



Sachgebiet
Hochbau

Sachbearbeiter
Frau Seegger

Beratung
Bauausschuss

Datum
11.03.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Beschluss

Betreff

Wohnblock Kelsstraße 35, 87600 Kaufbeuren - Einbau Zentralheizung und Bädersanierung - Maßnahmengenehmigung

Sachverhalt:

Im Investitionsprogramm 2026 der Heinzelmann'schen Aussteuerstiftung ist der Einbau einer Zentralheizung im Wohnblock Kelsstraße 35 mit 5 Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen werden bisher mit Einzelöfen beheizt.



Der Wohnblock stammt aus den 1950er Jahren, 2018 wurden die Fenster ausgetauscht und die Fassade saniert. Nun steht neben dem Einbau einer Zentralheizung auch die Sanierung der Bäder an.

Die Wärmeerzeugung soll künftig über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen, die zur Überbrückung von Ausfällen standardmäßig mit einem Elektroheizstab ausgestattet wird. Die Wärmepumpe wird auf der Nordseite aufgestellt. In den bestehenden Kaminen werden die Steigleitungen der Heizung verlegt und über Sockelleisten die Heizleitungen zu den neuen Heizkörpern geführt.

Die Wohnbäder werden auf einen zeitgerechten Stand modernisiert. Unter anderem werden alle Leitungen (Zu- und Abwasserleitungen) innerhalb der Bäder erneuert und mit zusätzlicher Dämmung der Schallschutz verbessert. Zudem wird die Grundfläche der Bäder durch den Abbruch des Kamins vergrößert. Jedes Bad erhält einen Standplatz für eine Waschmaschine sowie den Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung.

Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimafreundliche Wärmepumpentechnik reduziert den CO₂-Ausstoß und die Feinstaubbelastung durch die Einzelöfen erheblich.

Kosten der Maßnahmen:

Kosten Bauwerk- Baukonstruktion (KG 300)	80.000,00 €
Kosten Bauwerk- Techn. Anlagen (KG 400)	210.000,00 €
<u>Baunebenkosten (KG 700)</u>	<u>20.000,00 €</u>
Gesamt brutto	310.000,00 €

Der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern in bestehenden Gebäuden wird von der KfW im Rahmen des Förderprogramms "BEG Heizungsförderung für Unternehmen" und Stiftungen mit einem Zuschuss in Höhe von 30 Prozent, bezogen auf die förderfähigen Gesamtkosten gewährt. Der Zuschusshöchstwert bemisst sich nach der Anzahl der Wohneinheiten. Das sind 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste Wohneinheit und jeweils 8.000 Euro für jede weitere Wohneinheit. Ein Förderantrag kann erst nach der Auftragsvergabe an das ausführende Fachunternehmen erteilt werden.

Im Investitionsprogramm der Heinzelmann'schen Aussteuerstiftung wurden Mittel in Höhe von 260.000 € für das Haushaltsjahr 2026 veranschlagt; der Haushalt der Stiftungen soll gemeinsam mit dem städtischen Haushalt in der Stadtratssitzung am 24. März beschlossen werden. Die fehlenden und nicht eingeplanten Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € sollen für das Finanzplanungsjahr 2027 aufgenommen; eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung für das vorzeitige Eingehen finanzieller Verpflichtungen mit Zahlungswirksamkeit im Jahr 2027 ist ebenfalls erforderlich. Mit der Erstellung des Haushaltsplans 2027 muss folglich dargestellt werden, ob die zu derzeit nicht eingeplanten Mittel aus Stiftungsrücklagen gedeckt werden können oder durch weitere Kreditaufnahmen refinanziert werden müssen.

Terminplanung

Der Einbau der Heizung ist für die Sommermonate eingeplant und soll bis zum Beginn der Heizperiode Ende September/Anfang Oktober abgeschlossen sein. Derzeit wird von einem Beginn der Arbeiten im Mai ausgegangen. Ein genauer Ablaufplan wird nach Vergabe der Installationsarbeiten und Abstimmung mit den Mietern final ausgearbeitet.

Empfehlung:

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Das Gremium stimmt dem Einbau einer Zentralheizung und der Sanierung der Bäder im Wohnblock Kelsstraße 35 mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 310.000,00 € zu.
3. Das Gremium nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die derzeitige Kostenermittlung noch mit Unschärfen von bis zu +/- 20% zu sehen ist und statistische Baukostensteigerungen bis zur Vergabe der Bauleistungen wahrscheinlich sind.
4. Das Gremium beschließt bereits im Vorgriff auf den Haushalt 2027 die Veranschlagung der fehlenden Haushaltsmittel i. H. v. 50.000 € für das Investitionsprogramm der Heinzelmann'schen Aussteuerstiftung. Zudem werden Verpflichtungsermächtigungen für 2026 als Nachtrag zum Haushaltsplan 2026 genehmigt.

Deckungsvorschlag:

Im Investitionsprogramm 2026 der Heinzelmann'sche Aussteuerstiftung stehen Mittel in Höhe von 260.000 € zur Verfügung.

Zuschussfähig: ☒ ja KfW-Mittel
☐ nein

**Über Referatsleiter Herrn Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse
mit der Bitte um Vorlage im Bauausschuss am 11.03.2026
und ggf. im Stadtrat am 24.03.2026.**

Originalbeschluss an 403 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 02.03.2026
Hochbau

Christian Mandl
Abteilungsleiter Hochbau