diese rot eingefärbten Ortsteile werden als voraussichtliches Gebiet für die dezentrale Wärmeversorgung eingestuft. Dies bedeutet, dass im Falle eines notwendigen Heizungsaustauschs die Eigentümer sich eigenständig um die Einhaltung der Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) kümmern müssen.

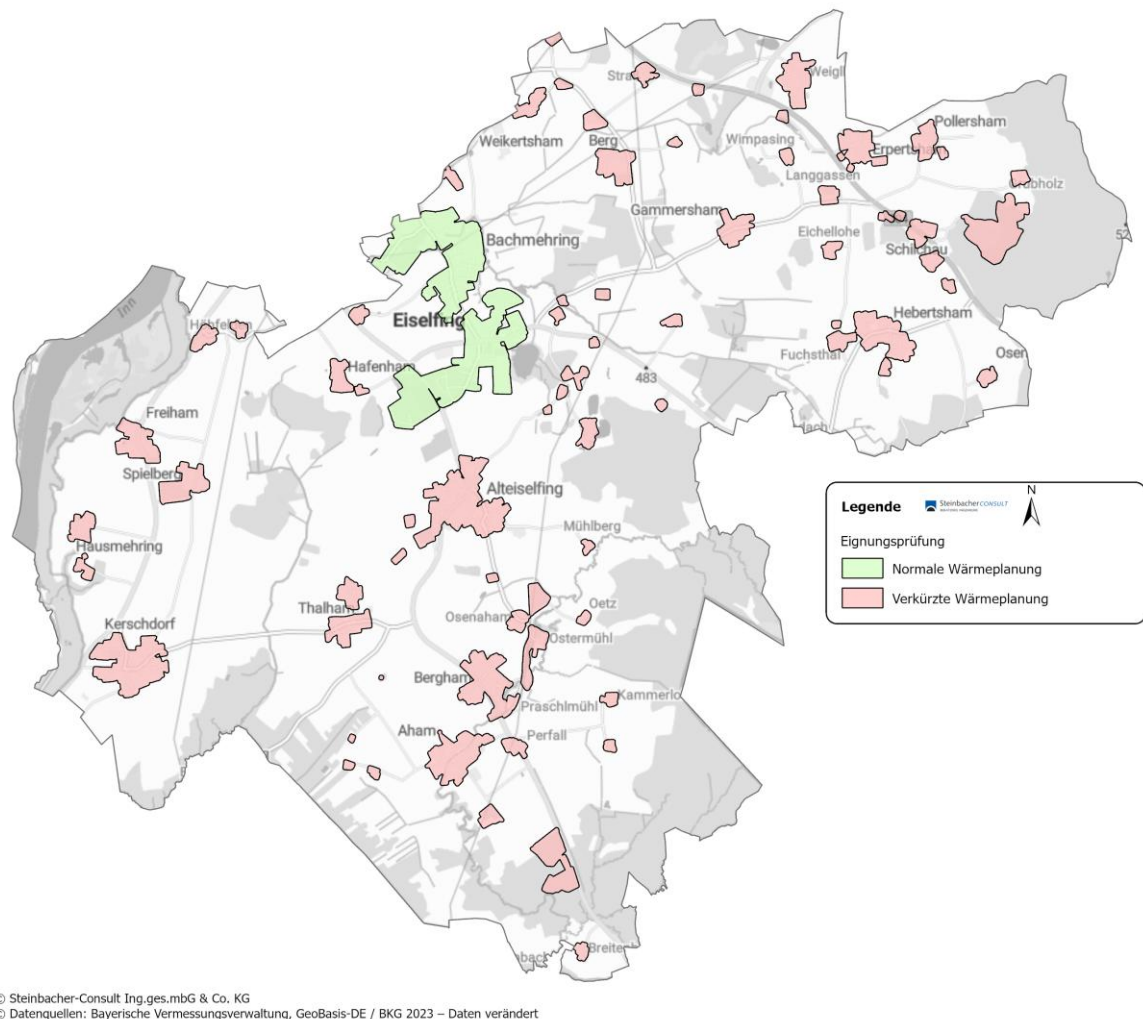


Abbildung 13: Eignungsprüfung

3.7 Energie- und Treibhausgasbilanz

3.7.1 Endenergieverbrauch

Die Energie- und Treibhausgasbilanz zeigt den aktuellen Endenergieverbrauch für Wärme und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen. Insgesamt liegt der Endenergieverbrauch im erfassten Zustand bei 35,52 GWh/a.

In Abbildung 14 ist eine Aufteilung des Endenergieverbrauchs nach Energieträgern dargestellt. Es ist zu erkennen, dass mit 15,88 GWh/a (= 45 %) Heizöl den mit Abstand größten Anteil einnimmt, gefolgt von Biomasse mit 13,01 GWh/a (= 37 %) und Flüssiggas mit 2,70 GWh/a (= 7 %). Die fossilen Energieträger (Heizöl und Flüssiggas) nehmen zusammen 52,3 % ein. Der Anteil erneuerbare Wärme liegt bei 47,7 %.

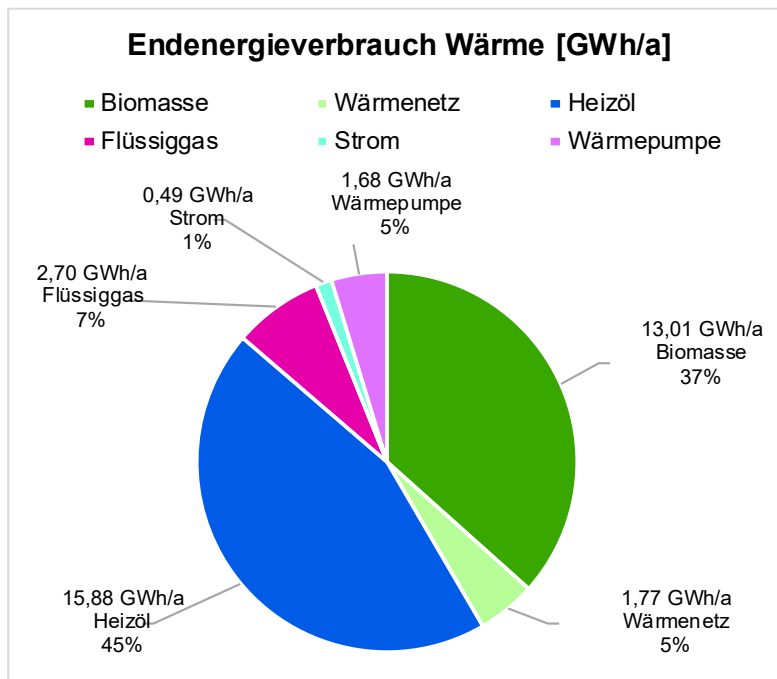


Abbildung 14: Endenergieverbrauch nach Energieträgern

In Abbildung 15 ist eine Aufteilung des Endenergieverbrauchs nach Sektoren dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die privaten Haushalte mit 25,83 GWh/a (= 72,7 %) den größten Teil einnimmt, gefolgt von GHD / Sonstiges mit 4,59 GWh/a (= 12,9 %), Industrie mit 4,09 GWh/a (= 11,5 %) und öffentliche Liegenschaften mit 1,00 GWh/a (= 2,8 %).

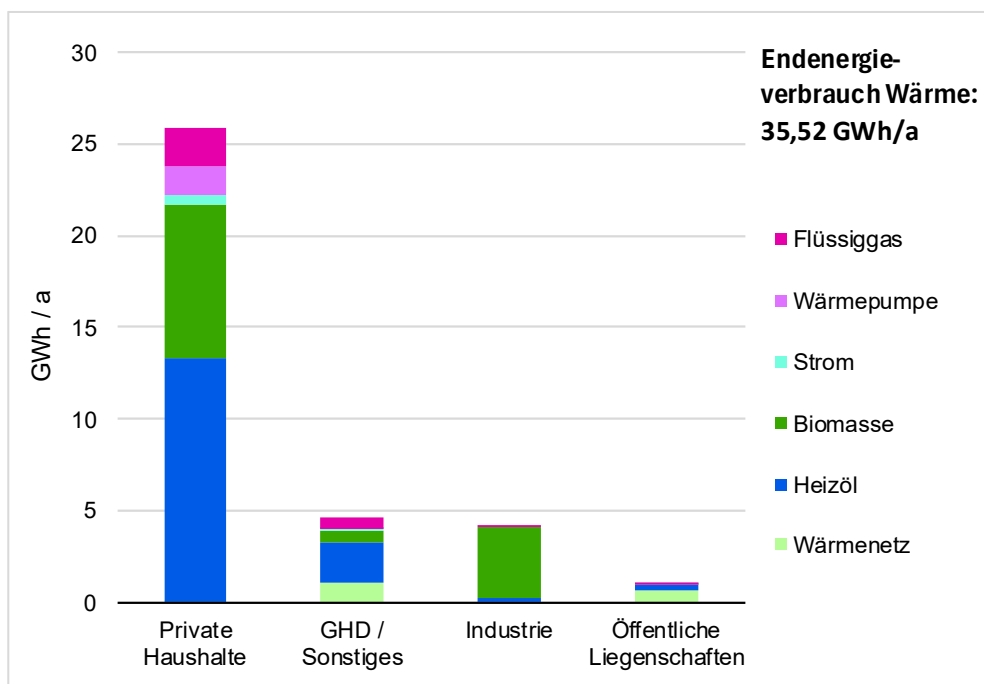


Abbildung 15: Endenergieverbrauch nach Sektoren

3.7.2 Treibhausgasemissionen

Die Dominanz der fossilen Energieträger spiegelt sich auch in den Treibhausgasemissionen wider. In Summe werden 6.786 t CO₂e/a im Bereich Wärme emittiert.

Die Emissionen der verschiedenen Energieträger ergeben sich sowohl aus den stark variierenden Verbrauchsmengen zur Wärmeerzeugung als auch aus den unterschiedlichen Emissionsfaktoren der jeweiligen Energieträger (siehe Tabelle 5). Fossile Brennstoffe sind dabei besonders emissionsintensiv, wobei Heizöl im Vergleich zu Erdgas eine noch höhere CO₂-Belastung aufweist. Erneuerbare Energien hingegen verursachen deutlich geringere Emissionen. So führt die Nutzung von Holz lediglich zu etwa 7 % der Treibhausgasemissionen, die durch Heizöl entstehen. Dennoch gilt Holz nicht als vollständig klimaneutral, da durch Transport und Verarbeitung zusätzliche CO₂-Emissionen freigesetzt werden.

Tabelle 5: Emissionsfaktoren der wesentlichen Energieträger in g CO₂e/kWh nach [4]

Energieträger	2025	2030	2035	2040	2045
Heizöl	310	310	310	310	310
Erdgas	240	240	240	240	240
Flüssiggas	270	270	270	270	270
Biomasse	20	20	20	20	20
Biogas	140	140	140	140	140
Grüner Wasserstoff (Kombination aus Import- & Inländisch)	40	32	65	43	20
Abwärme aus Prozessen	40	40	40	40	40
Strom-Mix-D	328	103	49	27	25
Geothermie	0	0	0	0	0
Wärmenetze – Erneuerbar (nach GModG)	60	60	60	60	60

In Abbildung 16 ist eine Aufteilung der Emissionen nach Energieträgern dargestellt. Es ist zu erkennen, dass mit 73 % (= 4.922 t/a) Heizöl den größten Teil einnimmt, gefolgt von Flüssiggas mit 11 % (= 729 t/a).

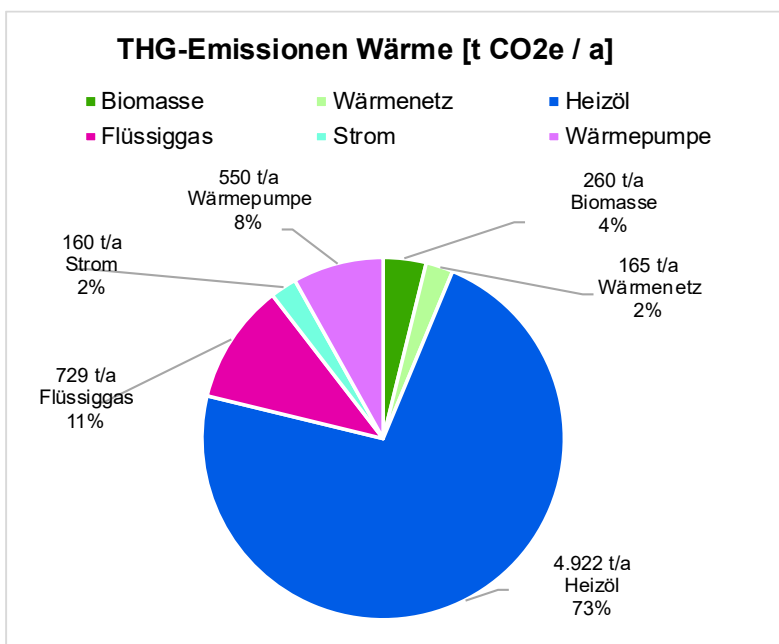


Abbildung 16: Treibhausgasemissionen nach Energieträgern

In Abbildung 17 ist eine Aufteilung der Emissionen nach Sektoren dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die privaten Haushalte mit 81,1 % den größten Teil der Emissionen einnehmen, gefolgt von GHD/Sonstiges mit 14,3 %. Die öffentlichen Liegenschaften und die Industrie nimmt jeweils einen Anteil von 2,3 % ein.

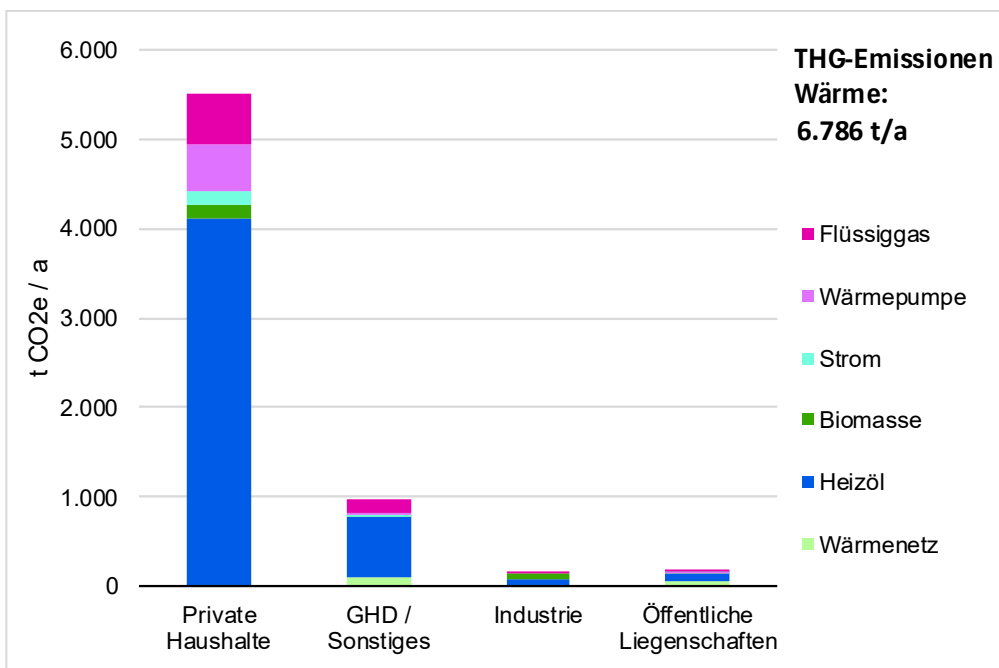


Abbildung 17: Treibhausgasemissionen nach Sektoren

3.8 Kennwerte und Zwischenfazit Bestandsanalyse

Um die in der Bestandsanalyse aufgenommenen Daten besser interpretieren und einschätzen zu können, wurden Kennzahlen gebildet und mit den Durchschnittswerten aus abgeschlossenen kommunalen Wärmeplanungen von Steinbacher-Consult (SC) verglichen, siehe Tabelle 6.

Tabelle 6: Kennzahlen

Kennzahl	Gemeinde Eiselfing	Andere KWP's (Quelle SC)	Bayern (2023) [5]
Endenergieverbrauch Wärme pro Kopf [kWh/EW*a]	10.779	7.882 – 48.784	14.185
- Haushalte und öffentliche Liegenschaften [kWh/EW*a]	8.143	6.011 – 11.798	-
- GDH und Industrie [kWh/AN*a]	6.764	2.254 – 46.429	-
Treibhausgasemissionen Wärme pro Kopf [t/EW*a]	2,1	1,8 – 11,7	-
- Haushalte und öffentliche Liegenschaften [t/EW*a]	1,7	1,5 – 2,6	-
- GHD und Industrie [t/AN*a]	0,9	0,5 – 11,3	-
Endenergieverbrauch Wärme Wohngebäude pro Wohnfläche [kWh/m²*a]	142	114 - 191	-
Anteil EE am Endenergieverbrauch Wärme [%]	47,69 %	2,70% - 41,22%	28,70%

* Schätzbilanz

Der bilanzierte Gesamtwärmeverbrauch liegt bei 35,52 GWh/a und liegt mit 10.779 kWh/EW am unteren Bereich der Durchschnittsverbräuche (Quelle SC). Die Treibhausgasemissionen pro Kopf liegen ebenfalls im unteren Bereich der Durchschnittswerte.

Der Anteil an erneuerbaren Energien liegt deutlich über dem bayerischen Schnitt.

Zusammenfassend sind nach der Bestandsanalyse folgende Punkte festzuhalten:

- Die Privaten Haushalte dominiert den Wärmeverbrauch und die THG-Emissionen.
- Heizöl nimmt einen sehr großen Anteil am Endenergieverbrauch ein, gefolgt von Biomasse.

Die Bestandsanalyse verdeutlicht die Herausforderung, die damit verbunden ist, die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Aktuell werden bereits 47,69 % der Wärmeversorgung auf Basis klimaneutraler Energieträger bereitgestellt.

4 Potentialanalyse

4.1 Allgemeines

Im Folgenden werden die verfügbaren Potentiale für Energieeinsparung, Effizienzsteigerung (Abwärmenutzung) und erneuerbarer Energien abgeschätzt. Bei den Energieträgerpotentialen wird zumeist unterschieden in:

- Theoretisches Potential
- Technisches Potential
- Wirtschaftliches/Ökonomisches Potential
- Erschließbares Potential

Theoretisches Potential

Das theoretische Potential umfasst das gesamte physikalische Angebot einer erneuerbaren Energiequelle oder eines nachwachsenden Rohstoffs. Das theoretische Potential stellt damit eine Art Obergrenze des maximal möglichen Nutzungspotentials dar und kann in der Regel nur zu einem Teil erschlossen werden. Die limitierenden Faktoren sind strukturelle, technische, ökologische, rechtliche und administrative Randbedingungen.

Technisches Potential

Das technische Potential umfasst den Teil des theoretischen Potentials, der sich unter Berücksichtigung der derzeitigen Techniken nachhaltig nutzen lässt. Bei der Abschätzung des technischen Potentials spielt die Verfügbarkeit von Flächen eine wesentliche Rolle, wobei oft auf eine vereinfachte Annahme zur Abschätzung zurückgegriffen wird. Das technische Potential wird durch folgende Faktoren begrenzt:

- Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen
- Erhaltung der natürlichen Kreisläufe
- Kein Raubbau, z.B. am Humusgehalt
- Einhaltung ökologischer Grenzen z.B. durch Bodenerosion
- Technische Einschränkungen und Verluste bei der Energie- oder Rohstoffumwandlung
- zeitliches und räumliches Ungleichgewicht zwischen Energieangebot und Energiebedarf, bzw. Rohstoffangebot und -nachfrage

Wirtschaftliches/Ökonomisches Potential

Das wirtschaftliche Potential wiederum ist eine Teilmenge des technischen Potentials und stellt das Potential dar, welches unter den derzeit existierenden energiewirtschaftlichen Randbedingungen ökonomisch sinnvoll genutzt werden kann. Das wirtschaftliche Potential an Erneuerbaren Energien wird maßgebend von den Preisen konventioneller Energiesysteme und von politischen Rahmenbedingungen bestimmt. Als wirtschaftlich gelten erneuerbare Energien dann, wenn deren spezifische

Energiekosten niedriger als bei konventionellen Energiesystemen sind. Das ökonomische Potential hängt damit maßgebend von den Annahmen und Prognosen zur Kostenentwicklung ab.

Erschließbares Potential

Das erschließbare Potential wiederum ist ein Teil des wirtschaftlichen Potentials, von dem ausgegangen werden kann, dass es tatsächlich genutzt wird. Unter Umständen ist das erschließbare Potential – aufgrund von Subventionierungen – auch größer als das wirtschaftliche Potential. Wegen mangelnder Informationen, rechtlichen oder administrativen Begrenzungen oder limitierenden Herstellungskapazitäten ist das erschließbare Potential zumeist kleiner als das wirtschaftliche Potential.

Im Folgenden wird nur das technische Potential betrachtet. Bei der Ermittlung des wirtschaftlichen und des erschließbaren Potentials ist eine exakte Betrachtung der Vorort bestehenden Randbedingungen nötig. Daher sind zur Ermittlung der wirtschaftlichen und erschließbaren Potentiale konkrete Machbarkeitsstudien im Rahmen der Projektumsetzung nötig. Bei der Ermittlung des technischen Potentials, welches im Mittelpunkt der nachfolgenden Betrachtungen stehen soll, wird grundsätzlich von Anlagenkonzepten bzw. Systemen ausgegangen, welche derzeit Stand der Technik sind. Bei der Potentialabschätzung müssen vielfach Annahmen getroffen werden, welche einen großen Einfluss auf die Höhe des jeweiligen Energieträgerpotentials haben. So erfahren beispielsweise Biomassen konkurrierende Nutzungen (energetisch und stofflich, Nahrungs- und Futtermittel). Innerhalb der energetischen Nutzung wiederum können Biomassen in Feuerungsanlagen oder Biogasanlagen Verwendung finden (z.B. Stroh). Ähnliches gilt für das Solarpotential, welches zur Wärmegewinnung (Solarthermie) oder zur Stromproduktion (Photovoltaik) genutzt werden kann. Auch ist die Ableitung des Energiegehalts von vielen Faktoren (z.B. Wassergehalt, Heizwert) abhängig, welche nachfolgend durch Annahmen abgeschätzt werden müssen. Daher können sich die jeweiligen Energiepotentiale je nach getroffener Annahme, in die eine oder andere Richtung verschieben.

Die im Folgenden ausgeführten Potenziale werden aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit mit dem Ist-Bedarf verglichen.

4.2 Einsparpotentiale

Die Möglichkeiten zur Einsparung von Heizenergie und Warmwasser hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Gebäudenutzung (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Nichtwohngebäude), dem Baujahr und dem aktuellen Sanierungszustand. Basierend auf diesen Kriterien lassen sich Zielwerte für den Wärmebedarf definieren, die durch umfassende Sanierungsmaßnahmen erreicht werden können. Entsprechende Vorgaben und Empfehlungen wurden dem Technikkatalog [6] entnommen.

Auf Grundlage der vorangegangenen Bestandsanalyse wurde das technisch maximale Einsparpotential für den Wärmebedarf bestehender Gebäude (Wohngebäude, büroähnliche Nutzung und GHD) anhand des Technikkatalogs berechnet. Hierbei werden alle Gebäude berücksichtigt, die über den angestrebten Zielwerten liegen. Allerdings geht diese Berechnung davon aus, dass sämtliche Gebäude vollständig saniert werden – was in der Realität oft nicht der Fall sein wird.

Für eine realistische Einschätzung der Einsparmöglichkeiten müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden, darunter:

- **Bauliche und wirtschaftliche Einschränkungen:** Nicht alle Gebäude können problemlos saniert werden. Denkmalgeschützte oder technisch schwer modernisierbare Gebäude sowie wirtschaftliche Aspekte beeinflussen die Umsetzbarkeit.
- **Effizienz der Wärmeversorgung:** Damit Gebäude effizient beheizt werden können, sollte die Sanierung auf Niedertemperaturheizsysteme (max. 55 °C Vorlauftemperatur) ausgerichtet sein.
- **Sanierungsentscheidungen und Einflussfaktoren:** Ob und wann Sanierungen durchgeführt werden, entscheiden die Eigentümerinnen und Eigentümer individuell. Häufig erfolgt dies anlassbezogen, beispielsweise bei einem Eigentümer- oder Mieterwechsel oder wenn ohnehin Renovierungen geplant sind. Dabei spielen gesetzliche Vorgaben und finanzielle Anreize eine große Rolle.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird jedem Gebäude ausgehend von seiner Baualtersklasse und Gebäudenutzung separat sein Sanierungspotential zugewiesen. Hierzu wurden die jährlichen Reduktionswerte des Technikkatalogs [6] verwendet. Es werden zwei Szenarien **Energieeffizienz hoch und niedrig** [6] unterschieden. Die Ergebnisse sind in Abbildung 18 dargestellt. Bei vollständiger Nutzung der Sanierungspotentiale kann in Abhängigkeit von der Sanierungstiefe bzw. vom erzielten Effizienzstandard der Wärmebedarf bis 2045 auf 28,43 bzw. 24,70 GWh/a reduziert werden. Dies entspricht einer Reduktion von 20 – 31 %. Gemäß dem Technikkatalog [4] entsprach die mittlere Reduktion von 2016 bis 2024 bei Einfamilienhäusern ca. 0,8 %/a und bei Mehrfamilienhäusern sowie Nichtwohngebäuden ca. 1,0 %/a. So liegt das realistische Einsparpotential bei ca. 18 % auf 29,22 GWh/a bis 2045.

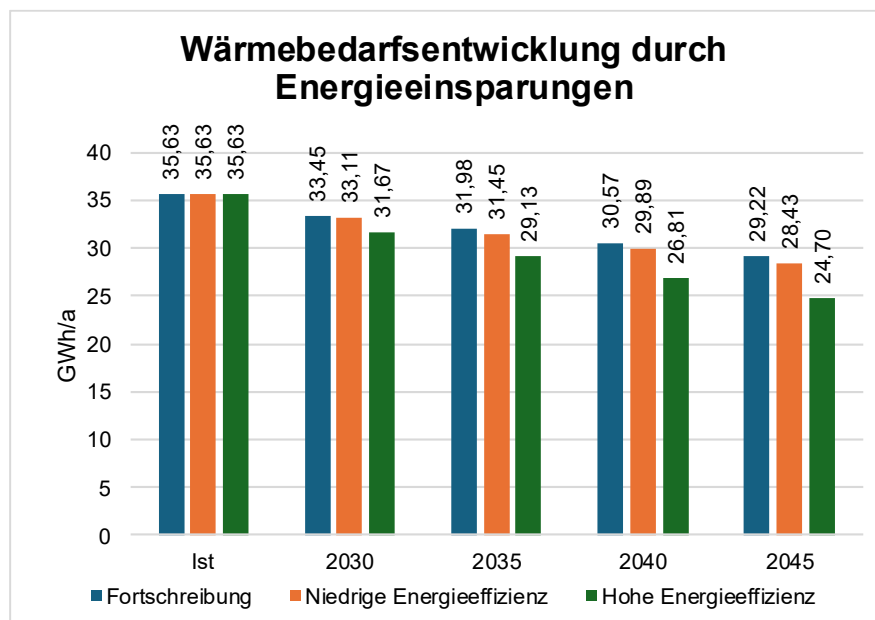
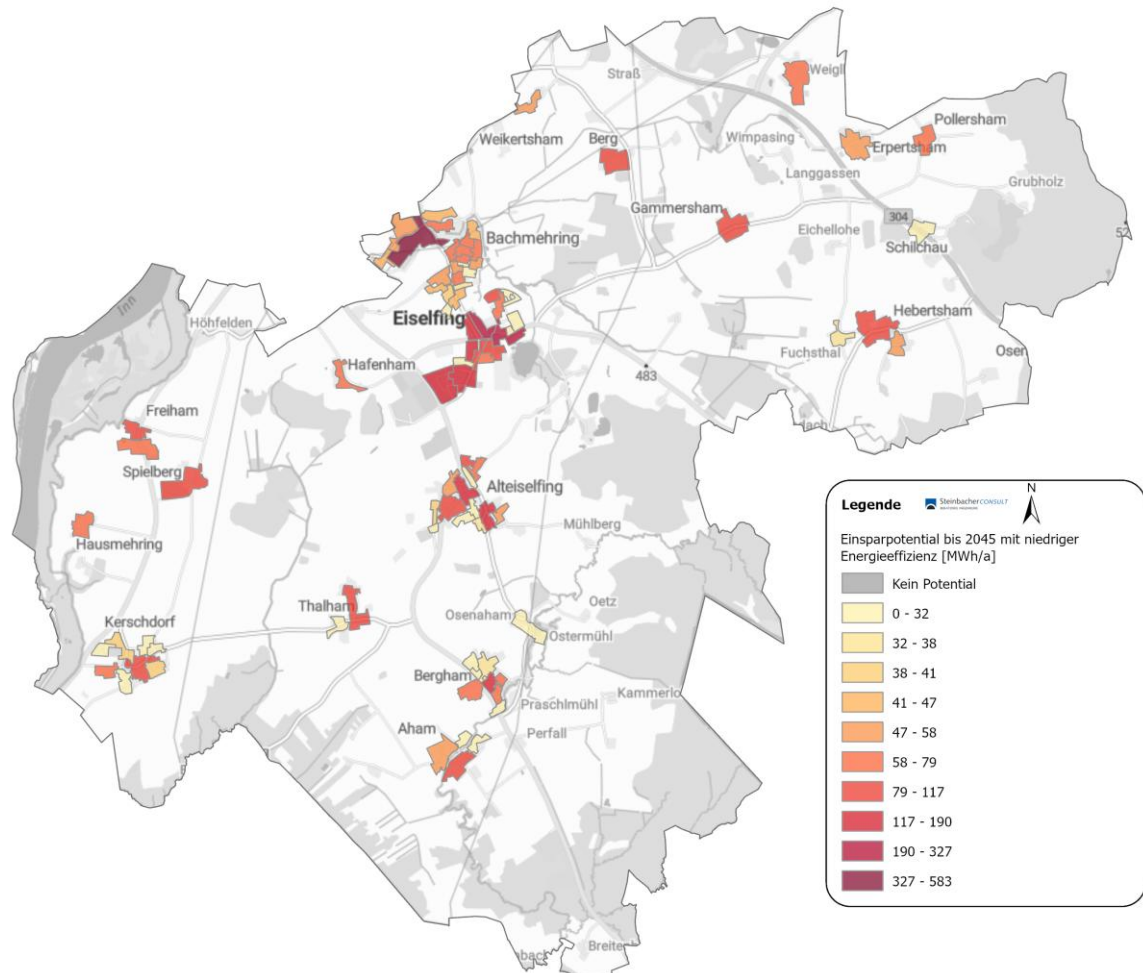


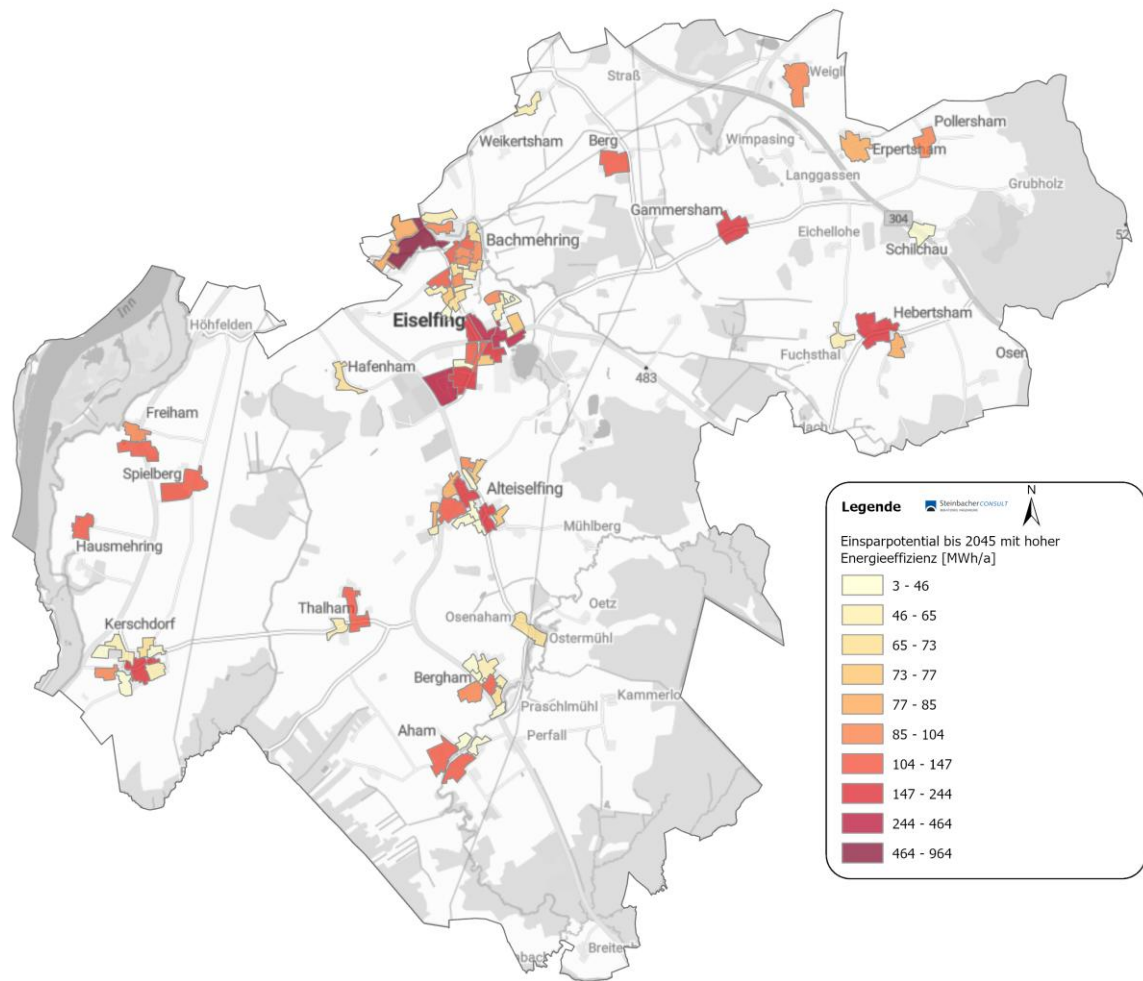
Abbildung 18: Wärmebedarfsentwicklung durch Energieeinsparungen

In Abbildung 19 und Abbildung 20 sind die Einsparpotentiale kartografisch dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Einsparpotentiale dort am höchsten sind, wo vorwiegend Gebäude älteren Baujahres oder Nichtwohngebäude angesiedelt sind (vgl. Abbildung 5).



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 19: Einsparpotential durch Bedarfsreduktion „niedrige Energieeffizienz“



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 20: Einsparpotential durch Bedarfsreduktion „hohe Energieeffizienz“

4.3 Solarenergie

Die Abschätzung des PV-Dachflächenpotentials basiert auf den Daten aus dem Energieatlas Bayern. Ausgehend von den Informationen zu den bestehenden Dachflächen aus den LoD2-Daten wurde über entsprechende Abminderungsfaktoren (nicht 100 % einer Dachfläche können genutzt werden) die verfügbare Fläche, Dachausrichtung und der Dachneigung und dem Strahlungsjahresmittelwert in kWh/(m²*a) für jede Dachfläche eine individuell nutzbare Solarstrahlung ermittelt. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Wirkungsgrade und Verluste für Photovoltaik wurde dann für jede Dachfläche das Potenzial ermittelt. Aufgrund der geringen solaren Einstrahlung im Winter wird Solarthermie häufig vorrangig zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eingesetzt. Entsprechend wird das Solarthermie-Potential auf das Deckungsziel von 50 % des Warmwasserbedarfs für private Haushalte begrenzt. Dabei ist zu beachten, dass für das Photovoltaik-Potential und das Solarthermie-Potential auf den gleichen Dachflächen basiert. Entsprechend ist eine volle Ausschöpfung beider Potentiale gleichzeitig nicht möglich. Das Solarthermie-Potential berücksichtigt ausschließlich das Wasserbereitungspotential.

Die technischen Potentiale sind in Abbildung 21 dargestellt. So könnten maximal 33,57 GWh/a durch Photovoltaik oder 3,00 GWh/a durch Solarthermieanlagen erzeugt werden.

Zu berücksichtigen ist hier insbesondere, dass bei der Ausweisung der Potentiale die individuelle Eignung (z.B. Statik, Installationsmöglichkeiten etc.) nicht berücksichtigt sind. Zudem werden die Potentiale insbesondere im Sommer zur Verfügung stehen, wo die Wärmenachfrage entsprechend gering ist. Es besteht folglich eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf.

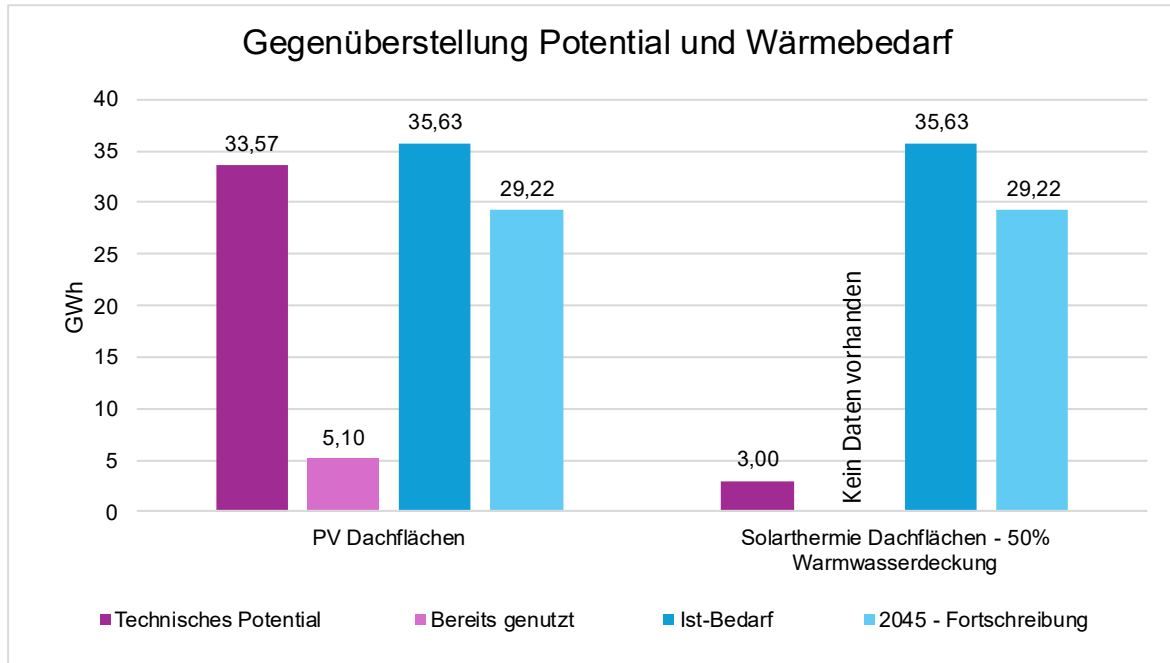


Abbildung 21: Dachflächenpotential

4.4 Geothermie

4.4.1 Allgemeines

Geothermische Energie oder Erdwärme wird definiert als die in Form von Wärme gespeicherte Energie unterhalb der Oberfläche der festen Erde. Die Erdwärme stammt dabei zu etwa einem Drittel aus der Bildungszeit der Erde und zu etwa zwei Dritteln aus dem natürlichen radioaktiven Zerfall in der Erdkruste. Durch das Temperaturgefälle zwischen Erdinnerem und Erdoberfläche wird Erdwärme ständig aus der Tiefe „nachgeliefert“ (geothermischer Wärmefluss). Im oberflächennahen Bereich (bis ca. 10 bis 20 m Tiefe) wird der Wärmehaushalt durch die Sonneneinstrahlung sowie durch Sicker- und Grundwasser beeinflusst. In diesem Bereich ist die Temperatur jahreszeitenabhängig. In Tiefen ab etwa 20 m ist die Temperatur jahreszeitenunabhängig und relativ konstant. Der geothermische Gradient, also die Temperaturzunahme mit der Tiefe liegt in weiten Teilen Bayerns bei ca. 3 °C pro 100 m. Unter Geothermie wird die technische Nutzung dieser natürlichen Erdwärme zur Energiegewinnung verstanden.

Einsatzgebiete von geothermischen Anlagen sind:

- Wärmeversorgung von einzelnen Gebäuden oder an Nah- bzw. Fernwärmenetze angeschlossene Siedlungs- und Gewerbe- bzw. Industriegebiete
- Kühlung von Gebäuden und Industrieanlagen
- Wärme- und Kältespeicherung im Untergrund

Der große Vorteil der Geothermie ist, dass sie im Gegensatz zu anderen regenerativen Energieträgern wie beispielsweise Solar- und Windenergie unabhängig von der Tages- bzw. Jahreszeit und meteorologischen Verhältnissen kontinuierlich Energie liefern kann.

Unterteilt wird die Geothermie in oberflächennahe Geothermie und in Tiefengeothermie:

- Oberflächennahe Geothermie: Erdwärmenutzung bis ca. 400 m Tiefe
- Tiefengeothermie: Erdwärmenutzung ab etwa 400 m Tiefe bis hin zu mehreren 1.000 m Tiefe. Die derzeit technische Grenze liegt bei ca. 7.000 m.

Bei der oberflächennahen Geothermie ist aufgrund der niedrigen vorliegenden Temperaturen von durchschnittlich 8 – 12 °C der Einsatz einer Wärmepumpe erforderlich, um die Temperatur auf ein nutzbares Niveau anzuheben. Je niedriger sich das benötigte Temperaturniveau darstellt, desto effizienter kann die Wärmepumpe betrieben werden. Demnach ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie insbesondere in Gebäuden mit niedrigen Vorlauftemperaturen (Flächenheizung) sinnvoll. Folglich bietet sich diese Energieform insbesondere bei Neubauten an.

Die Nutzung oberflächennaher Erdwärme kann durch drei verschiedene Systeme erfolgen:

- Erdwärmekollektoren: horizontal, in etwa ein bis zwei Metern Tiefe eingebrachte Flächenkollektoren
- Erdwärmesonden: vertikal bis in einer Tiefe von etwa 200 m eingebaute Wärmetauscher
- Grundwasserbrunnen

4.4.2 Erdwärmekollektoren

Die Wärme, welche von Erdwärmekollektoren genutzt wird, stammt im Wesentlichen aus der von der Sonne eingestrahnten Energie (indirekte Nutzung der Sonnenenergie). Der geothermische Wärmefluss kann hingegen vernachlässigt werden. Deshalb sind Erdwärmekollektoren beinahe unbegrenzt einsetzbar, soweit es die Platzverhältnisse zulassen. Die Temperaturen sind allerdings stark jahreszeitlich abhängig und liegen in der Regel zwischen 0 und +10°C. Daraus ergibt sich der Nachteil, dass im Winter beim größten Wärmebedarf ungünstige Wärmekollektortemperaturen vorliegen. Zu beachten ist des Weiteren, dass die Kollektorflächen nicht überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Aufgrund des hohen Platzbedarfs (etwa 1,5 – 2-fache beheizte Fläche) werden heute häufig auch sogenannte Erdwärmekörbe eingebaut. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nur in Ausnahmefällen erforderlich.

Zur Potentialermittlung wurde die thermische Entzugsenergie aus dem Energieatlas Bayern [7] herangezogen und jedem bebauten Grundstück ein individuelles Potential zugewiesen (vgl. Abbildung 22). Die verfügbaren Flächen wurden wie folgt ermittelt:

- Mindestabstand zu Gebäude 1 m
- Abstand zu Grundstücksgrenze 1 m.
- Pauschaler Abminderungsfaktor 0,6 (wegen überbauter bzw. nicht nutzbarer Fläche)

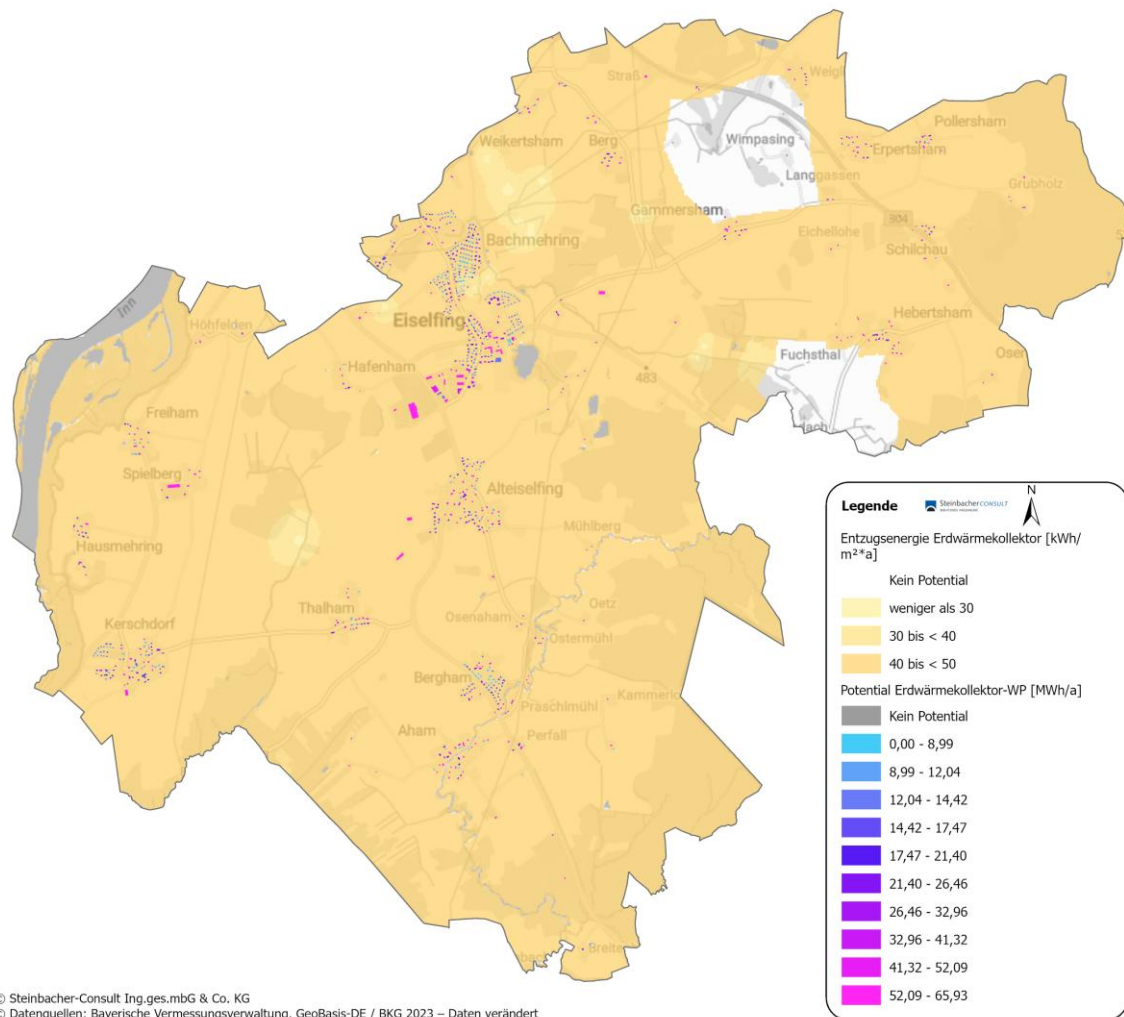


Abbildung 22: Entzugsenergie Erdkollektoren

Für die Berechnung des technischen Potentials wird für die Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl JAZ = 3,15 gemäß Technikatalog angenommen.

In Abbildung 23 ist das Potential für Erdwärmekollektoren dargestellt. In Summe könnten 25,48 GWh_{th}/a durch Erdwärmekollektoren generiert werden, was etwa 72 % des aktuellen Bedarfs entspricht.

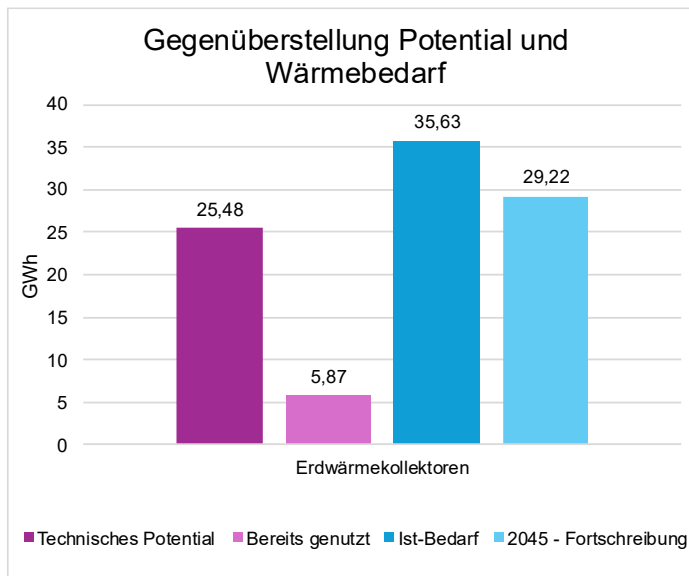


Abbildung 23: Potential Erdkollektoren

4.4.3 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden nutzen den geothermischen Wärmefluss und arbeiten mit weitgehend konstanten Temperaturbedingungen. Erdwärmesonden benötigen stets eine Bohr- und Nutzungsanzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde. Sind sie ins Grundwasser eingebracht, benötigen sie zusätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. In Wasserschutzgebieten ist ihr Einsatz unzulässig. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist in großen Teilen Bayerns prinzipiell möglich. Allerdings ist die nutzbare Wärmemenge stark vom Untergrund abhängig. So weisen beispielsweise trockene Sande und Kiese eine äußerst schlechte Wärmeleitfähigkeit auf. Neben der Bodenbeschaffenheit sind insbesondere der Schichtenaufbau und die Grundwasserverhältnisse von entscheidender Bedeutung.

Zur Potenzialermittlung wurde die thermische Entzugsleistung aus dem Energieatlas Bayern [7] herangezogen und jedem bebauten Grundstück ein individuelles Potenzial zugewiesen (vgl. Abbildung 24). Die Anzahl an möglichen Sonden pro Grundstück wurden wie folgt ermittelt:

- Mindestabstand zu Gebäude 1 m
- Abstand zu Grundstücksgrenze 3 m.
- Abstand zwischen den Sonden 6 m.

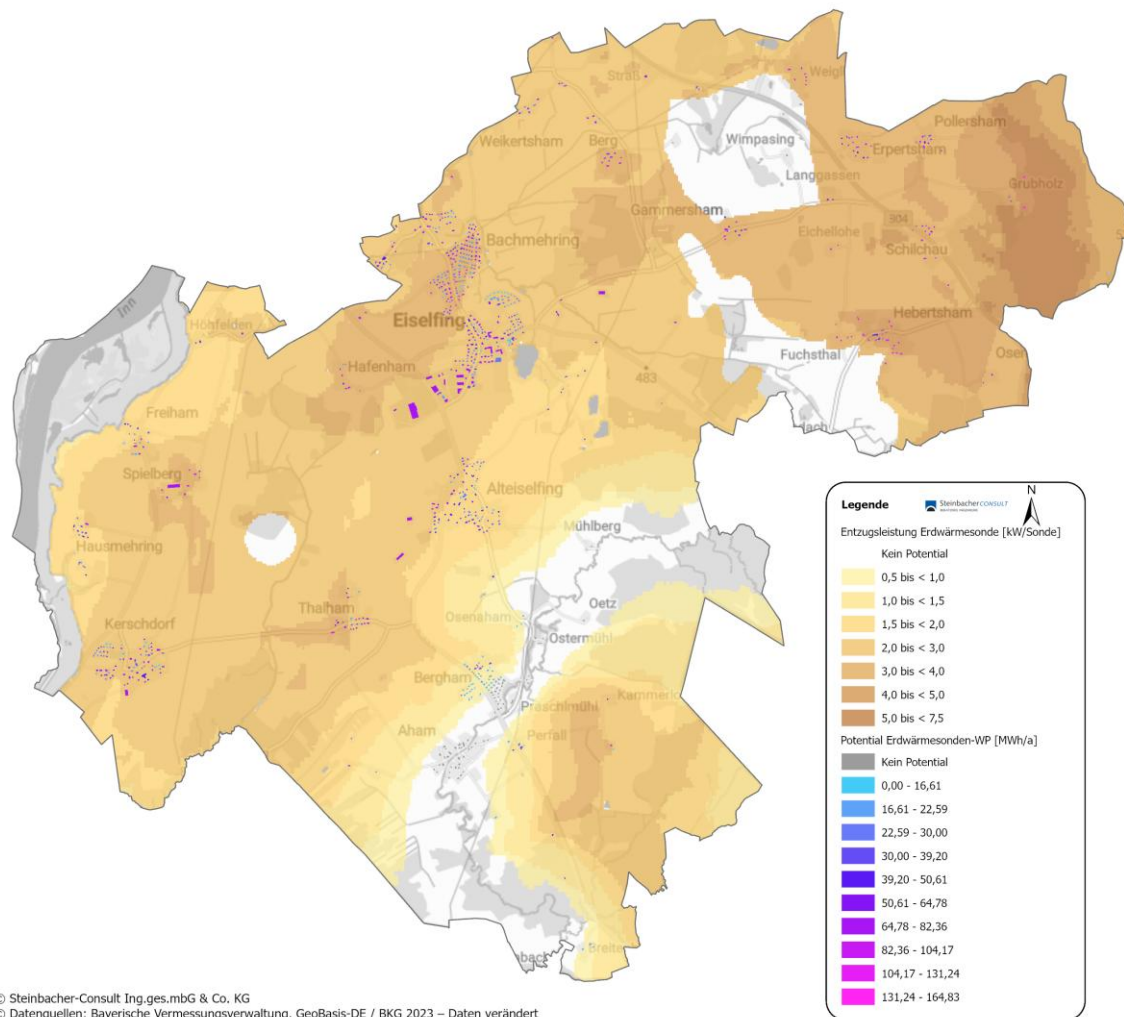


Abbildung 24: Entzugsleistung Erdsonden

Für die Berechnung des technischen Potenzials wird für die Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl JAZ = 3,15 gemäß Technikatalog angenommen.

In Abbildung 25 ist das Potenzial für Erdwärmesonden dargestellt. Es ist zu erkennen, dass ca. 39,36 GWh_{th}/a durch Erdwärmesonden generiert werden könnten, womit ca. 110 % des aktuellen Bedarfs gedeckt werden könnte.

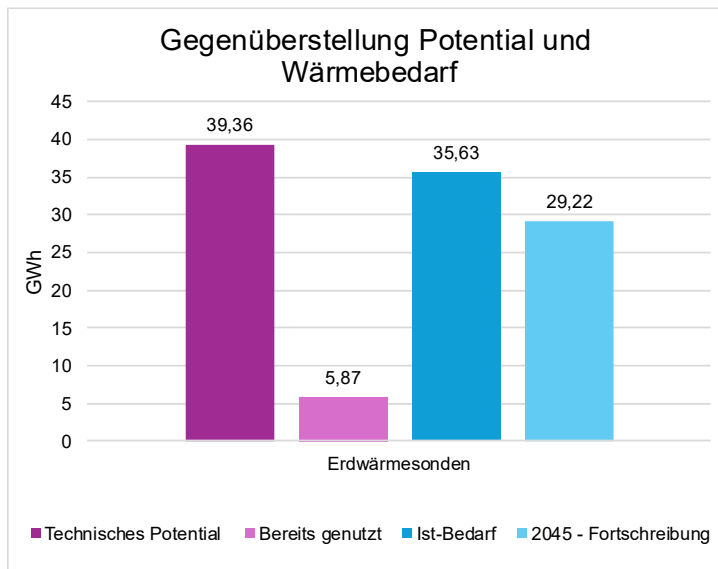


Abbildung 25: Potenzial Erdsonden

4.4.4 Grundwasserbrunnen

Bei der Nutzung von oberflächennaher Geothermie über Grundwasserbrunnen wird das oberflächennahe Grundwasser über einen Förderbrunnen dem Grundwasserleiter (Aquifer) entnommen, direkt zur Wärmepumpe gefördert und über einen Schluckbrunnen dem Aquifer wieder zugeführt. Um einen thermischen Kurzschluss zu verhindern, müssen die beiden Brunnen in einem ausreichend großen Abstand in Fließrichtung gebohrt werden. Das Temperaturniveau im Grundwasser ist über das Jahr hinweg relativ konstant und auf einem meist vergleichsweise hohen Temperaturniveau von ca. 8 – 10 °C. Aus diesem Grund können Grundwasserbrunnen-Wärmepumpen hohe Jahresarbeitszahlen und damit wirtschaftliche Vorteile gegenüber Erdwärmesonden-Wärmepumpen erreichen. Die Wirtschaftlichkeitsgrenze von Grundwasserbrunnen liegt aufgrund der mit der Tiefe steigenden Brunnenbau- und Betriebskosten je nach Anlage und Standortverhältnissen erfahrungsgemäß bei 20 - 50 m. Wie bei den Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG bzw. BayWG erforderlich. In Wasserschutzgebieten ist ihr Einsatz unzulässig. Auch ist in jedem Falle ein hydrogeologisches Ingenieurbüro hinzuziehen. Zu beachten ist neben der Untergrundbeschaffenheit insbesondere die Grundwasserbeschaffenheit (Grundwasserstand, -temperatur und Grundwasserzusammensetzung, etc.).

Zur Potentialermittlung wurde die thermische Entzugsenergie aus dem Energieatlas Bayern [7] herangezogen und jedem bebauten Grundstück ein individuelles Potential zugewiesen (vgl. Abbildung 26). Die Analyse pro Grundstück wurden wie folgt durchgeführt:

- Mindestabstand zu Gebäude 3 m
- Abstand zu Grundstücksgrenze 5 m.
- Abstand zwischen den Brunnen 10 m.

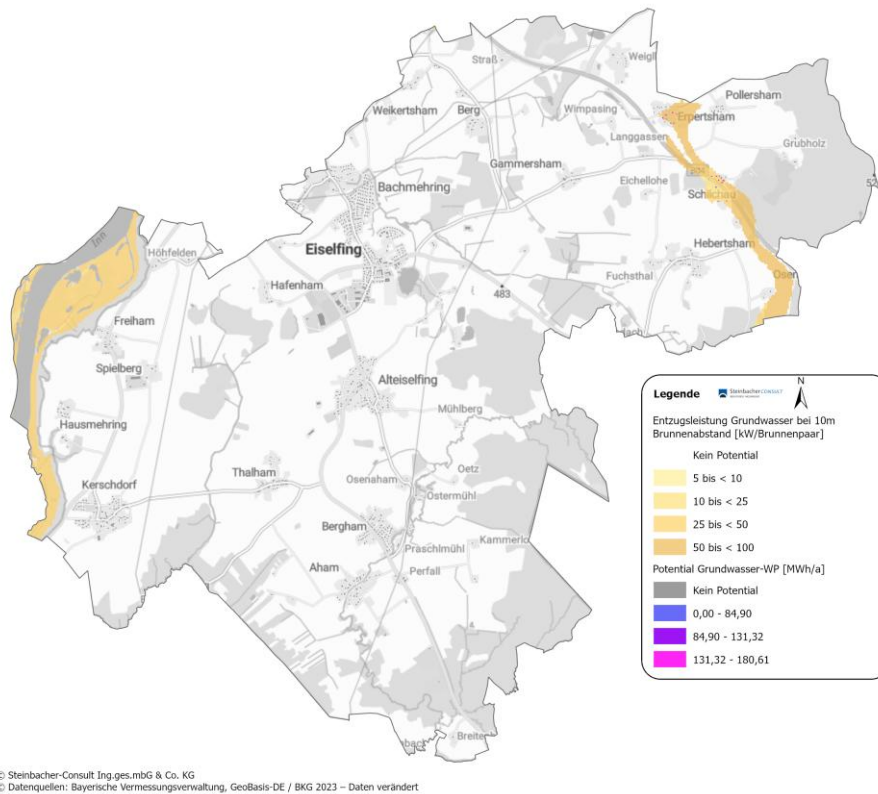


Abbildung 26: Entzugsenergie Grundwasserbrunnen

Für die Berechnung des technischen Potentials wird für die Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl JAZ = 3,96 gemäß Technikkatalog angenommen.

In Abbildung 27 ist das Potential für Grundwasserwärmepumpen dargestellt. In Summe könnten ca. 1,80 GWh_{th}/a durch Grundwasser generiert werden, was ca. 5 % des aktuellen Bedarfs entspricht.

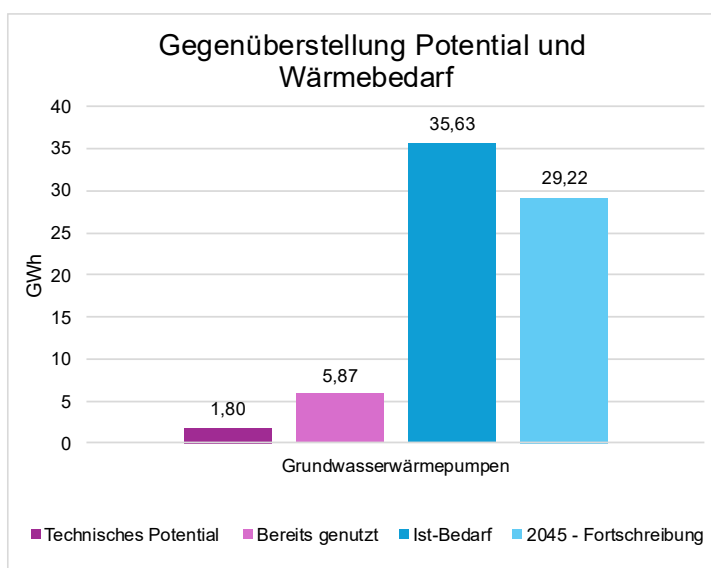


Abbildung 27: Potential Grundwasserbrunnen

4.4.5 Tiefengeothermie

Die Nutzung von Tiefengeothermie hängt im Wesentlichen davon ab, ob ein Grundwasserleiter mit ausreichend hohen Temperaturen von ca. 80 °C bis 150 °C und einer entsprechenden Ergiebigkeit vorliegt. Die bei der Tiefengeothermie anfallende Wärme kann wegen des ausreichend hohen Temperaturniveaus direkt über Wärmetauscher an den Heizkreislauf abgegeben werden.

Gemäß der Kommunale Wärmeplanung Wasserburg [8] besteht für das Stadtgebiet ein erhebliches technisches Potential für tiefen Geothermie, das abhängig von Anzahl und Auslastung der realisierbaren Geothermie-Dubletten in einer Bandbreite von ca. 35 – 390 GWh/a liegt.

Für die Gemeinde Eiselfing ist die eigenständige Erschließung tiefergeothermischer Ressourcen aufgrund des vergleichsweise geringen Wärmebedarfs derzeit als wirtschaftlich nicht tragfähig einzustufen. Eine wirtschaftliche Nutzung erscheint allenfalls im Kontext interkommunaler Kooperationslösungen, insbesondere durch einen Zusammenschluss mit benachbarten Kommunen und der damit verbundenen Bündelung von Wärmebedarf, realisierbar.

4.5 Biomasse (Holz)

Bei der Ermittlung des Potentials werden das Wald- und Waldrestholz, Kurzumtriebsplantagen und Flur-/Siedlungsholz betrachtet.

Für Waldderbholz gibt der Energieatlas Bayern [7] ein Potential von 9.389 MWh/a für Eiselfing an.

Für Kurzumtriebsplantagen gibt der Energieatlas Bayern [7] ein Potential von 37,7 ha (= 1,6 % der landwirtschaftlichen Fläche) bzw. 3.192 MWh/a an.

Für Flur- und Siedlungsholz gibt der Energieatlas Bayern [7] ein Potential von 1.611 MWh/a für Eiselfing an.

In Summe liegt das Potential an holziger Biomasse dann bei 14,19 GWh_{th}/a. Dies entspricht etwa 40 % des aktuellen Bedarfs (vgl. Abbildung 28). Aktuell werden bereits 13,01 GWh/a verwendet.

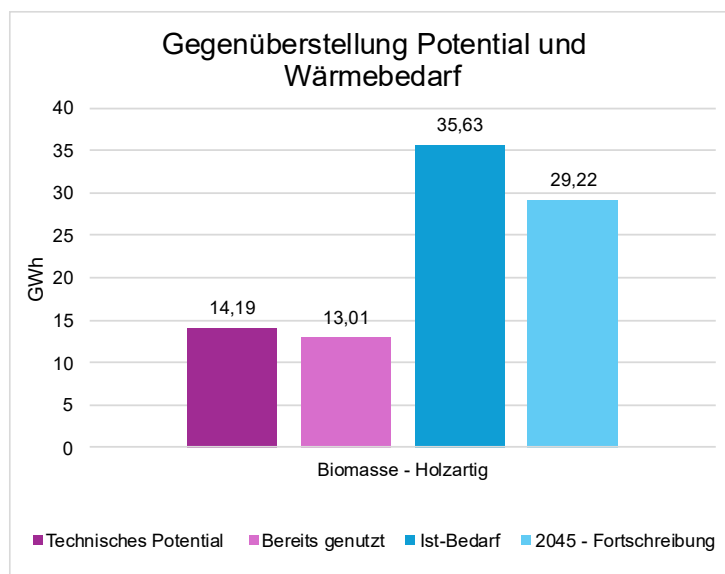


Abbildung 28: Potential Biomasse (Holz)

4.6 Biomasse (Biogas)

Für Biogas gibt der Energieatlas Bayern [7] ein Potential von 32.216 MWh/a an. Davon entfallen 15.869 MWh/a auf Erntehauptprodukte, 168 MWh/a auf Erntenebenprodukte, 522 MWh auf organischen Abfall und 15.656 MWh/a auf Gülle und Festmist. Somit könnte das Biogaspotential etwa 90 % des aktuellen Bedarfs decken (vgl. Abbildung 28). Dabei steht das Potential für Wärmeanwendung in Konkurrenz zur Verstromung. Aktuell werden bereits 24,25 GWh/a (Strom und Wärme) verwendet.

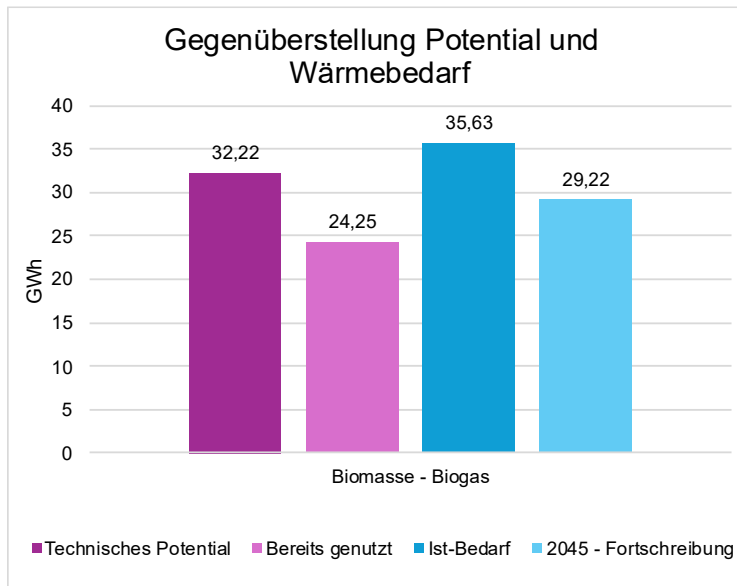


Abbildung 29: Potential Biomasse (Biogas)

4.7 Luftwärme

Selbst die Umgebungsluft stellt eine wertvolle und nahezu unbegrenzt verfügbare Energiequelle für die Wärmeversorgung dar. Durch den Einsatz von Wärmepumpen kann die in der Luft enthaltene thermische Energie entzogen, auf ein höheres Temperaturniveau gebracht und für Heiz- und Warmwassers Zwecke genutzt werden.

Da die Umgebungsluft in unerschöpflicher Menge vorhanden ist, lässt sich ihr Potential nicht durch feste Kapazitätsgrenzen quantifizieren. Dennoch gibt es bei der praktischen Umsetzung einige wesentliche Herausforderungen zu berücksichtigen. Einerseits spielen technische und wirtschaftliche Faktoren eine Rolle, insbesondere in Bezug auf die Effizienz der Wärmepumpe bei unterschiedlichen Außentemperaturen. Die Leistungsfähigkeit sinkt beispielsweise in kalten Wintermonaten, wenn die Temperaturdifferenz zwischen der Außenluft und der gewünschten Vorlauftemperatur größer wird. Dadurch kann der Stromverbrauch steigen, was sich auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirkt.

Zusätzlich sind baurechtliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken können relevant sein, da Wärmepumpen durch ihre Ventilatoren Geräuschemissionen verursachen, die in Wohngebieten streng reguliert werden können. In dicht besiedelten Gebieten ist daher eine sorgfältige Planung erforderlich, um Lärmschutzanforderungen einzuhalten und Anwohner nicht zu beeinträchtigen.

Trotz dieser Herausforderungen bietet die Nutzung der Umgebungsluft als Wärmequelle zahlreiche Vorteile. Sie erfordert keine aufwendige Erschließung, wie es bei Erdwärme- oder Grundwassernutzung der Fall ist, und ermöglicht flexible Einsatzmöglichkeiten in Bestandsgebäuden und Neubauten.

Damit stellt sie eine wichtige Technologie für eine nachhaltige Wärmeversorgung dar, die zur Reduzierung fossiler Brennstoffe und zur Senkung der CO₂-Emissionen beitragen kann.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird davon ausgegangen, dass Luftwärmepumpen nahezu unbegrenzt eingesetzt werden können, außer Mindestabstände von mind. 3 m zum Nachbargrundstück können nicht eingehalten werden.

4.8 Flusswasserwärme

Wärmepumpen, die Fließgewässer als Wärmequelle nutzen, funktionieren prinzipiell wie herkömmliche Wärmepumpensysteme im Gebäudebereich. Der Unterschied besteht darin, dass statt Luft, Erdreich oder Grundwasser ein nahegelegenes Fließgewässer zur Bereitstellung der Umweltwärme herangezogen wird. Dabei wird dem Wasser Wärme entzogen und mithilfe elektrischer Antriebsenergie auf ein heiztechnisch nutzbares Temperaturniveau angehoben.

Im Vergleich zur Außenluft weist Wasser eine deutlich höhere spezifische Wärmekapazität sowie vorteilhafte Wärmeübertragungseigenschaften auf. Dadurch können Wärmetauscher bei gleicher Leistung kompakter ausgeführt werden und verursachen keine Geräuschemissionen durch Ventilatoren. Fließgewässer eignen sich aufgrund ihres kontinuierlichen Abflusses besonders gut als Wärmequelle, da eine schnelle Regeneration der entnommenen Wärme erfolgt und durch die Strömung ständig wärmeres Wasser nachströmt. Zudem unterliegen Fließgewässer im Tages- und Jahresverlauf geringeren Temperaturschwankungen als die Außenluft.

Für die Errichtung von Wärmepumpen an Fließgewässern werden in der Regel wasserrechtliche Genehmigungen benötigt, welche oftmals Auflagen zur maximal zulässigen Abkühlung sowie der ableitbaren Wassermenge enthalten. Ein Merkblatt des LfU für die Wärmenutzung aus Gewässern gibt es noch nicht. Jedoch wird vorgeschlagen, die zulässige Temperaturerhöhung im Gewässer aus dem Merkblatt zur Wärmeeinleitung auf den Fall der Temperaturabsenkung durch Kaltwassereinleitung zu übertragen. Dabei darf durch die Kälteeinleitung eine Temperatur im Gewässer von 3°C nicht unterschritten werden.

Zur Potentialermittlung werden die Flussdaten des Inn zu Abfluss und Temperatur an der Messstelle in Wasserburg am Inn herangezogen. Das technische Potential setzt sich zusammen aus dem thermischen Potential des Fließgewässers und dem zusätzlichen Anteil an Wärme aus der elektrischen Energie der Wärmepumpe. Die thermische Energie, die dem Fließgewässer entzogen werden kann, wird aus dem Abfluss und der möglichen Temperaturabsenkung ermittelt. Folgende Annahmen wurden bei der Potentialbestimmung festgelegt:

- Nutzungsanteil des Abflusses: 5%
- Temperaturabsenkung bei Flusstemperaturen über 4°C: 3 K
- Temperaturabsenkung bei Flusstemperaturen zwischen 3 – 4°C: 2 K
- COP der Wärmepumpe: 2,5

In Abbildung 30 sind die durchschnittliche Anzahl an Tagen der letzten 10 Jahre mit eingeschränkter Funktion für die Flusswasserwärmepumpe dargestellt. So kann an 36 Tagen im Jahr keine Wärme aus dem Inn entzogen werden und an 34 Tagen im Jahr nur mit einer geringeren Temperaturabsenkung.

Das Potential beträgt unter den oben genannten Annahmen für die Heizperiode von Oktober bis April 1.103,05 GWh. Damit könnten ca. 3.096% des Wärmebedarfs in Eiselfing gedeckt werden (vgl. Abbildung 31). Da es jedoch zu eingeschränkten Entzugsleistungen besonders in kalten Perioden kommt, muss bei dieser Technologie auf Redundanzen gesetzt werden, um eine durchgängige

Wärmeversorgung gewährleisten zu können. Darüber hinaus liegt der Zugang zum Fluss zu weit von dichter Besiedlung, die sich für Wärmenetze eignen würden, entfernt, sodass von keiner wirtschaftlichen Erschließung ausgegangen wird.

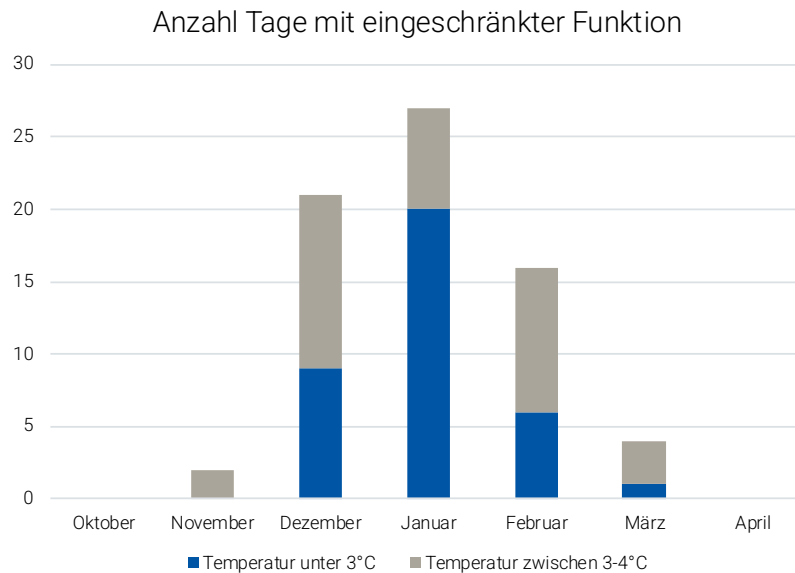


Abbildung 30: Flusstemperaturen mit eingeschränkter Funktion für die Wärmepumpe

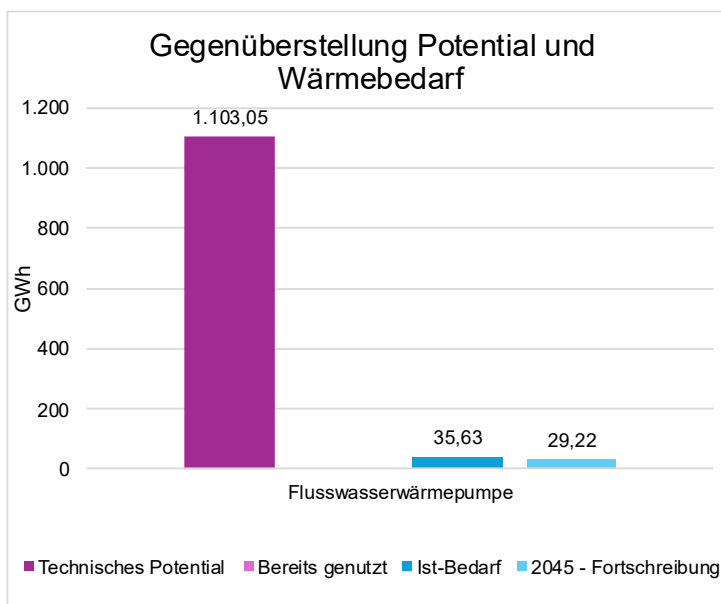


Abbildung 31: Potential aus Flusswasser

4.9 Zwischenfazit Potentialanalyse

In Abbildung 32 sind die Ergebnisse der Potentialanalyse zusammengefasst und dem aktuellen Wärmebedarf sowie dem Wärmebedarf nach Nutzung der Sanierungspotentiale gegenübergestellt.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits erwähnt, handelt es sich bei den Potentialen um technische Maximalpotentiale. In der Realität können diese sicherlich nicht in Gänze gehoben werden.

Folgende Schlussfolgerungen können aus der Potentialanalyse gezogen werden:

- Es steht eine Vielzahl an nutzbaren und noch ungenutzten Potentialen zur Verfügung.
- V.a. oberflächennahe tiefe Geothermie, Solarpotentiale und Biomasse

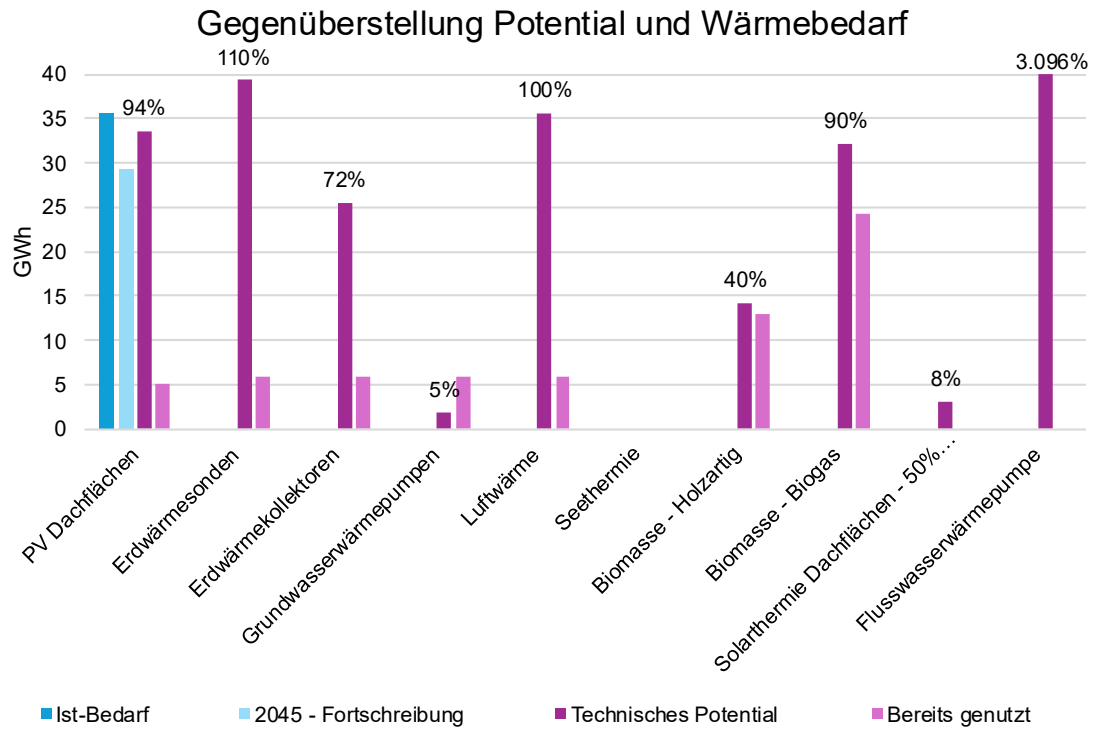


Abbildung 32: Zusammenfassung Potentiale

5 Zielszenario und Wärmeversorgungsgebiete

5.1 Allgemeines

Aus den Ergebnissen der Bestands- und Potentialanalyse wird im Folgenden ein Zielszenario für das Gebiet der Gemeinde Eiselfing entwickelt.

Beim Zielszenario ist insbesondere auf folgende Reihenfolge zu achten:

1. Priorität: Energieeinsparung

Sowohl im Bereich Strom als auch im Bereich Wärme ist vordringlich auf eine Reduktion des Energieverbrauchs hinzuarbeiten. Energieeinsparung ist der wichtigste Ansatzpunkt und der entscheidende Schlüssel im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen und der Energiewende. Die Potentiale an Erneuerbaren Energien reichen aus, um den derzeitigen Energiebedarf zu decken. Im Bereich Wärme ist insbesondere die Gebäudesanierung voranzutreiben. Auch durch entsprechendes Nutzerverhalten kann Wärmeenergie eingespart werden.

2. Priorität: Effizienzsteigerung

Durch die Energieeffizienzsteigerung sollen die verwendeten Energieträger so effizient wie möglich eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist insbesondere auf die Nutzung von Abwärme, die Etablierung von Niedertemperaturheizungen und den Einsatz von Anlagen mit möglichst hohem Wirkungsgrad hinzuarbeiten. Dadurch kann der Energiegehalt der eingesetzten Energieträger bestmöglich ausgenutzt werden.

3. Priorität: Nutzung Erneuerbarer Energien

Der verbleibende Energiebedarf für Wärme ist so weit wie möglich durch Erneuerbare Energien zu decken.

5.2 Gebietseinteilung in der Wärmeplanung

5.2.1 Grundlegendes

Basierend auf dem § 18 Abs. 1 WPG „stellt die planungsverantwortliche Stelle mit dem Ziel einer möglichst kosteneffizienten Versorgung des jeweiligen Teilgebiets auf Basis von Wirtschaftlichkeitsvergleichen jeweils differenziert für die Betrachtungszeitpunkte der Jahre 2030, 2035 und 2040 dar, welche Wärmeversorgungsart sich für das jeweilige geplante Teilgebiet besonders eignet. **„Besonders geeignet sind Wärmeversorgungsarten, die im Vergleich zu den anderen in Betracht kommenden Wärmeversorgungsarten geringe Wärmegestehungskosten, geringe Realisierungsrisiken, ein hohes Maß an Versorgungssicherheit und geringe kumulierte Treibhausgasemissionen bis zum Zieljahr aufweisen, wobei die Wärmegestehungskosten sowohl Investitionskosten einschließlich Infrastrukturausbaukosten als auch Betriebskosten über die Lebensdauer umfassen.“** (§18 Abs. 1 WPG)

„Der **Betreiber** eines bestehenden Wärmenetzes oder eines **Gasverteilernetzes** oder der potenzielle Betreiber nach § 7 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 WPG kann der planungsverantwortlichen Stelle nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen einen **Vorschlag für die Versorgung des geplanten Teilgebiets mittels** eines Wärmenetzes oder eines **Wasserstoffnetzes vorlegen**. Darin stellt er die Annahmen und Berechnungen, die dem Vorschlag zu Grunde liegen, nachvollziehbar und transparent dar.“ (§ 18 Abs. 4 WPG)

„Legt der Betreiber eines bestehenden Gasverteilernetzes oder der potenzielle Betreiber eines Wasserstoffnetzes einen Vorschlag für eine Versorgung des beplanten Teilgebiets über ein Wasserstoffnetz vor, stellt er sicher, dass der Vorschlag im Einklang mit einem vorliegenden oder in Erstellung befindlichen Gasverteilernetzentwicklungsplan steht.“ (§ 18 Abs. 4 WPG)

„Die planungsverantwortliche Stelle bestimmt für jedes beplante Teilgebiet und differenziert nach den einzelnen voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebieten nach § 3 Absatz 1 Nummer 6, 18 oder Nummer 23 WPG die Eignungsstufe. Eignungsstufen sind gemäß § 19 Abs. 2 WPG:

1. die Wärmeversorgungsart ist für dieses Gebiet im Zieljahr sehr wahrscheinlich geeignet;
2. die Wärmeversorgungsart ist für dieses Gebiet im Zieljahr wahrscheinlich geeignet;
3. die Wärmeversorgungsart ist für dieses Gebiet im Zieljahr wahrscheinlich ungeeignet;
4. die Wärmeversorgungsart ist für dieses Gebiet im Zieljahr sehr wahrscheinlich ungeeignet.“

Dabei werden folgende Gebietstypen unterschieden (gem. § 3 WPG, teilweise als Auszug):

5.2.2 Wärmenetzgebiete

Ein beplantes Teilgebiet, in dem ein Wärmenetz besteht oder geplant ist und ein erheblicher Anteil der ansässigen Letztverbraucher über das Wärmenetz versorgt werden soll, wobei innerhalb der Wärmenetzgebiete zu unterscheiden ist:

- **Wärmenetzverdichtungsgebiete:** beplante Teilgebiete, in denen Letztverbraucher, die sich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Wärmenetz befinden, mit diesem verbunden werden sollen, ohne dass hierfür der Ausbau des Wärmenetzes nach Buchstabe b (nachfolgend) erforderlich würde.
- **Wärmenetzausbaugebiete:** beplante Teilgebiete, in denen es bislang kein Wärmenetz gibt und die durch den Neubau von Wärmeleitungen erstmals an ein bestehendes Wärmenetz angeschlossen werden sollen.
- **Wärmenetzneubaugebiete:** beplante Teilgebiete, die an ein neues Wärmenetz angeschlossen werden sollen.

5.2.3 Wasserstoffnetzgebiete

Ein beplantes Teilgebiet, in dem ein Wasserstoffnetz besteht oder geplant ist und ein erheblicher Anteil der ansässigen Letztverbraucher über das Wasserstoffnetz zum Zweck der Wärmeerzeugung versorgt werden soll.

5.2.4 Dezentrale Wärmeversorgungsgebiete

Ein beplantes Teilgebiet, das überwiegend nicht über ein Wärme- oder ein Gasnetz versorgt werden soll.

5.2.5 Prüfgebiete

In diesen Bereichen ist die Datenlage noch nicht ausreichend für eine Einteilung.

Diese Einteilung dient als Grundlage für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung auf kommunaler Ebene.

5.2.6 Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential

In diesen Bereichen besteht erhöhtes Einsparpotential durch Gebäudesanierung. Diese Gebiete können zukünftigen im Rahmen von Sanierungsstrategien schwerpunktmäßig betrachtet werden.

5.3 Vorgehensweise zur Gebietseinteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete

Nach der Bestands- und Potentialanalyse sowie der Beteiligung lokaler Akteure werden die einzelnen Kriterien nach § 18 Abs. 1 WPG wie in Tabelle 7 gewichtet.

Tabelle 7: Gewichtung der Kriterien zur Gebietseinteilung

Kriterium	Gewichtung	Bemerkung
Geringe Wärmege- stehungskosten	25 %	Gesellschaftlich sehr wichtig, aber für eine langfristige treibhausgasarme und nachhaltige Wärmeversorgung nicht der wichtigste Entscheidungspunkt
Geringe Realisierungs- risiken	30 %	Sehr wichtig für die Planungssicherheit, da Eigentümer nur von Wechsel zu überzeugen sind, wenn die Umsetzung realistisch/möglich erscheint.
Hohes Maß an Versor- gungssicherheit	35 %	Äußerst wichtig für die Grundversorgung mit Wärme in Hinblick auf die Verlässlichkeit und Ausfallsicherheit, aber auch die Abhängigkeit von Energieimporten/-lieferungen und Verfügbarkeit
Geringe kumulierte Treibhausgasemissio- nen	10 %	Langfristig hohe Bedeutung mit Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045, aber ob diese schnell oder langsam erreicht wird, hat eine niedrige gesellschaftliche Bedeutung (im Vgl. zu obigen Kriterien).

Bei den beiden Kriterien „Geringe Wärmege-stehungskosten“ und „Geringe kumulierte Treibhausgasemissionen“ handelt es sich um objektive Abschätzungen, bei „Geringe Realisierungsrisiken“ und „Hohes Maß an Versorgungssicherheit“ teilweise um subjektive Einordnungen. Subjektiven Bewertungen sind teilweise von wissenschaftlichen Studien und/oder von energiepolitischen Entscheidungen/Entwicklungstendenzen abhängig.

Die Bewertung einzelner Wärmeversorgungsarten und der obigen Kriterien erfolgt auf folgender Skala.

Sehr schlecht	Neutral	Sehr gut
0	5	10

Für die Einordnung von voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebieten nach § 19 WPG von sehr wahrscheinlich ungeeignet bis sehr wahrscheinlich geeignet wird folgende Gesamtpunktzahl betrachtet.

Tabelle 8: Bepunktung der Einordnung der Geeignetheit einer Wärmeversorgungsart (§ 19 WPG)

Einordnung	Punktzahl
Sehr wahrscheinlich geeignet	> 7
Wahrscheinlich geeignet	$5 \leq 7$
Wahrscheinlich ungeeignet	$3 \leq 5$
Sehr wahrscheinlich ungeeignet	< 3

Für die Abwägung der Geeignetheit einer Wärmeversorgungsart wird zunächst für jeden Baublock die Eignung für ein Wärmenetz anhand der Wärmelinien-dichte bei einer Anschlussquote von 60% gemäß Tabelle 9 ermittelt. In Abstimmung mit dem Wärmenetzbetreiber, wird von einer finalen Anschlussquote von 90% in den Ortsteilen Eiselfing und Bachmehring ausgegangen.

Tabelle 9: Bewertungsindikatoren Eignung Wärmenetz nach [9]

Bewertung der Eignung	Wärmelinien-dichte [MWh/(m*a)]	Erwarteter Anschluss- grad im Zieljahr
Hohe Eignung	„Neubaugebiet“: 1,1–1,5 MWh/m*a „verdichtetes Gebiet“: 1,7–2,0 MWh/m*a	60 - 95 %
Mittlere Eignung	„Neubaugebiet“: 0,7–1,1 MWh/m*a „verdichtetes Gebiet“: 1,3–1,7 MWh/m*a Zusätzliche Hürden zu erwarten: > 2 MWh/m*a	40 - 80 %
Geringe Eignung	bis 0,7 MWh/m*a	20 - 60 %

Folgende Wärmeversorgungsarten werden für jeden Baublock basierend auf den Ergebnissen der Bestands- und Potenzialanalyse untersucht.

1. Wärmenetz
2. Dezentrale Wärmeversorgung (im Gebietsmittel bestehend aus 90 % der Gebäude mit Wärmepumpen und 10 % sonstiger dezentrale Lösungen repräsentiert durch den Einsatz eines Pelletkessels)

5.3.1 Bewertung der Wärmegestehungskosten

Für die Berechnung der Wärmegestehungskosten werden die Durchschnittswerte der Gemeinde für die 3 Standardfälle aus Kapitel 6.1 verwendet:

Tabelle 10: Wesentliche Parameter der Standardfälle

Parameter	EFH	MFH	GHD
Heizleistung [kW]	14	36	54
Vollbenutzungsstunden [h]	1.800	1.800	1.800
Wärmebedarf [kWh]	23.533	63.500	96.615
Anmerkung		4 Wohneinheiten	687 m ² Nettogrundfläche
Anteil Wärmebedarf	56 %	27 %	16 %

In Tabelle 11 ist die Bewertung der Wärmegestehungskosten dargestellt, die im Rahmen der Gebietseinteilung Berücksichtigung findet. Die Bewertung erfolgt gemäß der Anteil nach den Standardfällen

Tabelle 11: Bewertung der Wärmegestehungskosten im Rahmen der Gebietseinteilung

Wärmeversorgungsart	Wärmegestehungskosten (ct/kWh)			Punktebewertung	
	EFH	MFH	GHD	(skaliert min/max)	Gerundet
Dezentrales Gebiet	19,64	16,10	15,99	7,57	8
Wärmenetz	19,82	16,67	16,49	7,30	7

5.3.2 Bewertung des Realisierungsrisikos

Hierbei wird die Wahrscheinlichkeit einer Umsetzung abgeschätzt in Abhängigkeit von den dabei auftretenden Unwägbarkeiten/Umständen sowie der Abhängigkeit von überregionalen oder internationalen Entwicklungen. Der Aspekt der Verfügbarkeit des Energieträgers wird bei der Versorgungssicherheit bewertet.

5.3.2.1 Wärmenetz

Die Umsetzung eines Wärmenetzes ist grundsätzlich mit technischen, wirtschaftlichen, organisatorischen und gesellschaftlichen Risiken verbunden, die weitgehend unabhängig von der konkret eingesetzten Wärmequelle auftreten.

Ein zentrales Risiko liegt in der Nachfrageseite: Die Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes ist maßgeblich von einer ausreichenden Anschluss- und Abnahmequote abhängig. Insbesondere größere Abnehmer spielen häufig eine Schlüsselrolle für die Grundlast. Sollten potenzielle Ankerkunden aufgrund von Wärmepreisabschätzungen, individueller Sanierungsentscheidungen oder alternativer Wärmeversorgungslösungen (z. B. Einzelwärmepumpen, Biomasse, Eigenlösungen) abspringen, kann dies die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts erheblich beeinträchtigen oder eine Umsetzung insgesamt infrage stellen.

Der Netzausbau selbst ist mit baulichen und infrastrukturellen Risiken verbunden. Tiefbauarbeiten können aufwändiger ausfallen als geplant, etwa durch ungünstige Bodenverhältnisse, vorhandene Leitungsinfrastrukturen, begrenzte Platzverhältnisse im Straßenraum oder erforderliche Verkehrsicherungsmaßnahmen. Natürliche und bauliche Barrieren wie Flüsse, Bahnanlagen oder denkmalgeschützte Bausubstanz können zusätzliche technische und finanzielle Herausforderungen darstellen. Zudem besteht das Risiko, dass einzelne Gebäude oder Straßenzüge nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten erschlossen werden können.

Ein weiteres Risiko liegt in der schrittweisen Entwicklung des Wärmenetzes. Gerade in der Anfangsphase entstehen hohe Investitionen bei gleichzeitig noch geringer Netzauslastung. Sollte der geplante Netzausbau zeitlich verzögert erfolgen oder die Anschlussquote gebietsweise unter den Erwartungen bleiben, kann dies zu erhöhten Wärmegestehungskosten und einer angespannten Wirtschaftlichkeit führen.

Darüber hinaus bestehen organisatorische und institutionelle Risiken. Die Umsetzung und der Betrieb eines Wärmenetzes erfordern personelle Ressourcen, fachliche Expertise sowie klare Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung oder bei beteiligten Akteuren. Die Wahl geeigneter Betreibermodelle (kommunal, kommunal mit Partner, Konzessionsmodell, Kooperation mit Dritten) und die Ausgestaltung möglicher Gesellschafterstrukturen können komplex sein und zeitaufwändige Entscheidungsprozesse nach sich ziehen. Auch die Sicherstellung der Finanzierung, einschließlich Fördermittelakquise und langfristiger Kapitalbindung, stellt eine Herausforderung dar.

Nicht zuletzt spielen gesellschaftliche und kommunikationsbezogene Aspekte eine wesentliche Rolle. Die Akzeptanz eines Wärmenetzes bei Gebäudeeigentümern und der Bevölkerung ist entscheidend für den Erfolg. Unsicherheiten bezüglich Kostenentwicklung, Anschlussverpflichtungen, baulicher Eingriffe oder langfristiger Versorgungssicherheit können die Anschlussbereitschaft mindern, wenn keine transparente und frühzeitige Kommunikation erfolgt.

Grundsätzlich zeigen zahlreiche Beispiele aus Kommunen unterschiedlicher Größe, dass Wärmenetze erfolgreich realisiert und betrieben werden können – auch in innerstädtischen, historisch gewachsenen und denkmalgeschützten Bereichen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Realisierbarkeit stark von den lokalen Rahmenbedingungen abhängt und vor einer vertieften Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht abschließend bewertet werden kann.

Insgesamt ergibt sich für die Umsetzung eines Wärmenetzes – unabhängig von der konkreten Wärmequelle – vor Durchführung einer detaillierten Machbarkeitsstudie folgende Einschätzung des Realisierungsrisikos:

Neutral - 5

5.3.2.2 Dezentrale Wärmeversorgung

Grundsätzlich können Gebäude unabhängig von ihrer Lage oder Einbindung in bestehende Infrastrukturen mit entsprechenden dezentralen Wärmeerzeugung ausgestattet werden. Technisch stehen hierfür unterschiedliche Lösungen zur Verfügung, sodass für nahezu jedes Gebäude eine geeignete Heizungsalternative vorhanden ist.

In einzelnen Fällen kann sich die Umstellung jedoch erschwert gestalten. Einschränkungen ergeben sich insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, durch Immissionsschutzrechtliche Vorgaben, beengte Platzverhältnisse, ungünstige bauliche Voraussetzungen oder hohe Anforderungen an den baulichen Eingriff. In solchen Fällen sind teilweise erhöhte Investitionen oder spezielle, kostenintensivere Wärmelösungen erforderlich.

Für den überwiegenden Teil der kleineren Mehrfamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Umsetzung einer dezentralen Wärmeversorgung technisch grundsätzlich gut möglich. Unter der Annahme, dass wirtschaftliche Aspekte nicht berücksichtigt werden, ergibt sich daher insgesamt ein geringes technisches Realisierungsrisiko für dezentrale Wärmelösungen.

Eher gut - 7

5.3.3 Bewertung der Versorgungssicherheit

5.3.3.1 Wärmenetz

Sofern ein leitungsgebundenes Wärmenetz vorhanden ist und entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik betrieben wird, kann grundsätzlich von einer hohen Versorgungssicherheit ausgegangen werden. Wärmenetze ermöglichen eine zentral überwachte und gesteuerte Wärmeversorgung und bieten dadurch klare Vorteile gegenüber individuellen Einzelheizsystemen.

Die Versorgungssicherheit eines Wärmenetzes wird insbesondere durch folgende Faktoren gestärkt:

- redundante Erzeugungskapazitäten (z. B. mehrere Erzeugungsanlagen oder modulare Anlagenteile)
- der Einsatz von Spitzenlast- und Reserveerzeugern zur Abdeckung von Lastspitzen oder bei kurzfristigen Ausfällen
- bestehende oder perspektivisch integrierbare Wärmespeicher
- ein organisierter Störungs- und Bereitschaftsdienst des Netzbetreibers
- zentrale Instandhaltungs- und Wartungsstrukturen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Krisenfestigkeit von Wärmenetzen. Durch die Bündelung der Wärmeerzeugung und die Möglichkeit, unterschiedliche Erzeugungsoptionen innerhalb des Netzes zu kombinieren oder perspektivisch zu wechseln, kann auf veränderte Rahmenbedingungen (z. B. Preisentwicklungen, Lieferengpässe oder regulatorische Anforderungen) vergleichsweise flexibel reagiert werden.

Risiken für die Versorgungssicherheit können entstehen, wenn die Wärmebereitstellung maßgeblich von externen Dritten abhängt, etwa wenn wesentliche Wärmemengen von einzelnen privaten Betreibern, industriellen Abwärmequellen oder vertraglich gebundenen Lieferanten stammen. In solchen Konstellationen bestehen potenzielle Risiken durch Ausfälle, Betriebsänderungen oder Kostensteigerungen. Diese Risiken lassen sich jedoch durch geeignete vertragliche Regelungen, Diversifizierung der Erzeugungsstruktur sowie eine kommunale oder kommunal dominierte Beteiligung am Netzbetrieb und an der Wärmeerzeugung deutlich reduzieren.

Insgesamt zeigt die Erfahrung aus einer Vielzahl bestehender Wärmenetze, dass bei fachgerechter Planung, ausreichender Redundanz und klaren Betreiberstrukturen eine sehr hohe Versorgungssicherheit erreicht werden kann – weitgehend unabhängig von der jeweils eingesetzten Wärmequelle.

Sehr gut - 10

5.3.3.2 Dezentrale Wärmeversorgung

Bei dezentralen Heizsystemen ist die Wärmeversorgung grundsätzlich an den ordnungsgemäßen Betrieb der jeweils einzelnen Heizungsanlage gebunden. Fällt eine zentrale Heizungsanlage innerhalb eines Gebäudes infolge eines Defekts aus, kann die Wärmeversorgung in der Regel nur eingeschränkt und zeitlich begrenzt aufrechterhalten werden. Eine Überbrückung ist häufig lediglich über vorhandene Pufferspeicher oder – sofern installiert – durch kleinere elektrische Direktheizungen möglich. Eine vollwertige Absicherung der Wärmeversorgung über redundante Systeme besteht in diesen Fällen üblicherweise nicht.

Auch externe Störungen, wie seltene Stromausfälle, können bei elektrisch betriebenen oder stromabhängigen Wärmeerzeugern nur schwer kompensiert werden. Darüber hinaus besteht bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern grundsätzlich das Risiko marktbedingter Verknappungen oder temporärer Lieferengpässe, beispielsweise bei Pellets oder biogenen Flüssigbrennstoffen. Solche Situationen gelten jedoch als eher unwahrscheinlich und sind in der Vergangenheit nur vereinzelt aufgetreten.

Trotz dieser Einschränkungen ist festzuhalten, dass dezentrale Heizungsanlagen bei fachgerechter Auslegung, regelmäßigem Betrieb und der Einhaltung der Wartungsintervalle in der Regel zuverlässig funktionieren. Versorgungsstörungen betreffen zudem stets nur einzelne Gebäude und wirken sich nicht flächendeckend auf größere Gebiete aus.

Insgesamt ergibt sich somit eine gute, wenn auch nicht vollständig abgesicherte Versorgungssicherheit für dezentrale Wärmelösungen.

Gut - 8

5.3.4 Bewertung der kumulierten Treibhausgasemissionen bis in das Zieljahr

Vor dem Hintergrund, dass Heizungsanlagen rechnerische Nutzungsdauern von ca. 20 Jahren aufweisen, würde das bedeuten, dass bis zum Jahr 2045 jede bestehende Heizung einmal ausgetauscht wird. Entsprechend wird von einem linearen Austausch von 5% p.a. ausgegangen. Mit einer Belieferung von Wasserstoff wird ab 2040 ausgegangen. Bereits ausgetauscht Gasheizungen werden übergangsweise mit Biomethan gemäß der Biotreppe nach GModG betrieben.

Für die Berechnung der kumulativen Treibhausgasemissionen werden folgende Emissionsfaktoren für die verschiedenen Energieträger/Heizungslösungen angenommen.

Tabelle 12: Emissionsfaktoren der Energieträger der Bewertungen zur Gebietseinteilung nach [4]

Energieträger	Emissionsfaktor [g CO ₂ e / kWh]				
	2025	2030	2035	2040	2045
Heizöl	310	310	310	310	310
Holz	20	20	20	20	20
Strom-Mix	328	103	49	27	25
Wärmenetz Erneuerbar	60	60	60	60	60

Die kumulierten THG-Emissionen der Wärmeversorgungsarten sind in Abbildung 33 dargestellt.

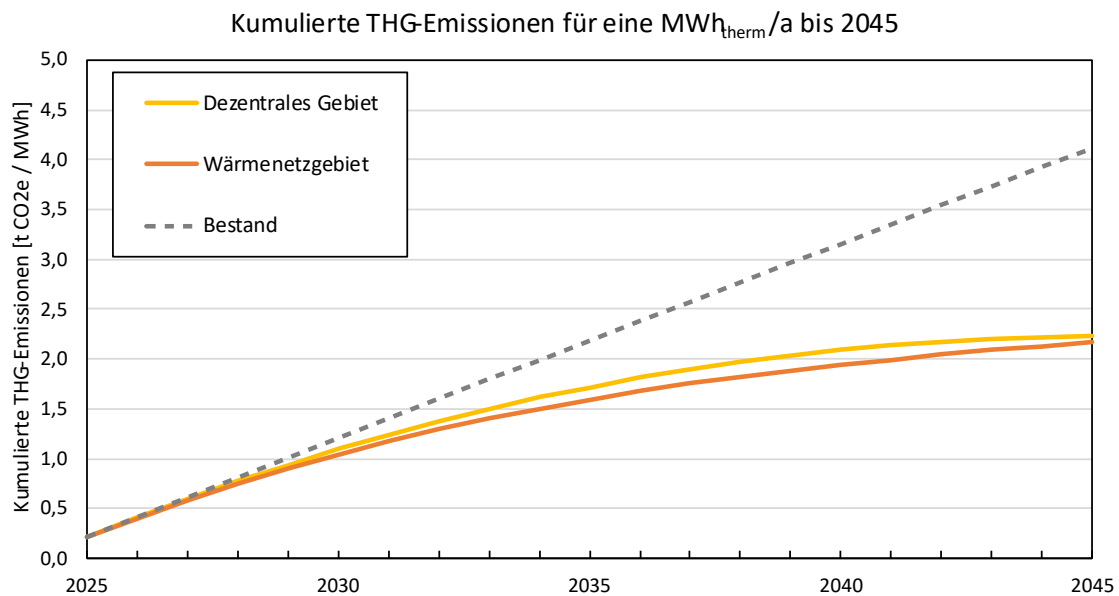


Abbildung 33: Kumulierte THG-Emissionen bis zum Jahr 2045 für die Bewertungen zur Gebietseinteilung

In Tabelle 13 ist die Bewertung der kumulierten Treibhausgasemissionen dargestellt, die im Rahmen der Gebietseinteilung Berücksichtigung findet.

Tabelle 13: Bewertung der kumulierten Treibhausgasemissionen im Rahmen der Gebietseinteilung

Wärmeversorgungsart	Kumulierte Treibhausgasemissionen für 1 MWh/a (t _{CO2_äq}) bis 2045 (Zieljahr)	Punktebewertung	
		Skaliert	Gerundet
Wärmepumpe (Vergleichszwecke)	0,558	(10)	(10)
Dezentrales Gebiet	2,228	5,31	5
Wärmenetzgebiet	2,169	5,48	5
Bestand (Vergleichszwecke)	4,120	(0)	(0)

Bis in das Zieljahr 2045 sind bei den vier betrachteten Wärmelösungen und den angenommenen Gebietsentwicklungen zwar Unterschiede vorhanden, im Vergleich zur gesamten Bandbreite von verfügbaren Wärmelösungen von bisherigem Bestand bis Wärmepumpe (bester Fall), fallen die Unterschiede dennoch eher gering aus.

Bei Wärmenetzen, die theoretisch schnell ein Gebiet durchdringen können, ist davon auszugehen, dass Vorteile gegenüber einer voraussichtlich langsam ablaufenden dezentralen Gebietsentwicklung bestehen.

5.3.5 Abschließende Bewertung zur Gebietseinteilung

In Tabelle 14 und Tabelle 15 sind die zusammenfassende Bewertung der Bewertungskriterien sowie die resultierende abschließende, gebietsspezifische Einordnung dargestellt. Bei der gebietsspezifischen Einordnung werden die zunächst allgemeinen Einordnungen nochmals weiter spezifiziert. Ein Beispiel sind hierbei die ggf. eingeschränkten Möglichkeiten zur Verlegung eines Wärmenetzes.

Tabelle 14: Gewichtete Bewertungsmatrix

Wärmeversorgungsart	Wärmege- stehungs- kosten	Realisie- rungsrisiko	Versor- gungssicher- heit	kumulierte Treibhaus- gasemissio- nen	Gewichtete Gesamt- punktzahl
Gewichtung	25%	30%	35%	10%	100%
Wärmenetz	7	5	10	5	7,25
Dezentrales Wärmeversorgung	8	7	8	5	7,40

Aus der oben dargestellten Bewertungsmatrix ergibt sich die in Tabelle 15 gezeigte Gesamtbewertung. Sowohl für Wärmenetzlösungen als auch für dezentrale Wärmelösungen ergibt sich eine allgemeine Einordnung als sehr wahrscheinlich geeignet. Auf lokaler Ebene sind jedoch zusätzlich gebietsspezifische und abnehmerspezifische Einschränkungen zu berücksichtigen.

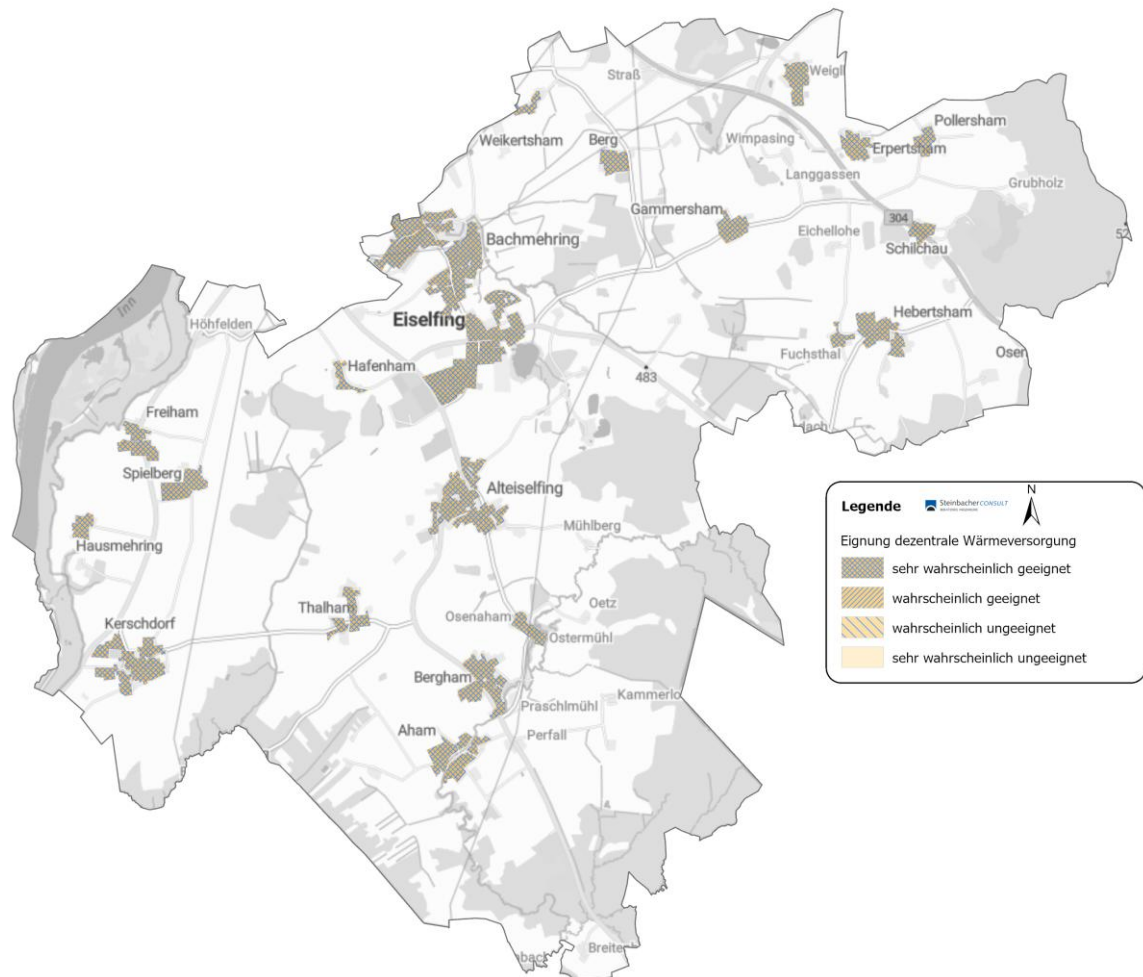
Tabelle 15: Resultierende, gebietsspezifische Einordnung

Wärmeversorgungsart	Allgemeine Einordnung	Gebietsspezifische Ein- schränkungen	Gebietsspezifische Einord- nung
Wärmenetz	Sehr wahr- scheinlich ge- eignet	Geringe Wärmeliniendichte	Wahrscheinlich ungeeignet
		Mittlere Wärmeliniendichte	Wahrscheinlich geeignet
		Hohe Wärmeliniendichte	Sehr wahrscheinlich geeignet*
		Produktionsgewerbe / In- dustrie	Temperaturabhängig
Dezentrales Wärmever- sorgung	Sehr wahr- scheinlich ge- eignet	Allgemein	Sehr wahrscheinlich geeignet*
		Produktionsgewerbe / In- dustrie	Wahrscheinlich geeignet

*basierend auf § 2 WPG mit Bevorzugung von Wärmenetz

5.4.2 Dezentrale Wärmeversorgungsgebiete

In Abbildung 35 ist die Eignung für dezentrale Wärmeversorgung gemäß Gebietseinteilung aus Kapitel 5.3 dargestellt.

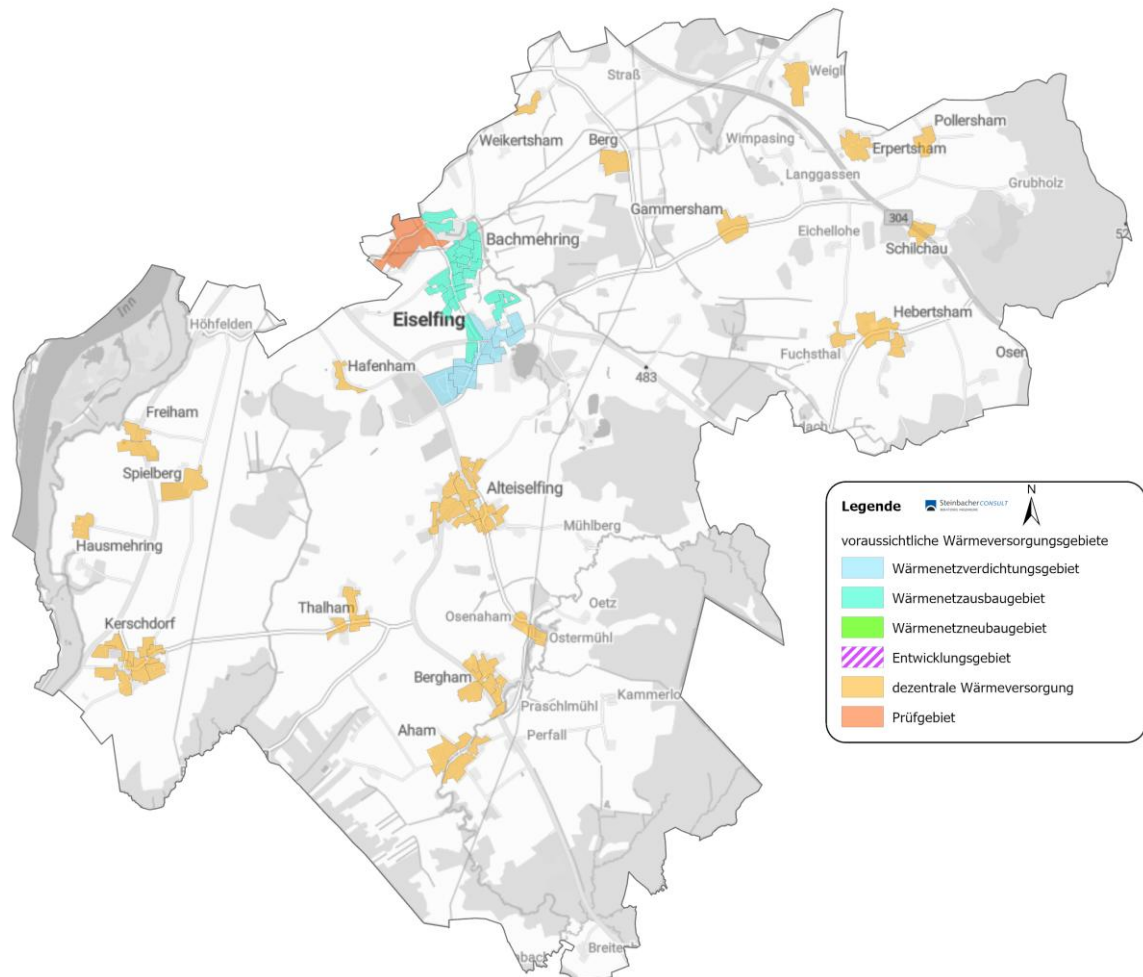


© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbG & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 35: Eignung dezentraler Wärmeversorgungsgebiete

5.4.3 Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete

In Abbildung 36 sind die aus den vorangegangenen Abschnitten 5.3 und 5.4 abgeleiteten voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete der Gemeinde Eiselfing dargestellt.



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbg & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 36: Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete

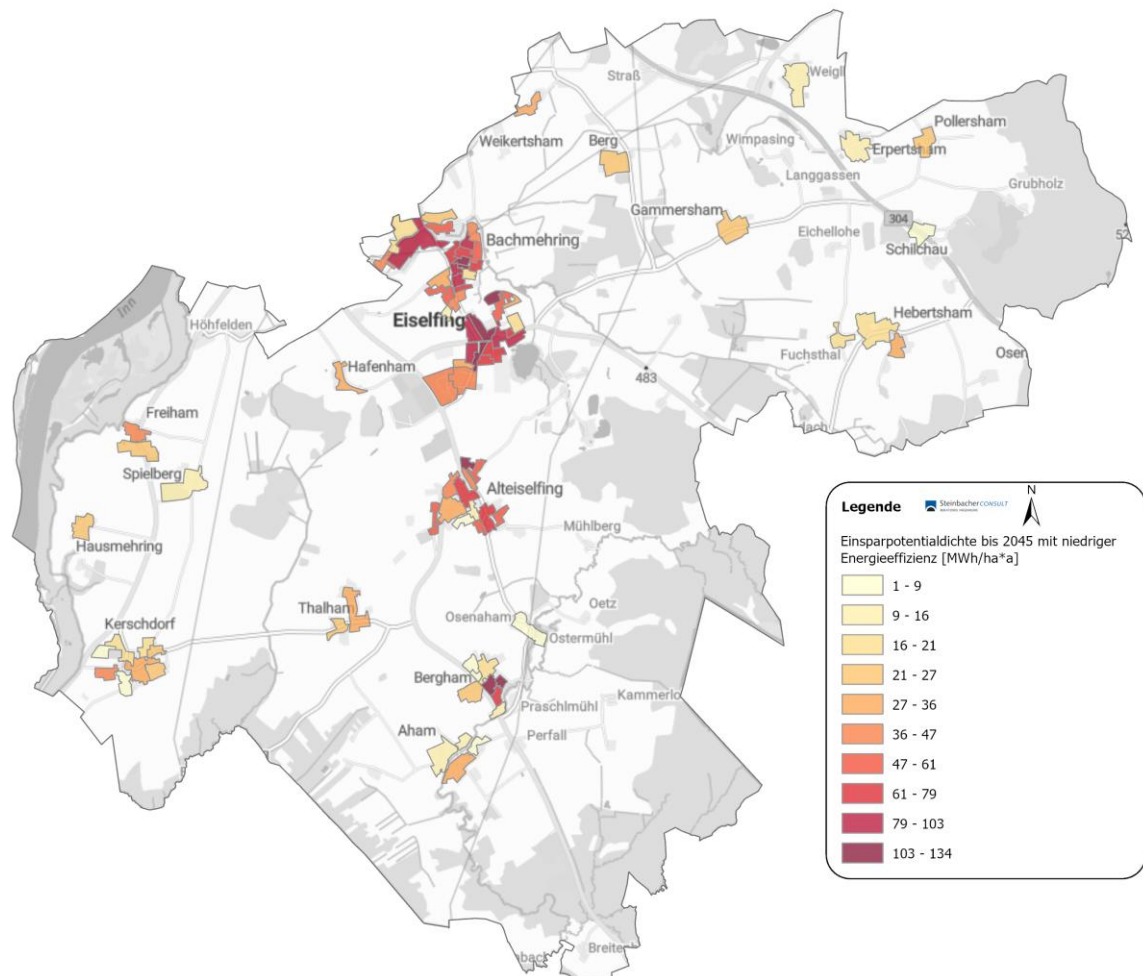
Das Gebiet an der Dirnecker Straße wird als Prüfgebiet ausgewiesen. Hintergrund ist die derzeit unklare Entwicklung hinsichtlich einer möglichen interkommunalen Erweiterung des Wärmenetzes nach Wasserburg in den Stadtteil Tegernau. Sollte diese Netzerweiterung nicht realisiert werden, ist aus wirtschaftlicher Sicht voraussichtlich nicht mit einer eigenständigen Erschließung und Anbindung der Dirnecker Straße an das Wärmenetz zu rechnen.

5.4.4 Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential

Die Ausweisung der Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential wurde anhand der ermittelten Sanierungspotentiale ausgewiesen (vgl. Kapitel 4.2). Informationen zum aktuellen Sanierungszustand der Gebäude liegen nicht vor. Insbesondere Gebäude, die vor 1978 erbaut wurden, weisen hohe Sanierungspotentiale auf:

- Die Gebäude wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut, sodass keine Mindeststandards für die Dämmung eingehalten wurden.
- Die Bauweise der Gebäude erlaubt oft eine umfassende energetische Modernisierung.
- Bei Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1919-1978 sind i.d.R. kaum Einschränkungen bei Sanierungsmaßnahmen aufgrund von Denkmalschutz zu erwarten.

Die Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential sind in Abbildung 37 dargestellt.



© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbg & Co. KG
© Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2023 – Daten verändert

Abbildung 37: Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential

Neben der Sanierung der Gebäudehülle sollte bei gut sanierten Gebäuden auch immer das Heizungssystem erneuert werden. Neben einer neuen Heizanlage empfiehlt es sich auch auf ein Niedertemperatursystem umzustellen. Durch die Gebäudesanierung kann zumeist die Heizungsanlage auch etwas kleiner dimensioniert werden.

5.5 Zielszenario 2045

Das aktuelle bayerische Klimaschutzgesetz schreibt eine vorzeitige Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 vor. Jedoch wurde bereits angekündigt, dass das bayerische Ziel auf das bundesweite Ziel mit 2045 anzugleichen. Entsprechend wird hierbei davon ausgegangen, dass die Wärmeversorgung bis 2045 klimaneutral erfolgt. Für das Zieljahr 2045 wird aus den bisherigen Ergebnissen ein Zielszenarios entwickelt, das aufzeigt, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

5.5.1 Entwicklung Wärmebedarf

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde dargelegt, wie der Wärmebedarf durch Gebäudesanierung signifikant reduziert werden kann. Im Rahmen der Zielszenarien wird gemäß dem Technikkatalog von 2025 die Einsparungen aus der Vergangenheit fortgeschrieben mit einer pauschalen Wärmebedarfsreduktion von 0,8% p.a. für Einfamilienhäusern und 1,0% p.a. für die restlichen Gebäude. Die Entwicklung des Wärmebedarfs ist in Abbildung 38 dargestellt. Bis 2045 werden 18 % des aktuellen Wärmebedarfs eingespart.

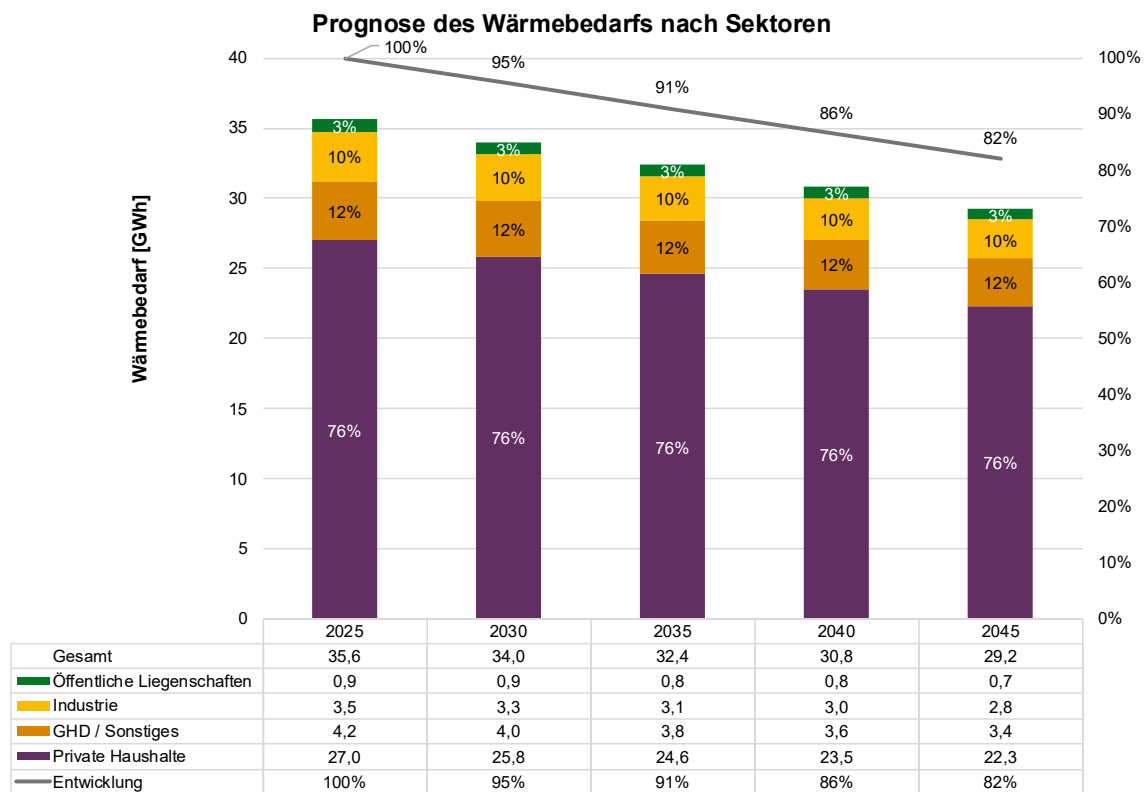


Abbildung 38: Entwicklung Wärmebedarf nach Sektoren

5.5.2 Entwicklung Wärmeerzeuger

Den Gebäuden wird ein möglicher primärer Wärmeerzeuger zugeordnet. Unterstützende Heizsysteme wie Solarthermie werden nicht berücksichtigt. Die Vorgehensweise ist in Abbildung 39 dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2045 alle fossilen Energieträger ausgetauscht werden. In den Wärmenetzgebieten wird eine Anschlussquote von 90 % an Wärmenetze angenommen. Alle anderen Heizungen, die getauscht werden müssen, werden auf Wärmepumpen bzw. Biomasse aufgeteilt, Hybridlösungen oder Bioheizöl werden nicht berücksichtigt.

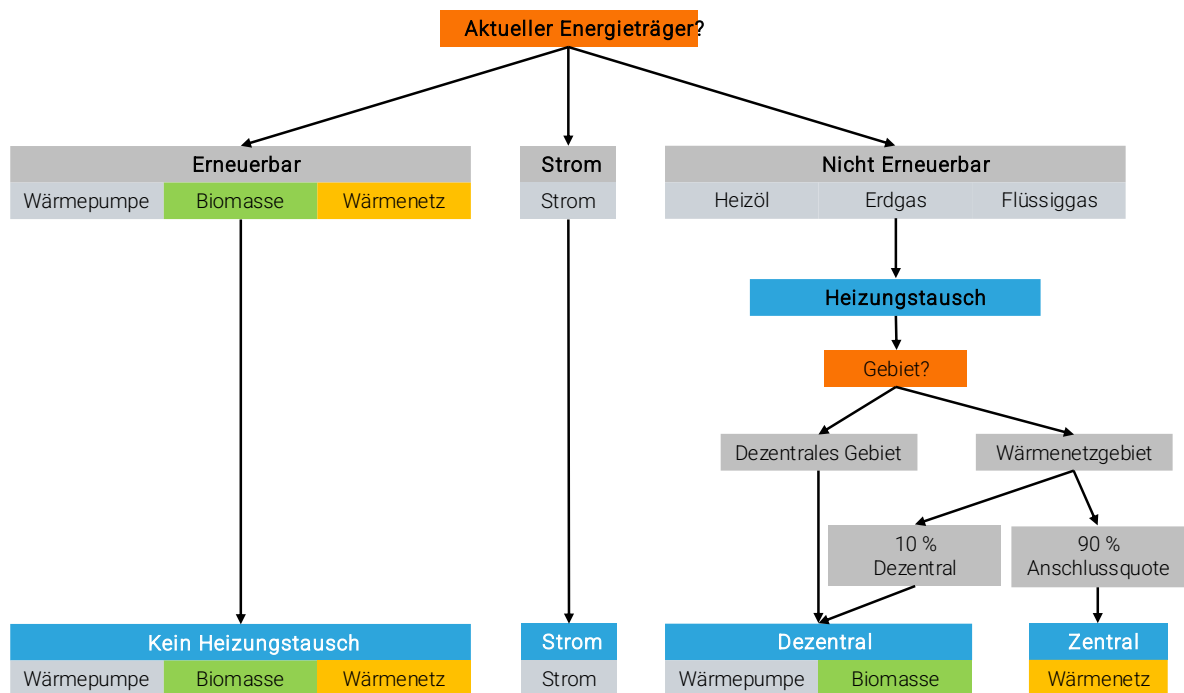


Abbildung 39: Entscheidungsbaum für die Szenarioentwicklung

In Abbildung 40 ist die Entwicklung der Wärmeerzeuger dargestellt. Es ist zu erkennen, dass im Zieljahr 2045 die Hauptheizungsart, die 35 % der Gebäude versorgt, die Wärmepumpe sein wird. Durch Wärmenetze könnten 34 % der Gebäude versorgt werden, gefolgt von Biomasse mit 29%.

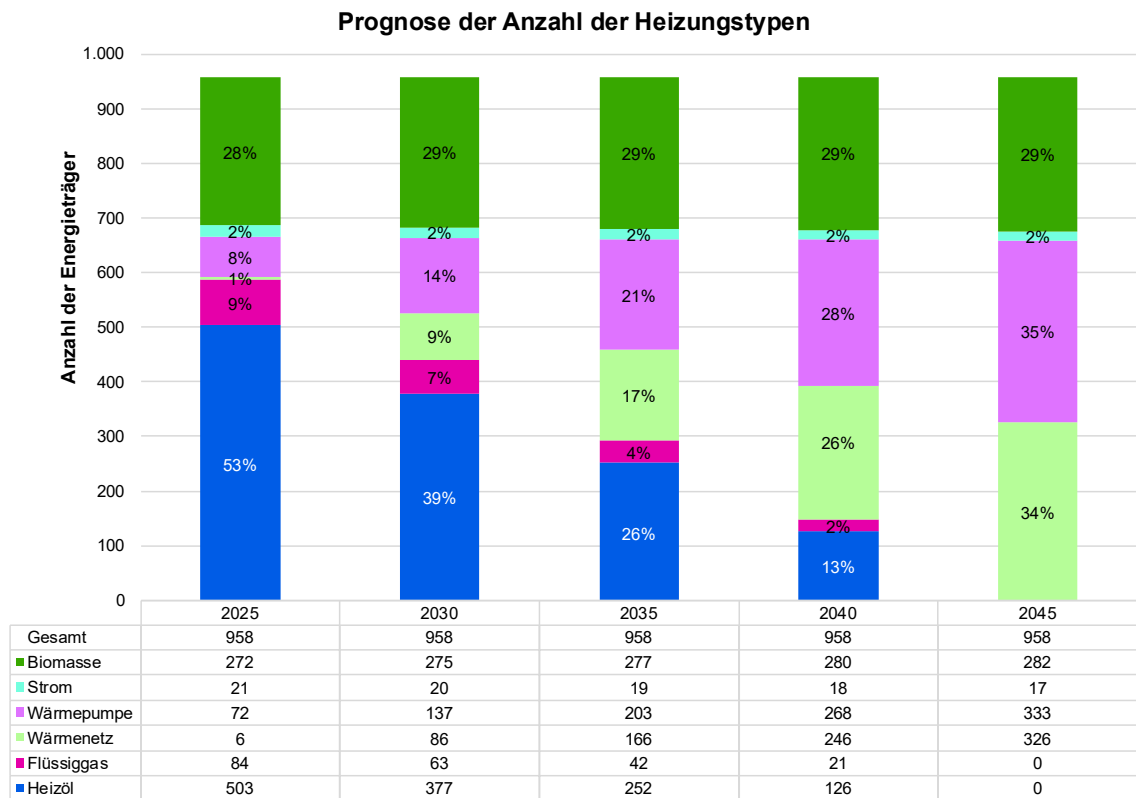


Abbildung 40: Entwicklung Wärmeerzeuger

5.5.3 Entwicklung Wärmebedarf / Endenergieverbrauch

Aus der Entwicklung des Wärmebedarfs und der eingesetzten Wärmeerzeuger resultiert die Entwicklung der Endenergieträger und deren Verbrauch.

In Abbildung 41 ist die Entwicklung des Wärmebedarfs getrennt nach Energieträger dargestellt. Während im Bestand Heizöl mit 40 % dominiert, gefolgt von Biomasse mit 31 %, verschwinden die fossilen Energieträger bis 2045. Der Wärmebedarf kann dann mit 34 % durch Wärmepumpen und mit jeweils 32 % durch Wärmenetze und Biomasse gedeckt werden.

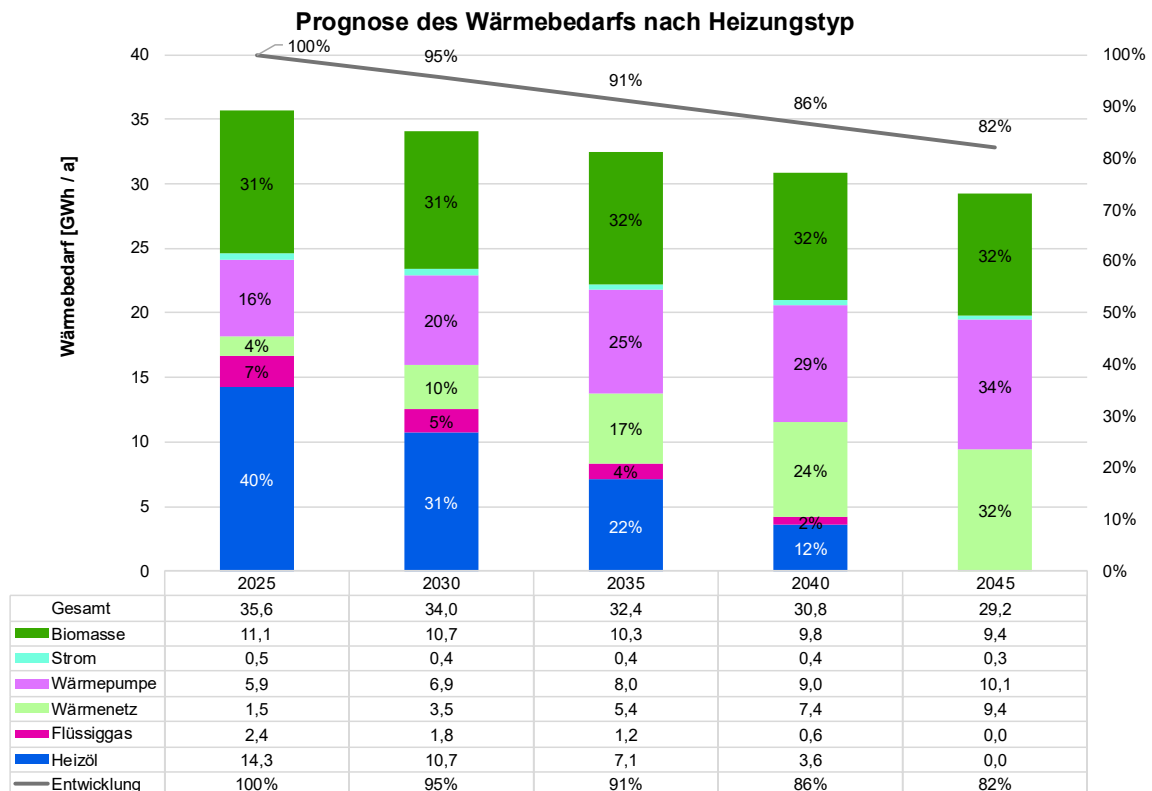


Abbildung 41: Entwicklung Wärmebedarf nach Energieträger

Der Endenergieverbrauch sinkt deutlich mehr als der Wärmebedarf (vgl. Abbildung 42). Dies liegt v.a. am Einsatz von Wärmepumpen mit einer angenommenen JAZ von 3,5. Diese benötigen als Endenergiequelle Strom und erzeugen damit etwa das 3,5-fache an Nutzenergie (Wärme). In Summe können 27 % an Endenergie eingespart werden.

Flüssiggas und Heizöl verschwinden komplett. Hauptenergieträger ist mit 45 % Wärmenetze, gefolgt von Biomasse mit 43% Anteil am Endenergieverbrauch.

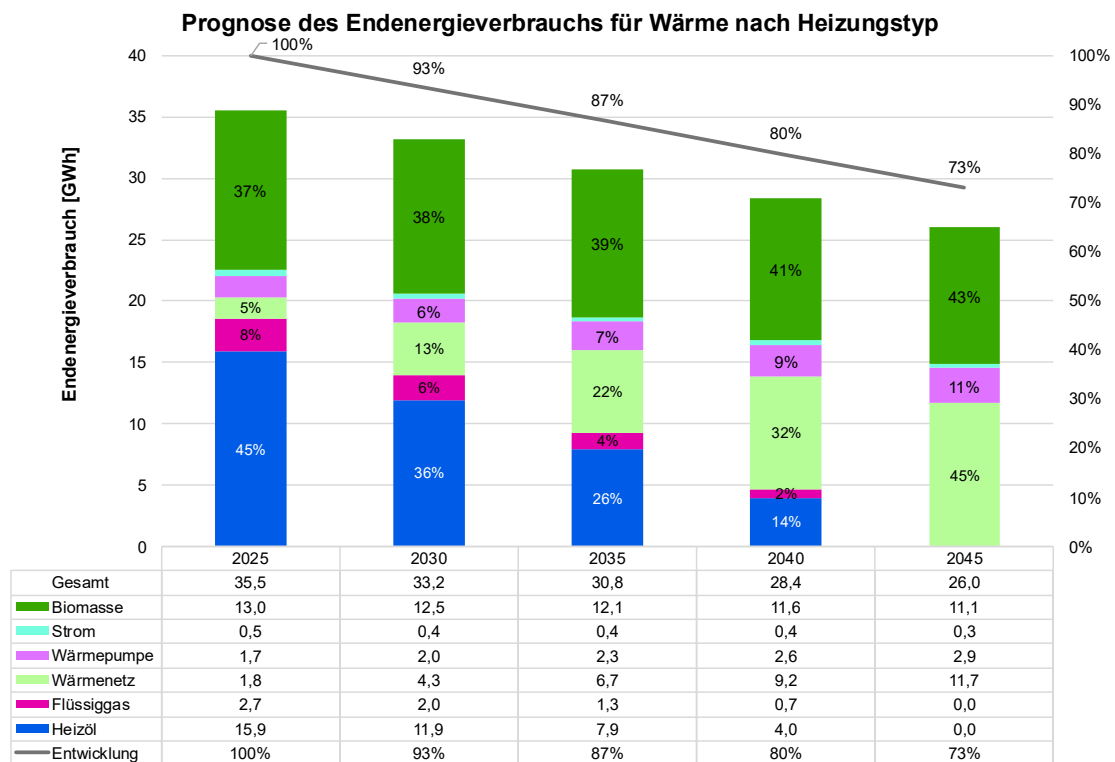


Abbildung 42: Entwicklung Endenergieverbrauch

5.5.4 Entwicklung Treibhausgasemissionen

Unter Verwendung der spezifischen Emissionsfaktoren aus Tabelle 5 ergibt sich mit der Entwicklung des Endenergieverbrauchs die Entwicklung der Treibhausgasemissionen nach Abbildung 43.

In Summe können die Emissionen von derzeit 6.786 t/a um 89 % auf 639 t/a im Jahr 2045 reduziert werden. Hauptemissionsträger ist dann die Wärmenetze mit 337 t/a, gefolgt von Biomasse mit 222 t/a.

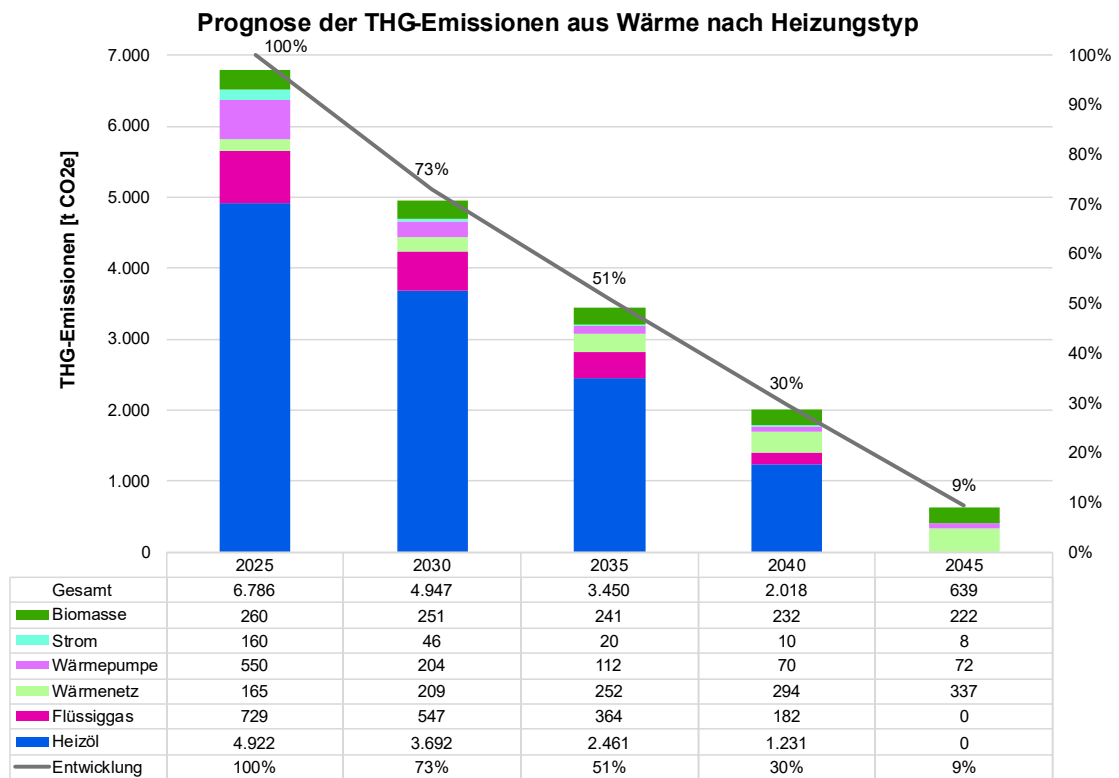


Abbildung 43: Entwicklung Treibhausgasemissionen

5.5.5 Indikatoren zur Erreichung des Zielszenarios

In Tabelle 16 sind die Indikatoren zur Erreichung des Zielszenarios gemäß Wärmeplanungsgesetz dargestellt.

Tabelle 16: Indikatoren Erreichung Zielszenario

Indikator		Ist	2030	2035	2040	2045
Endenergieverbrauch leitungsgebundener Wärmeversorgung [kWh/a]	Biogas	1.080.000	1.026.440	972.881	919.321	865.761
	Holz	685.713	3.247.040	5.765.510	8.283.980	10.802.451
	Insgesamt	1.765.713	4.273.480	6.738.391	9.203.301	11.668.212
Anteil leitungsgebundener Wärmeversorgung	Biogas	61%	24%	14%	10%	7%
	Holz	39%	76%	86%	90%	93%
	Insgesamt	5,0%	12,9%	21,9%	32,4%	44,9%
Anschluss an Wärmenetz	Gebäude	6	86	166	246	326
	Anteil	0,6%	9,0%	17,3%	25,7%	34,0%

5.5.6 Kritische Punkte zur Erreichung des Zielszenarios

Im Nachfolgenden werden die größten Hemmnisse bzw. Schwierigkeiten zur Erreichung der Zielszenarien aufgelistet.

1. Rechtliche Rahmenbedingungen:

- **Klimaschutzgesetz:** Das aktuell rechtskräftige bayerische Klimaschutzgesetz sieht eine Klimaneutralität Bayerns bis zum Jahr 2040 vor. Der Umweltminister Glauber hat bestätigt, dass dieses Ziel auf das Ziel der Bundesrepublik gepasst werden soll. Demnach wäre die Klimaneutralität Bayerns erst fünf Jahre später im Jahr 2045 zu erreichen. Die vorliegende Wärmeplanung und die darin entwickelten Zielszenarien berücksichtigen bereits diese angekündigte Entwicklung auch aufgrund der anderenfalls notwendigen, unrealistischen Annahmen bei der Szenarienentwicklung.
- **Überwachung und Sanktionen:** Es müssen Mechanismen zur Überwachung der Umsetzung und zur Sanktionierung von Verstößen oder Nichterreichung der Vorgaben aus Wärmeplanungsgesetz, Gebäudemodernisierungsgesetz und Klimaschutzgesetz etabliert werden.

2. Ideologien:

Ideologien können einen kritischen Punkt zur Erreichung der Ziele der kommunalen Wärmeplanung darstellen, da sie die Art und Weise beeinflussen, wie Entscheidungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist ein kritischer Punkt, da sie die Richtung, die Akzeptanz und die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung maßgeblich beeinflussen. Ein ausgewogener Ansatz kann dazu beitragen, nachhaltige und breit akzeptierte Lösungen zu finden.

3. Finanzielle Förderung:

- **Investitionsbedarf und Finanzierung:** Die Modernisierung der Wärmenetze und der Ausbau erneuerbarer Energien erfordern erhebliche Investitionen. Es ist wichtig, dass Gebäudeeigentümer Zugang zu staatlichen Förderprogrammen und finanziellen Anreizen haben, um diese Kosten zu decken. Es ist zu hoffen, dass sich die aktuelle Förderkulisse nicht verschlechtert.

4. Technologische Herausforderungen:

- **Integration erneuerbarer Energien:** Die Umstellung auf nachhaltige Wärmenetze, aber auch auf Technologien zur nachhaltigen Wärmeversorgung für einzelne Gebäude, erfordert die Integration erneuerbarer Energien wie Solarthermie, Geothermie und Biomasse. Dies erfordert wiederum innovative technische Lösungen und die Anpassung bestehender Infrastrukturen, die mitunter sehr aufwendig und komplex sein können. Die Entwicklung und Implementierung neuer Technologien sind notwendig, um die Effizienz und Nachhaltigkeit der Wärmeversorgung zu verbessern. Einen wesentlichen Anteil v.a. bei Einzellösungen spielen zukünftig Wärmepumpen. Damit verbunden sind Herausforderungen in Bezug auf das örtliche, aber auch überörtliche Stromnetz: Integration von erneuerbaren Energien in das Stromnetz, Anpassung von Strombedarf und -angebot, Integration von Speichermöglichkeiten, Netzausbau, Energie- und Lastmanagement, Smartmeter, um nur einige wenige Schlagwörter zu nennen.

5. Qualifiziertes Personal:

- **Fachkräftebedarf:** Es besteht ein hoher Bedarf an qualifizierten Fachkräften, die über das notwendige Wissen und die Fähigkeiten verfügen, um die komplexen Aufgaben der Wärmewende zu bewältigen. V.a. die Geschwindigkeit, mit der die notwendigen Maßnahmen umzusetzen sind, erfordert einen erheblichen Personaleinsatz seitens der Handwerksbetriebe und Baudienstleister. Es ist fraglich, ob die erforderlichen Kapazitäten im benötigten Umfang vorhanden sind.

6. Interessenabgleich:

- **Stakeholder-Management und Moderation:** Die verschiedenen Interessen der beteiligten Akteure, einschließlich kommunaler Vertreter, Energieversorger, Bürger und Unternehmen, müssen moderiert und ausgeglichen werden. Dies erfordert transparente Kommunikationsprozesse und die Einbindung aller relevanten Parteien.
- **Konsensbildung und Konfliktlösung:** Es ist wichtig, einen Konsens über die Ziele und Maßnahmen der Wärmeplanung zu erreichen und potenzielle Konflikte frühzeitig zu identifizieren und zu lösen.

7. Kommunikation und Partizipation:

- **Öffentlichkeitsarbeit und Transparenz:** Eine effektive Kommunikation mit der Öffentlichkeit ist entscheidend, um die Bürger über die Ziele und Maßnahmen der Wärmeplanung zu informieren und ihre Unterstützung zu gewinnen. Dies umfasst die Nutzung verschiedener Kommunikationskanäle und die Bereitstellung verständlicher Informationen.
- **Bürgerbeteiligung und Mitgestaltung:** Die Einbindung der Bürger in den Planungsprozess durch Partizipationsformate wie Workshops, Informationsveranstaltungen und Online-Plattformen ist wichtig, um ihre Bedürfnisse und Anliegen zu berücksichtigen und ihre Akzeptanz zu fördern.

Diese detaillierten Punkte sind entscheidend, um die Ziele der kommunalen Wärmeplanung erfolgreich zu erreichen und eine nachhaltige Wärmeversorgung zu gewährleisten.

6 Umsetzungsstrategie

6.1 Dezentrale Wärmeversorgungsarten

Im Folgenden werden die prinzipiell verfügbaren dezentralen Wärmeversorgungsarten einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) schreibt bei einer Heizungserneuerung einen steigenden, verpflichtenden Anteil an klimafreundlichen Brennstoffen vor (vgl. Abbildung 44).

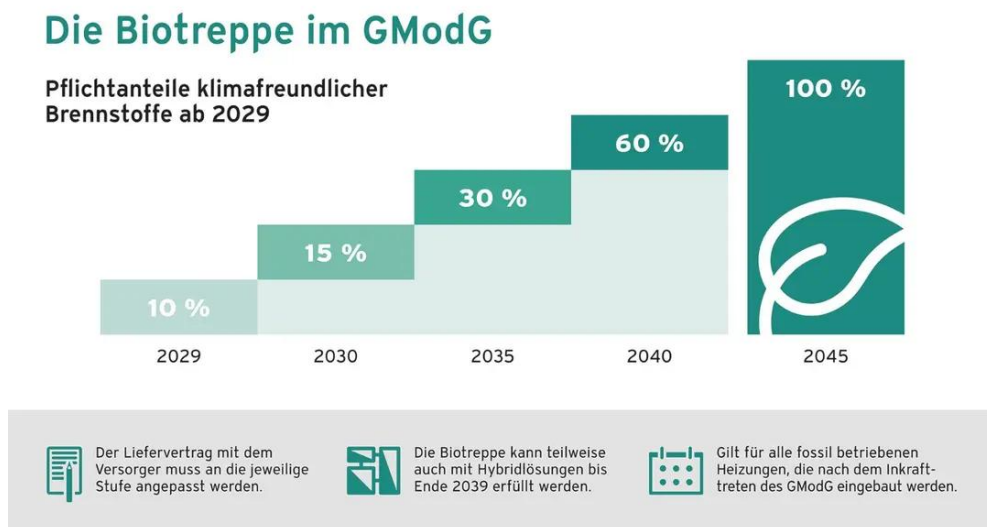


Abbildung 44: Biotreppe im GModG [10]

6.1.1 Wirtschaftliche Grundannahmen

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gelten folgende grundsätzlichen Annahmen:

- Der Betrachtungszeitraum beträgt 20 Jahre
- Alle Preise sind Nettopreise
- Kalkulatorischer Zinssatz 8,0 %

Kapitalgebundene Kosten

Im jetzigen Stadium kann der Aufwand für die Errichtung der Wärmeversorgungsvarianten nur näherungsweise festgelegt werden, wodurch die kalkulierten Kosten von den realen Kosten abweichen können. Die angenommenen Investitionskosten basieren auf den Richtwerten des Technikkatalogs Kommunale Wärmeplanung [4] und nicht auf konkreten Angebotsvorlagen.

Die angesetzten Kosten wurden gemäß der Annuitätenmethode in Jahreskosten umgerechnet. Dabei wurde ein kalkulatorischer Zinssatz von 8,0 % p.a. angesetzt. Die Nutzungsdauern wurden gemäß Technikkatalog Kommunale Wärmeplanung [4] bzw. in Anlehnung an VDI 2067 angesetzt.

In Tabelle 17 und Tabelle 18 sind die im Rahmen der Berechnung berücksichtigten aktuellen Förderkonditionen der KfW-Programme 458 [11] und 522 [12] (Stand 05.08.2026) dargestellt.

Tabelle 17: Berücksichtigte Förderungen Wohngebäude [11]

Förderung KfW 458	Parameter
Förderfähige Kosten*	30.000 €
Grundförderung	30%
Klimageschwindigkeitsbonus	16%
Einkommensbonus	0%
Gesamt:	46%

*) 28.000€ für die 1. Wohneinheit, jeweils 15.000€ für die 2. – 6. Wohneinheit und jeweils 8.000€ für jede Weitere

Tabelle 18: Berücksichtigte Förderungen Nichtwohngebäude [12]

Förderung KfW 522	Parameter
Förderfähige Kosten*	abhängig von beheizter Nettogrundfläche
Grundförderung	30%
Gesamt:	30%

*) 28.000€ pauschal für bis 150 m², zusätzlich 197€/m² für 150 – 400 m², zusätzlich 118€/m² für 400 – 1.000 m², zusätzlich 79€/m² ab 1.000 m²

Bedarfsgebundene Kosten

Die bedarfsgebundenen Kosten beinhalten insbesondere die Kosten für Brennstoffe und Hilfsenergie sowie CO₂-Kosten. Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die Angaben gemäß Technikkatalog Kommunale Wärmeplanung [4] bzw. VDI 2067. Folgende Annahmen liegen der Berechnung zu Grunde:

Tabelle 19: Energiekosten für dezentrale Wärmeversorgungsarten nach [13], [14], [15], [16], [17]

Energieträger	Preis (netto) [ct/kWh]	Preissteigerung
Strom	20,0	0 %
LPG	10,6	0 %
10% Biogenes LPG (interpoliert)	11,5	0 %
15% Biogenes LPG	12,0	0 %
30% Biogenes LPG	13,3	0 %
60% Biogenes LPG	15,9	0 %
100% Biogenes LPG	19,4	0 %
Heizöl	8,3	0 %
Pellets	6,2	0 %
Wärmenetz (abhängig von Abnahmemenge)	$p(x) = 15,79 \times x^{-0,018}$	0 %
CO ₂ -Preis	50,00 €/t	9,4 %

Betriebsgebundene Kosten

Die Wartungskosten werden in Anlehnung an die Angaben gemäß Technikkatalog kommunale Wärmeplanung [4] bzw. VDI 2067 ermittelt.

6.1.2 Einfamilienhaus

Der Berechnung für ein typisches Einfamilienhaus werden die Rahmenparameter gemäß Tabelle 20 zugrunde gelegt.

Tabelle 20: Zugrundeliegende Rahmenparameter Einfamilienhaus

Parameter	Werte
Gebäudetyp	EFH
Anzahl Parteien	1
Wärmebedarf	23.533 kWh
Heizlast	14 kW

In Tabelle 21 sind die Investitionskosten sowie die Nutzungsdauern der Komponenten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt. Die Sonden-Wärmepumpe weist die mit Abstand höchsten Investitionskosten auf. Dies ist durch den großen Aufwand für Tiefbau für die Erdsonde(n) begründet. Die Luft-Wärmepumpe sowie Wärmenetzanschlüsse sind deutlich günstiger. Zum Vergleich ist auch eine Heizöl- und Flüssiggasheizung mit konventionellen Energieträgern dargestellt.



Tabelle 21: Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus

	Pellets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG**
Heizung [€]	24.994	4.653	4.638	23.264	14.660	17.593	18.661	6.949	4.638
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	25	20
Geringinv. Maßnahmen* [€]	2.286	2.286	2.286	2.286	2.286	2.286	2.286	2.286	2.286
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Heizflächentausch [€]				5.329	5.329	5.329	5.329		
Nutzungsdauer [a]				30	30	30	30		
Erschließungskosten Wärmequelle [€]					19.846	28.194	19.238		
Nutzungsdauer [a]					40	40	40		
Hausanschluss Wärmenetz [€]								8.040	
Nutzungsdauer [a]								40	
Schornsteinertüchtigung [€]	2.227	1.075	1.075						1.075
Nutzungsdauer [a]	50	50	50						50
Heizöltank [€]		2.665	2.665						2.665
Nutzungsdauer [a]		30	30						30
Pelletlager [€]	3.713								
Nutzungsdauer [a]	20								
Pufferspeicher [€]	7.604	7.604	7.604	7.604	7.604	7.604	7.604	7.604	7.604
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Summe vor Förderung [€]	40.823	18.282	18.266	38.483	49.725	61.006	53.118	24.878	18.266
Bundesförderung KfW458 [€]	-12.880			-12.880	-12.880	-12.880	-12.880	-11.444	
Summe nach Förderung [€]	27.943	18.282	18.266	25.603	36.845	48.126	40.238	13.434	18.266

* beinhalten Maßnahmen zur Optimierung des Heizungssystems (hydraulischen Abgleich, Dämmung der Verteilleitungen, Einstellung der Heizkurve, Absenkung der Systemtemperaturen)

** Biotreppe nach GModG

In Tabelle 22 sind die laufenden Kosten bzw. Annuitäten dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Luft und Grundwasser-Wärmepumpe aufgrund der geringen bedarfsgebundenen Kosten die mit Abstand geringsten Annuitäten aufweisen. Die höchsten Annuitäten hat der Pelletskessel.

Tabelle 22: Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus

	Pellets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG*
Kapitalgebundene Kosten									
Annuität (Investition) [€]	2.817	1.829	1.827	2.569	3.497	4.555	3.849	1.250	1.827
Wirkungsgrad	0,90	0,93	0,99	3,75	5,35	4,60	4,60	0,95	0,99
Bedarfsgebundene Kosten									
Energieaufwand kWh/a	26.148	25.304	23.771	6.275	4.399	5.116	5.116	24.772	23.771
Energiekosten [€]	1.622	2.107	2.516	1.255	880	1.023	1.023	3.205	2.516
CO ₂ -Kosten [€]	0	392	321	103	72	84	84	0	321
Annuität (Energie) [€]	1.622	2.107	2.516	1.255	880	1.023	1.023	3.205	2.939
Annuität (CO ₂) [€]	0	836	684	69	49	56	56	0	488
Betriebsgebundene Kosten									
Jährliche Fixkosten Wartung und Betrieb [€]	1.500	163	139	582	367	440	467	208	139
Annuität [€]	1.500	163	139	582	367	440	467	208	139
Summe Annuitäten [€]	5.938	4.935	5.166	4.475	4.792	6.074	5.395	4.664	5.393
Wärmegestehungskosten [ct/kWh]	25,23	20,97	21,95	19,02	20,36	25,81	22,93	19,82	22,92

* Biotreppa nach GModG

In Abbildung 45 sind die Wärmegestehungskosten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt.

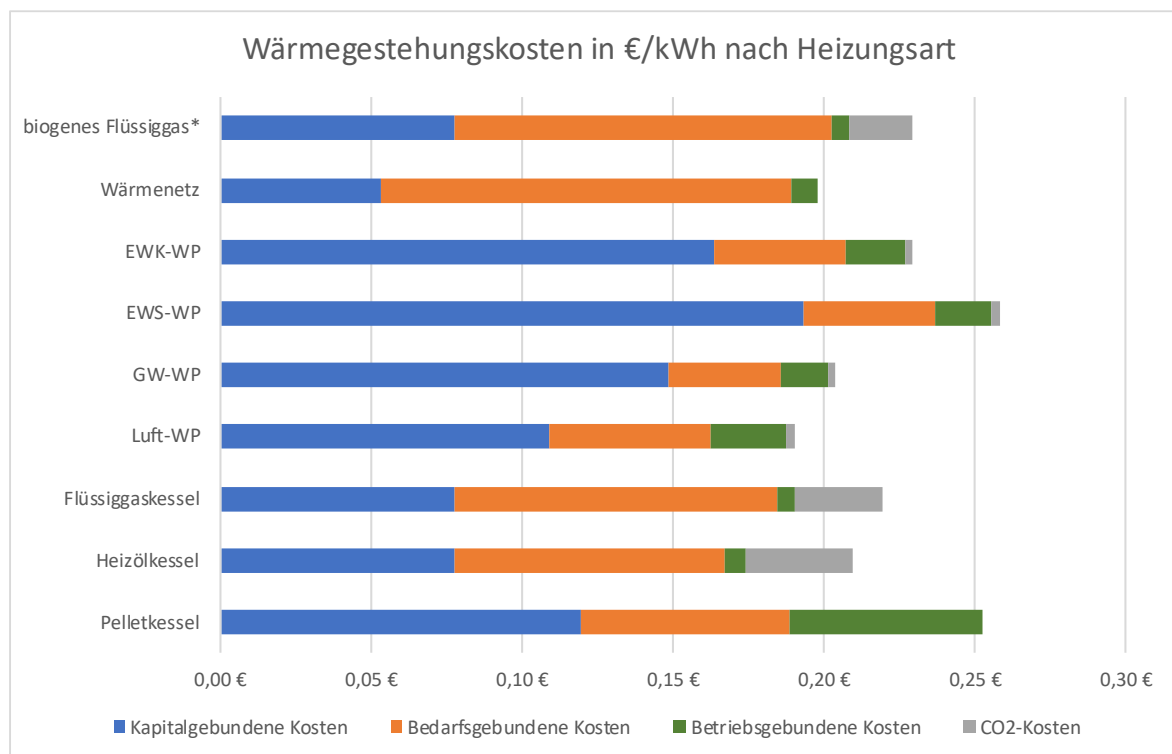


Abbildung 45: Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten Einfamilienhaus

6.1.3 Mehrfamilienhaus

Der Berechnung für ein typisches Mehrfamilienhaus werden die Rahmenparameter gemäß Tabelle 23 zugrunde gelegt.

Tabelle 23: Zugrundeliegende Rahmenparameter Mehrfamilienhaus

Parameter	Werte
Gebäudetyp	MFH
Anzahl Parteien	4
Wärmebedarf	63.500 kWh
Heizlast	36 kW

In Tabelle 24 sind die Investitionskosten sowie die Nutzungsdauern der Komponenten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt. Die Sonden-Wärmepumpe weist die mit Abstand höchsten Investitionskosten auf. Dies ist durch den großen Aufwand für Tiefbau für die Erdsonde(n) begründet. Die Luft-Wärmepumpe, Pelletsheizung sowie Wärmenetzanschlüsse sind deutlich günstiger. Zum Vergleich ist auch eine Heizöl- und Flüssiggasheizung mit konventionellen Energieträgern dargestellt.



Tabelle 24: Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus

	Pellets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG**
Heizung [€]	37.019	8.624	7.196	49.202	25.705	31.870	37.015	10.921	7.196
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	25	20
Geringinv. Maßnahmen* [€]	4.352	4.352	4.352	4.352	4.352	4.352	4.352	4.352	4.352
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Heizflächentausch [€]				10.226	10.226	10.226	10.226		
Nutzungsdauer [a]				30	30	30	30		
Erschließungskosten Wärmequelle [€]					44.924	65.965	45.826		
Nutzungsdauer [a]					40	40	40		
Hausanschluss Wärmenetz [€]								8.400	
Nutzungsdauer [a]								40	
Schornsteinertüchtigung [€]	2.868	1.076	1.076						1.076
Nutzungsdauer [a]	50	50	50						50
Heizöltank [€]		3.797	3.797						3.797
Nutzungsdauer [a]		30	30						30
Pelletlager [€]	5.567								
Nutzungsdauer [a]	20								
Pufferspeicher [€]	11.467	11.467	11.467	11.467	11.467	11.467	11.467	11.467	11.467
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Summe vor Förderung [€]	61.274	29.316	27.888	75.247	96.674	123.880	108.887	35.141	27.888
Bundesförderung KfW458 [€]	-28.186			-33.580	-33.580	-33.580	-33.580	-16.165	
Summe nach Förderung [€]	33.088	29.316	27.888	41.667	63.094	90.300	75.307	18.976	27.888

* beinhalten Maßnahmen zur Optimierung des Heizungssystems (hydraulischen Abgleich, Dämmung der Verteilleitungen, Einstellung der Heizkurve, Absenkung der Systemtemperaturen)

** Biotrepp nach GModG

In Tabelle 25 sind die laufenden Kosten bzw. Annuitäten dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Luft- und Grundwasser-Wärmepumpen aufgrund der geringen bedarfsgebundenen Kosten die mit Abstand geringsten Annuitäten aufweisen. Die höchsten Annuitäten hat die Erdwärmesonden-WP, biogenes Flüssiggas bzw. konventionelle Heizungen.

Tabelle 25: Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus

	Pel-lets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG*
Kapitalgebundene Kosten									
Annuität (Investition) [€]	3.332	2.944	2.799	4.169	5.861	8.402	7.095	1.793	2.799
Wirkungsgrad	0,90	0,93	0,99	3,75	5,35	4,60	4,60	0,95	0,99
Bedarfsgebundene Kosten									
Energieaufwand kWh/a	70.556	68.280	64.141	16.933	11.869	13.804	13.804	66.842	64.141
Energiekosten [€]	4.376	5.686	6.789	3.387	2.374	2.761	2.761	8.462	6.789
CO ₂ -Kosten [€]	0	1058	866	278	195	226	226	0	866
Annuität (Energie) [€]	4.376	5.686	6.789	3.387	2.374	2.761	2.761	8.462	6.789
Annuität (CO ₂) [€]	0	2257	1846	187	131	152	152	0	1317
Betriebsgebundene Kosten									
Jährliche Fixkosten Wartung und Betrieb [€]	2.221	302	216	1.230	643	797	925	328	216
Annuität [€]	2.221	302	216	1.230	643	797	925	328	216
Summe Annuitäten [€]	9.929	11.189	11.650	8.973	9.008	12.112	10.934	10.583	11.121
Wärmegestehungskosten [ct/kWh]	15,64	17,62	18,35	14,13	14,19	19,07	17,22	16,67	17,51

* Biotreppe nach GModG

In Abbildung 46 sind die Wärmegestehungskosten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt.

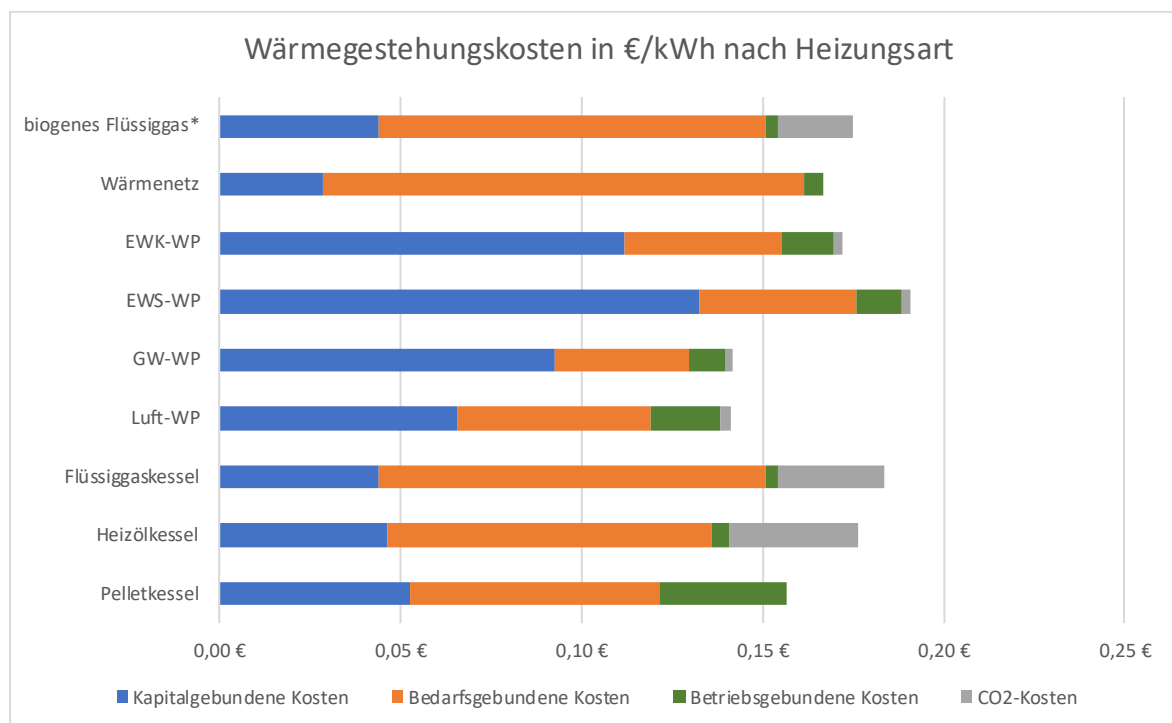


Abbildung 46: Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten Mehrfamilienhaus

6.1.4 Gewerbe, Dienstleistung und Handel

Der Berechnung für ein typisches Gebäude für GHD werden die Rahmenparameter gemäß Tabelle 26 zugrunde gelegt.

Tabelle 26: Zugrundeliegende Rahmenparameter GHD-Gebäude

Parameter	Werte
Gebäudetyp	GHD
Beheizte Nettogrundfläche	687 m ²
Wärmebedarf	96.615 kWh
Heizlast	54 kW

In Tabelle 27 sind die Investitionskosten sowie die Nutzungsdauern der Komponenten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt. Die Sonden-Wärmepumpe weist die mit Abstand höchsten Investitionskosten auf. Dies ist durch den großen Aufwand für Tiefbau für die Erdsonde(n) begründet. Ein Wärmenetzanschluss oder eine Flüssiggasheizung mit biogenem Flüssiggas sind deutlich günstiger. Anschließend sind Pelletkessel oder Luft-WP günstiger. Zum Vergleich ist auch eine Heizöl- und Flüssiggasheizung mit konventionellen Energieträgern dargestellt.

Tabelle 27: Investitionskosten und Nutzungsdauern Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude

	Pellets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG**
Heizung [€]	43.705	10.990	8.537	67.404	32.042	39.947	48.722	13.261	8.537
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	25	20
Geringinv. Maßnahmen* [€]	5.739	5.739	5.739	5.739	5.739	5.739	5.739	5.739	5.739
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Heizflächentausch [€]				13.527	13.527	13.527	13.527		
Nutzungsdauer [a]				30	30	30	30		
Erschließungskosten Wärmequelle [€]					63.796	95.016	66.518		
Nutzungsdauer [a]					40	40	40		
Hausanschluss Wärmenetz [€]								8.400	
Nutzungsdauer [a]								40	
Schornsteinertüchtigung [€]	3.197	1.076	1.076						1.076
Nutzungsdauer [a]	50	50	50						50
Heizöltank [€]		4.421	4.421						4.421
Nutzungsdauer [a]		30	30						30
Pelletlager [€]	6.625								
Nutzungsdauer [a]	20								
Pufferspeicher [€]	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679
Nutzungsdauer [a]	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Summe vor Förderung [€]	72.945	35.905	33.451	100.349	128.783	167.908	148.185	41.079	33.451
Bundesförderung KfW458 [€]	-21.884			-30.105	-33.335	-33.335	-33.335	-12.324	
Summe nach Förderung [€]	51.062	35.905	33.451	70.244	95.448	134.573	114.850	28.755	33.451

* beinhalten Maßnahmen zur Optimierung des Heizungssystems (hydraulischen Abgleich, Dämmung der Verteilleitungen, Einstellung der Heizkurve, Absenkung der Systemtemperaturen)

** Biotreppe nach GModG

In Tabelle 28 sind die laufenden Kosten bzw. Annuitäten dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Luft- oder Grundwasser-WP aufgrund der geringen bedarfsgebundenen Kosten bei gleichzeitig geringeren Investitionskosten die mit Abstand geringsten Annuitäten aufweisen. Die höchsten Annuitäten hat ein Pelletskessel, gefolgt von einer Erdwärmesonden-WP. Die höheren Betriebskosten bzw. die anfänglichen höheren Investitionskosten können nicht eingeholt werden.

Tabelle 28: Laufende Kosten Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude

	Pellets	Heizöl	LPG	Luft-WP	GW-WP	EWS-WP	EWK-WP	Wärmenetz	Bio LPG*
Kapitalgebundene Kosten									
Annuität (Investition) [€]	5.159	3.611	3.361	7.056	8.926	12.570	10.872	2.779	3.361
Wirkungsgrad	0,90	0,93	0,99	3,75	5,35	4,60	4,60	0,95	0,99
Bedarfsgebundene Kosten									
Energieaufwand kWh/a	107.350	103.887	97.591	25.764	18.059	21.003	21.003	101.700	97.591
Energiekosten [€]	6.658	8.651	10.330	5.153	3.612	4.201	4.201	12.757	10.330
CO ₂ -Kosten [€]	0	1610	1317	423	296	344	344	0	1317
Annuität (Energie) [€]	6.658	8.651	10.330	5.153	3.612	4.201	4.201	12.757	10.330
Annuität (CO ₂) [€]	0	3433	2809	284	199	232	232	0	2004
Betriebsgebundene Kosten									
Jährliche Fixkosten Wartung und Betrieb [€]	2.622	385	256	1.685	801	999	1.218	398	464
Annuität [€]	2.622	385	256	1.685	801	999	1.218	398	464
Summe Annuitäten [€]	14.439	16.080	16.756	14.178	13.538	18.001	16.523	15.934	16.159
Wärmegestehungskosten [ct/kWh]	14,94	16,64	17,34	14,68	14,01	18,63	17,10	16,49	16,72

* Biotreppe nach GModG

In Abbildung 47 sind die Wärmegestehungskosten der untersuchten Wärmeversorgungsarten dargestellt.

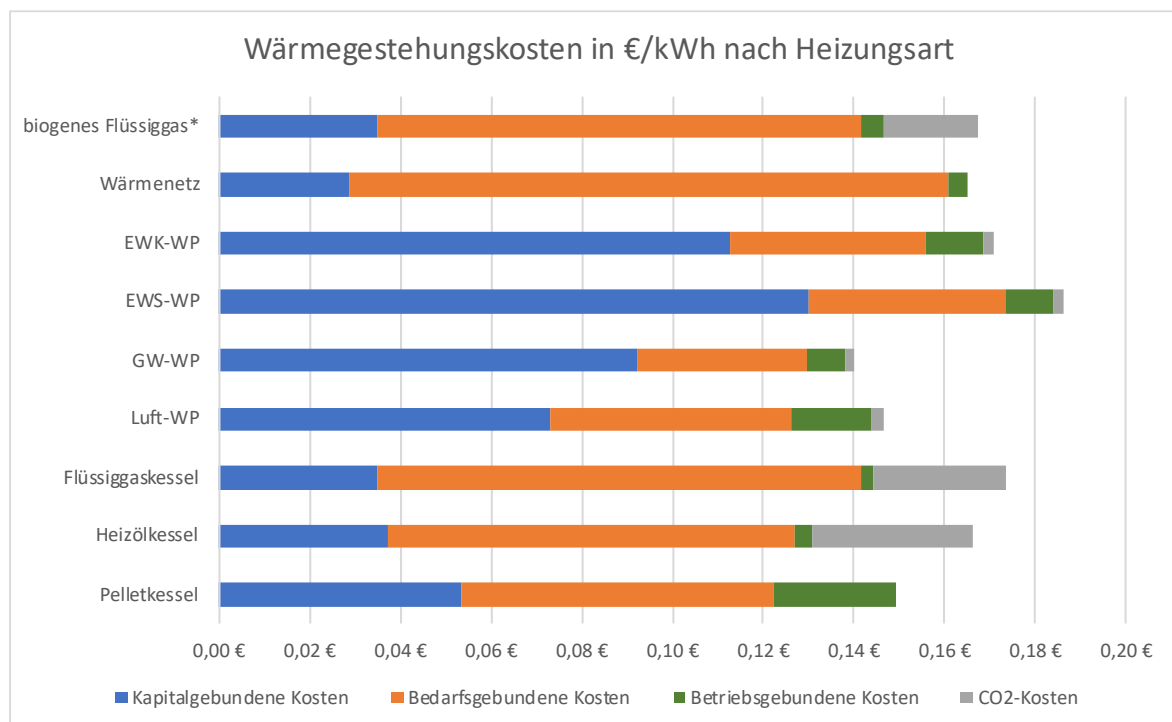


Abbildung 47: Wärmegestehungskosten Wärmeversorgungsarten GHD-Gebäude

6.2 Umsetzungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Umsetzungsmaßnahmen aufgelistet.

6.2.1 Sanierung privater Gebäude

Kurzbeschreibung:

Um private Gebäudeeigentümer verstärkt für energetische Sanierungen zu gewinnen, wird eine umfassende Strategie zur Information und Motivation entwickelt. Im Mittelpunkt steht eine klare und verständliche Aufklärung über Fördermöglichkeiten, rechtliche Vorgaben sowie die langfristigen ökologischen und wirtschaftlichen Vorteile von Sanierungsmaßnahmen.

Vorgeschlagen wird eine breit angelegte Informationskampagne, die durch leicht zugängliches Material ergänzt wird, um Sanierungsmöglichkeiten praxisnah zu vermitteln. Gleichzeitig sollen Gebiete mit ähnlichen Gebäudestrukturen ermittelt werden, um gezielte Sanierungsprogramme für ganze Quartiere zu ermöglichen. Erste Untersuchungen zur Identifizierung solcher Schwerpunktgebiete sind bereits im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung erfolgt.

In Kapitel 5.4 sind die Gebiete mit erhöhtem Einsparpotential dargestellt

Ziele:

Reduzierung des Energieverbrauchs, Senkung der CO₂-Emissionen, Steigerung der Energieeffizienz, Unterstützung der Eigentümer bei der energetischen Sanierung.

Priorität

Mittel - niedrig

Zeitraum für die Umsetzung:

langfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Abhängig von individuellen Gegebenheiten und Umfang der Sanierungsmaßnahmen, Nutzung von staatlichen Förderprogrammen (aktuell z.B. BAFA Zuschüsse für Einzelmaßnahmen, KfW Komplett-sanierung und Ergänzungskredit, Steuerboni)

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Initiierung, Bewerben, Informationsmanagement.

Planer und externe Berater, ausführende Betriebe: Planungsbüros, Handwerksbetriebe o.ä. zur Beratung, Planung und Umsetzung, Energieberater

Fördermittelgeber: Antrag, Betreuung, Auszahlung der Fördermittel

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Lokale Unternehmen zur Durchführung, Bürger als Empfänger der Öffentlichkeitsarbeit und v.a. Umsetzung.

Empfohlene Handlungsschritte:

Identifikation von Schwerpunktgebieten: Identifikation von Schwerpunktgebieten mit ähnlichen Gebäudetypologien, um kollektive Sanierungsmaßnahmen zu initiieren. Entsprechende Vorarbeiten und Gebiete mit erhöhtem Sanierungspotenzial wurden bereits im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung erhoben und ausgewiesen.

Öffentlichkeitsarbeit: Organisation von Informationsveranstaltungen für die Eigentümer der privaten Gebäude, um über die Vorteile der Sanierung und die verfügbaren Fördermöglichkeiten zu informieren, Bereitstellung von Informationsmaterialien und Vermittlung von Kontakten zu Beratern und Beratungsangeboten.

Beratung und Unterstützung: Umfangreiche Beratung und Unterstützung der Eigentümer durch qualifizierte Berater und Handwerksbetriebe zu den Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsziele festlegen: Definition klarer Ziele für die Sanierung, wie z.B. Erreichung eines bestimmten Effizienzhausstandards

Maßnahmenpakete schnüren: Entwicklung konkreter Maßnahmenpakete, die die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen umfassen.

Zeitplan erstellen: Erstellen eines detaillierten Zeitplans für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen.

Fördermittel beantragen: Beantragung staatlicher Fördermittel wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die Zuschüsse und zinsvergünstigte Kredite für Sanierungsmaßnahmen bietet

Umsetzung der Maßnahmen: Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen durch qualifizierte Handwerksbetriebe

Monitoring und Controlling: Kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Fortschritte und Erfolge der Sanierungsmaßnahmen. Dies umfasst die Erfassung der Energieeinsparungen und CO₂-Reduktionen, Einarbeitung in den Fortschrittsbericht

6.2.2 Sanierung kommunaler Gebäude

Kurzbeschreibung:

Eine nachhaltige Sanierungsstrategie für kommunale Gebäude spielt eine zentrale Rolle bei der Erreichung von Energieeinspar- und Klimaschutzzielen. Gerade öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Rathäuser, Sporthallen etc. bieten große Möglichkeiten, den Energieverbrauch signifikant zu senken und CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann die Kommune nicht nur langfristig Betriebskosten einsparen, sondern auch als Vorbild für klimafreundliches Bauen und Sanieren agieren. Die Strategie beginnt mit einer detaillierten Analyse des Gebäudebestands, um Einsparpotenziale und bauliche Schwachstellen zu identifizieren. Basierend auf diesen Erkenntnissen wird ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der unter anderem den Austausch veralteter Heizsysteme, die Optimierung der Gebäudedämmung und die Integration energieeffizienter Technologien umfasst.

Ziele:

Reduzierung des Energieverbrauchs, Senkung der CO₂-Emissionen, Steigerung der Energieeffizienz, Senkung der Betriebskosten, Vorbildfunktion, Umsetzung der kommunalen Wärmewendestrategie.

Priorität

Mittel

Zeitraum für die Umsetzung:

langfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Abhängig von individuellen Gegebenheiten und Umfang der Sanierungsmaßnahmen, Nutzung von staatlichen Förderprogrammen (aktuell KfW-Zuschuss)

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Beauftragung und Betreuung, Planung, Fördermittel und Umsetzung, Koordination durch Gebäudemanagement, Bauamt.

Planer und externe Berater, ausführende Betriebe: Planungsbüros, Handwerksbetriebe o.ä. zur Planung, Beratung und Umsetzung

Fördermittelgeber: Antrag, Betreuung, Auszahlung der Fördermittel

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Lokale Unternehmen zur Durchführung, Bürger als Empfänger der Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich Vorbildfunktion der Kommune.

Empfohlene Handlungsschritte:

Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse: Durchführung einer Bestandsaufnahme der kommunalen Gebäude und Erstellung einer Potenzialanalyse zur Identifikation geeigneter Sanierungsmaßnahmen.

Entwicklung der Sanierungsstrategie: Entwicklung einer umfassenden Sanierungsstrategie, die konkrete Maßnahmen zur energetischen Sanierung umfasst. Dies umfasst die Dämmung von Gebäudehüllen, den Austausch veralteter Heizungssysteme und die Integration erneuerbarer Energien.

Finanzierung und Förderung: Beantragung von Fördermitteln und Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen.



Planung: Erstellung Planungsunterlagen durch qualifizierten Planer und Energieberater.

Ausschreibung und Vergabe: Durchführung einer Ausschreibung zur Auswahl geeigneter Unternehmen für die Sanierungsmaßnahmen.

Umsetzung: Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch qualifizierte Handwerksbetriebe und Überwachung der Arbeiten.

Monitoring und Controlling: Kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Fortschritte und Erfolge der Sanierungsmaßnahmen. Dies umfasst die Erfassung der Energieeinsparungen und CO₂-Reduktionen, Einarbeitung in den Fortschrittsbericht

6.2.3 Umstellung öffentlicher Gebäude auf erneuerbare Energien

Kurzbeschreibung:

Die öffentliche Hand kann als treibende Kraft eine nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung aktiv gestalten und dabei eine Vorreiterrolle übernehmen. Durch eine strategische Planung und konsequente Umsetzung zeigt sie, dass eine zukunftsfähige Wärmeversorgung nicht nur machbar, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Damit nimmt sie ihre Verantwortung wahr und setzt ein starkes Zeichen als Vorbild für andere. Gleichzeitig kann die öffentliche Hand Investitionen in erneuerbare Energien anstoßen, Kooperationen mit lokalen Unternehmen und Energieversorgern stärken und durch innovative Pilotprojekte neue Impulse für die Wärmewende setzen. Neben der Vorbildfunktion muss die Kommune aber auch den gesetzlichen Vorgaben gerecht werden.

Ziele:

Vorbildfunktion, Erfüllung gesetzlicher Vorgaben, Umsetzung der Ziele der kommunalen Wärmeplanung in den kommunalen Liegenschaften.

Priorität

Hoch - mittel

Zeitraum für die Umsetzung:

mittelfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Abhängig von individuellen Gegebenheiten und Umfang der Sanierungsmaßnahmen, Nutzung von staatlichen Förderprogrammen (aktuell KfW-Zuschuss)

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Beauftragung und Betreuung, Planung, Fördermittel und Umsetzung, Koordination durch Gebäudemanagement, Bauamt

Planer und externe Berater, ausführende Betriebe: Planungsbüros, Handwerksbetriebe o.ä. zur Planung, Beratung und Umsetzung

Fördermittelgeber: Antrag, Betreuung, Auszahlung der Fördermittel

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Energieversorger, lokale Unternehmen zur Durchführung, Bürger als Empfänger der Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich Vorbildfunktion der Kommune.

Empfohlene Handlungsschritte:

Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse: Durchführung einer Bestandsaufnahme der bestehenden Wärmeversorgung in den kommunalen Liegenschaften, Erstellung einer Potenzialanalyse zur Identifikation geeigneter erneuerbarer Energiequellen, Nutzung der Ergebnisse der KWP.

Planung: Erstellung Planunterlagen und Beantragung von Fördermitteln.

Ausschreibung und Vergabe: Durchführung einer Ausschreibung zur Auswahl geeigneter Unternehmen für die Umsetzung.

Umsetzung: Bau und Installation der erneuerbaren Energieanlagen.



Monitoring: und Controlling Kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Fortschritte und Erfolge der Umstellungsmaßnahmen. Dies umfasst die Erfassung der Energiemengen und CO₂-Reduktionen, Einarbeitung in den Fortschrittsbericht.

6.2.4 Kommunikation der Ergebnisse an die relevanten Akteure

Kurzbeschreibung:

Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung, insbesondere zur Potenzialanalyse, Szenarienentwicklung und der Betrachtung der Fokusgebiete, sollen zielgruppengerecht aufbereitet und über geeignete Kanäle kommuniziert werden. Dies umfasst v.a. die für Wärmenetze geeigneten Gebiete. Die betrachteten Fokusgebiete machen v.a. die wirtschaftlichen Vorteile deutlich. Über geeignete Austauschformate (Runde Tische, Informationsveranstaltungen) sind die betroffenen Akteure einzubinden und zu informieren.

Ziele:

Sicherstellung, dass alle relevanten Akteure – insbesondere Bürger, Energieversorger, Verwaltung und weitere Stakeholder – über die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung informiert und aktiv eingebunden werden. Förderung der aktiven Mitwirkung und Verbesserung der Umsetzungsfähigkeit durch frühzeitige Kommunikation

Priorität:

Hoch

Zeitraum für die Umsetzung:

kurzfristig, fortlaufend

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Personalaufwand, abhängig vom geplanten Umfang, Kosten gering

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Unterstützung aus der Verwaltung, Zusammenarbeit mit dem Landkreis (Abteilung Klimaschutzmanagement)

Planer und externe Berater: Unterstützung, Informationsbereitstellung, Diskussionspartner, Erfahrungsaustausch.

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Unterstützung durch Handwerksbetriebe, lokale Unternehmen, Energieversorger; Einbindung der Bürger zur Sicherstellung der Akzeptanz und der Umsetzung, speziell die Gebäudebesitzer und Ankerkunden in den Fokusgebieten.

Empfohlene Handlungsschritte:

Zielgruppenanalyse:

Identifikation und Priorisierung relevanter Zielgruppen (z. B. Bevölkerung, Wohnungswirtschaft, Energieversorger, Verwaltung, Politik).

Ermittlung der jeweiligen Informationsbedarfe und Kommunikationskanäle.

Kommunikationsstrategie entwickeln:

Festlegung von Kommunikationszielen je Zielgruppe.

Auswahl geeigneter Formate und Kanäle (z. B. Veranstaltung, Flyer, Website).

Entwicklung eines Zeit- und Maßnahmenplans für die Kommunikation.

Inhalte zielgruppengerecht aufbereiten:

Erstellung verständlicher und visuell ansprechender Informationen (z. B. Infografiken, Steckbriefe, Präsentationen).

Übersetzung technischer Inhalte in eine allgemein verständliche Sprache.

Auswahl praxisnaher Beispiele und Nutzenargumente.

Kommunikationsmaterialien erstellen und bereitstellen:

Präsentation aus der KWP für die Vorstellung der Fokusgebiete nutzbar

Erstellung von Flyern, Broschüren, Präsentationen und Online-Content.

Fortführung und Aktualisierung der Website oder Unterseite.

Bereitstellung der Materialien als Download

Öffentlichkeitsarbeit & Dialogformate umsetzen:

Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen, Bürgerversammlungen und themenspezifischen Workshops.

Nutzung lokaler Medien (Presse, Gemeindeblatt) zur Bekanntmachung.

Ansprache von Schlüsselakteuren persönlich oder im Rahmen von Fachgesprächen.

Kommunikation fortlaufend pflegen und aktualisieren:

Regelmäßige Aktualisierung von Informationen bei Fortschritten oder neuen Maßnahmen.

Verstetigung der Kommunikation über bestehende Kanäle (z. B. Newsletter, Social Media, Infokästen)

Regelmäßige Austauschformate (Runder Tisch, Infoveranstaltungen, Infoschreiben etc.)

6.2.5 Niedrigschwelliges Informationsangebot für Bürger schaffen

Kurzbeschreibung:

Die Entwicklung eines barrierefreien Informationsangebots für die Bürger hat das Ziel, die Bevölkerung auf einfache und verständliche Weise über die Chancen und Vorteile der Wärmewende zu informieren. Dazu gehört die Bereitstellung von zugänglichen und leicht verständlichen Informationen zu Themen wie Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien und verfügbaren Förderprogrammen. Das Hauptziel ist, das Bewusstsein und die Akzeptanz der Bürger für die Wärmewende zu steigern und sie zu ermutigen, aktiv an der Umsetzung mitzuwirken.

Ziele:

Erhöhung der Akzeptanz und Beteiligung der Bürger an der Wärmewende, Förderung des Bewusstseins für Energieeinsparung und erneuerbare Energien, Unterstützung der Bürger bei der Umsetzung von Maßnahmen.

Priorität

Niedrig

Zeitraum für die Umsetzung:

mittelfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

gering

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Initiierung, Bewerben, Informationsmanagement, Koordination durch verantwortliche Stellen Umweltamt, städt. Energieberatung.

Planer und externe Berater, ausführende Betriebe: Planungsbüros, Handwerksbetriebe, Energieberater o.ä. zur Beratung und Planung

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Lokale Unternehmen für die Beratung, Bürger als Empfänger des Informationsangebots.

Empfohlene Handlungsschritte:

Bedarfsanalyse und Zielsetzung: Durchführung einer Bedarfsanalyse zur Ermittlung der Informationsbedürfnisse der Bürger und Festlegung konkreter Ziele für das Informationsangebot.

Entwicklung des Informationsangebots: Erstellung von leicht verständlichen Informationsmaterialien zu Themen wie Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien und Fördermöglichkeiten. Dies kann in Form von Broschüren, Flyern, Online-Ressourcen und interaktiven Tools erfolgen. Nutzung von Best-Practise-Beispielen und bereits bestehenden Informationsangeboten.

Einrichtung von Informationsstellen: Einrichtung von Informationsstellen in öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus), wo Bürger sich persönlich beraten lassen können, Einrichten einer Informationsseite auf der Homepage, Nutzung von sozialen Medien, Flyern etc.

Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung: Durchführung von Informationsveranstaltungen, Workshops und Sensibilisierungskampagnen, um die Bevölkerung über die Wärmewende zu informieren und zu motivieren.



Online-Plattformen und digitale Tools: Entwicklung und Bereitstellung von Online-Plattformen und digitalen Tools, die den Bürgern helfen, Informationen zu finden und Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien umzusetzen.

6.2.6 Regelmäßige Erstellung eines Controlling-Berichts

Kurzbeschreibung:

Der Controlling-Bericht dient dazu, die Fortschritte und Erfolge der kommunalen Wärmeplanung kontinuierlich zu überwachen, zu evaluieren und transparent zu dokumentieren. Dieser Bericht ist ein wesentliches Instrument, um eine fundierte Entscheidungsbasis für die weitere Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Wärmewende zu schaffen. Dabei werden nicht nur der aktuelle Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen erfasst, sondern auch die konkreten Einsparungen, die durch bereits umgesetzte Maßnahmen erzielt wurden. Der Controlling-Bericht bietet somit eine umfassende Übersicht über den Stand der Umsetzung und hilft dabei, notwendige Anpassungen oder neue Ziele für die kommenden Jahre festzulegen.

Ziele:

Systematische Überwachung und Dokumentation der Fortschritte der Wärmewende, Bereitstellung einer fundierten Entscheidungsgrundlage, Identifikation von Optimierungspotenzialen.

Priorität

Niedrig

Zeitraum für die Umsetzung:

langfristig, fortlaufend

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Kosten gering, relevanter Verwaltungsaufwand

Akteure:

Hauptakteure: Kommunale Verwaltung

Unterstützende Akteure: Energieversorger, Energieberater.

Einfluss Kommune: Die Kommune hat direkten Einfluss.

Empfohlene Handlungsschritte:

Einrichtung eines Controlling-Systems: Entwicklung und Implementierung eines Controlling-Systems zur systematischen Erfassung und Analyse der relevanten Daten.

Datenerhebung und -aufbereitung: Systematische Erhebung und Aufbereitung der relevanten Daten. Dies umfasst die Zusammenarbeit mit Energieversorgern, Schornsteinfegern und anderen relevanten Akteuren.

Erstellung des Controlling-Berichts: (Jährliche) Abfragen von Energieverbräuchen und Kaminkehrerdaten zur Erstellung eines Controlling-Berichts, der die Fortschritte und Erfolge der Wärmewende dokumentiert. Der Bericht sollte eine Analyse der Daten, eine Bewertung der umgesetzten Maßnahmen und Empfehlungen für weitere Schritte enthalten.

Präsentation und Kommunikation: Präsentation des Controlling-Berichts an die kommunale Verwaltung und die Entscheidungsträger. Durchführung von Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit, um die Bevölkerung über die Fortschritte der Wärmewende zu informieren.



Monitoring und Evaluation: Kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Wirksamkeit des Controlling-Systems und der erstellten Berichte. Dies umfasst die Anpassung und Optimierung des Systems basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen.

6.2.7 Förderung des Entwicklungspotenzials der Bestandwärmenetze

Kurzbeschreibung:

Die bereits in Betrieb befindlichen Wärmenetze auf Basis erneuerbarer Energien sind gute Beispiele für umsetzungsorientierten Klimaschutz und eine Energiewende mit lokaler Wertschöpfung. Die Wärmenetze weisen noch Ausbau- und Nachverdichtungspotenzial auf. Die bestehenden Erzeugungskapazitäten sollten dringend genutzt werden und weitere Gebäude in den eingeteilten Wärmenetzverdichtungsgebieten oder Wärmenetzausbaugebieten aber auch ausdrücklich in den angrenzenden Gebieten zur dezentralen Wärmeversorgung angeschlossen werden.

Ziele:

Substitution von fossilen Heizungen. Entwicklungspotenziale des Bestandwärmenetzes ausschöpfen, um eine effiziente Auslastung des Wärmenetzes und nachhaltige Erschließung/Versorgung gewährleisten.

Priorität

Hoch

Zeitraum für die Umsetzung:

Kurz- bis mittelfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Planung für Wärmenetzausbau, Wärmenetzausbau gefördert durch Bundesförderung für effiziente Wärmenetz (BEW bis zu 40 %) [18], Hausanschlüsse und Übergabestationen gefördert durch Bundesförderung für effiziente Gebäude (KfW 458 [11]) aktuell mit 30 - 80 %.

Fördermöglichkeiten:

Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) [18]

Akteure:

Wärmenetzbetreiber: Primäre Anlaufstelle für Anschlussgesuch, Umsetzung des Vorhabens (Netzentwicklungsplanung, Finanzierung und bauliche Umsetzung).

Kommunale Verwaltung: Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/Vermittlung; Kontinuierliche und priorisierte Abstimmung mit Wärmenetzbetreiber für Wegenutzungsvertrag (Gestattungsvertrag), Konzessionen, Kontinuierliche und priorisierte Unterstützung durch das Bauamt bei der baulichen Umsetzung des Wärmenetzes.

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Meldung von Anschlussinteresse, Beauftragung eines Experten für Energieeffizienz zur Förderantragsstellung

Empfohlene Handlungsschritte:

Ist-Analyse: Durchführung einer Ist-Analyse des Wärmenetzgebiets. Hierzu können die auch die Erhebungen des Wärmeplans oder der BEW-Machbarkeitsstudie herangezogen werden.

Soll-Analyse: Erstellung einer Soll-Analyse zur Identifikation der Potenziale für die Erweiterung.

Bewertung der Wärmeversorgungskonzepte: Ökologisch-ökonomische Bewertung verschiedener Wärmeversorgungskonzepte.



Öffentlichkeitsarbeit: Durchführung von Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit, um die Bevölkerung über die geplanten Maßnahmen zu informieren und Akzeptanz zu schaffen.

6.2.8 Begleitung des Ausbaus der Fernwärme

Kurzbeschreibung:

Um mehr private und gewerbliche Gebäudeeigentümer für den Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz zu gewinnen, sollten weiterhin ausführliche Werbekampagnen und Akquise durchgeführt werden. Im Mittelpunkt steht eine klare und verständliche Aufklärung über Fördermöglichkeiten, rechtliche Vorgaben sowie die langfristigen ökologischen und wirtschaftlichen Vorteile der Fernwärmeversorgung. Die Werbe- und Informationskampagne hat federführende durch den Wärmenetzbetreiber zu erfolgen und sollte durch die Gemeinde Eiselfing begleitet werden.

Ziele:

Ausbau der erneuerbaren Fernwärme im Gemeindegebiet und Erhöhung der Anschlussgrade am bestehenden Wärmenetz. Effizienzsteigerung, Senkung der CO₂-Emissionen, Erreichung der Ziele der KWP und der gesetzlichen Klimaschutzziele.

Priorität

Hoch

Zeitraum für die Umsetzung:

Mittel - langfristig

Geschätzte Kosten und Finanzierung

Angebote des Wärmenetzbetreibers

Akteure:

Kommunale Verwaltung: Unterstützung der Informationskampagne.

Wärmenetzbetreiber: Beratung, Planung, Umsetzung, Betrieb

Fördermittelgeber: Antrag, Betreuung, Auszahlung der Fördermittel

Öffentlichkeit und lokale Akteure: Gebäudeeigentümer als Empfänger der Öffentlichkeitsarbeit und Anschluss an das Wärmenetz.

Empfohlene Handlungsschritte:

Öffentlichkeitsarbeit: Organisation von Informationsveranstaltungen für die Eigentümer der privaten Gebäude, um über die Vorteile der Fernwärmeversorgung zu informieren, Bereitstellung von Informationsmaterialien. Zentrale Anlaufstelle Wärmenetzbetreiber.

Beratung, Planung, Umsetzung und Betrieb: Umfangreiche Beratung und Unterstützung der Eigentümer durch die Wärmenetzbetreiber, Angebotslegung, Umsetzung und Betrieb, zentrale Anlaufstelle für Fragen.

Monitoring und Controlling: Kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Fortschritte und Erfolge der Nachverdichtung. Dies umfasst die Erfassung der Energiemengen und CO₂-Reduktionen, Einarbeitung in das Fortschrittsbericht

7 Anlagen

7.1 Quellenverzeichnis

- [1] „Statistik kommunal für Bayern“. [Online]. Verfügbar unter: https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html
- [2] Bayerisches Landesamt für Statistik, „Kehrbuchdaten 2023“.
- [3] N. Langreder, F. Lettow, M. Sahnoun, S. Kreidelmeyer, A. Wünsch, und S. Lengning, „Technikkatalog Wärmeplanung“. [Online]. Verfügbar unter: https://api.kww-halle.de/fileadmin/user_upload/Technikkatalog_W%C3%A4rmeplanung_Version_1.1_August24.xlsx
- [4] Deutsche Energie-Agentur GmbH, „KWW-Technikkatalog Wärmeplanung“. Dezember 2025.
- [5] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, C. Voigtländer, M. Ebert, und P. Krause, „Energiedaten.Bayern - Schätzbilanz“, Aug. 2025.
- [6] N. Langreder, F. Lettow, M. Sahnoun, S. Kreidelmeyer, A. Wünsch, und S. Lengning, „Technikkatalog Wärmeplanung“. [Online]. Verfügbar unter: https://api.kww-halle.de/fileadmin/user_upload/Technikkatalog_W%C3%A4rmeplanung_Version_1.1_August24.xlsx
- [7] „Energie-Atlas Bayern – der Kartenviewer des Freistaats Bayern zur Energiewende“. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>
- [8] „Kommunale Wärmeplanung Wasserburg a. Inn“. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.wasserburg.de/waermeplanung>
- [9] S. Ortner u. a., „Leitfaden Wärmeplanung“, *Empfehlungen zur methodischen Vorgehensweise für Kommunen und andere Planungsverantwortliche*, 2024, [Online]. Verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/leitfaden-waermeplanung-lang.html>
- [10] „Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) | Vaillant“. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.vaillant.de/ratgeber/gesetze-verordnungen/gebaeudemodernisierungsgesetz/>
- [11] „Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude (458) | KfW“. [Online]. Verfügbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Privatpersonen-Wohngebäude-\(458\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Privatpersonen-Wohngebäude-(458)/)
- [12] „Heizungsförderung für Unternehmen – Nichtwohngebäude (522) | KfW“. [Online]. Verfügbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Unternehmen--Nichtwohngebäude-\(522\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Unternehmen--Nichtwohngebäude-(522)/)
- [13] „Marktpreisvergleich“, C.A.R.M.E.N. e.V. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.carmen-ev.de/service/marktueberblick-erneuerbare-energien/marktpreise-energieholz/marktpreisvergleich/>
- [14] „Statistischer Bericht - Daten zur Energiepreisentwicklung“, Statistisches Bundesamt. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/statistischer-bericht-energiepreisentwicklung-5619001.html>
- [15] „Bio Flüssiggas (LPG): Einsatz, Vorteile und Kauf“, Flüssiggas1.de. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.fluessiggas1.de/bio-lpg-fluessiggas-aus-erneuerbaren-quellen/>
- [16] „energieverbraucher.de | Preisinformationen zu Flüssiggas“. [Online]. Verfügbar unter: https://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage__1101/#suedost
- [17] C. Thelen u. a., „Wege zu einem klimaneutralen Energiesystem: Bundesländer im Transformationsprozess“, *Fraunhofer ISE*, Bd. 19, 2024, [Online]. Verfügbar unter: <https://www.ise.fraunhofer.de/de/veroeffentlichungen/studien/wege-zu-einem-klimaneutralen-energiesystem.html>
- [18] „BAFA - Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)“. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Waermenetze/Effiziente_Waermenetze/effiziente_waermenetze_node.html