



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

4. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 26. März 2026
Sitzungssaal der Gemeinde Adelshofen

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Robert Bals

Schriftführer:

Sonja Engl

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 18:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Adelshofen ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Johannes Dittert
Sylvia Eschert
Robert Hartl
Petra Schäfer
Heinz-Josef Schmitz
Matthias Stangl
Wolfgang Weigl
Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch
Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Frank Bischoff
Alexandra Kral
Christine Steber

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Abschluss neuer Wärmelieferungsverträge für gemeindliche Gebäude mit der Nahwärme Adelshofen
TOP 2.	Bekanntgabe Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 006/2025 vom 09.03.2026 (geänderte Planung) Vorhaben: Aufstellung und Betrieb eines Wärmespeichers, Nutzolumen ca. 1500m³ Bauort: Nähe Kr FFB 3 ,Fl.Nr.: 272/1 Gmk. Luttenwang

Öffentliche Sitzung

TOP 1.	Abschluss neuer Wärmelieferungsverträge für gemeindliche Gebäude mit der Nahwärme Adelshofen
---------------	---

Sachvortrag:

Stellungnahme von Herrn Schulz als Vertreter der Sonnensegler (persönlich vor Ort) zum Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2026 und finale Beschlussfassung unter Einbeziehung der vorgetragenen Positionen.

Auf die Beratung in der Sitzung vom 13.11.2025 wird verwiesen. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung beschlossen:

Der Gemeinderat Adelshofen hat Kenntnis vom Inhalt des Entwurfs der neuen Wärmelieferungsverträge in der Fassung vom 06.11.2025 zwischen der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co KG und den von der Nahwärme versorgten Gebäuden der Gemeinde Adelshofen.

In den Entwurf sind folgende Vereinbarungen aufzunehmen:

Der Grundpreis in Höhe von 500,- € brutto ist ein Jahresbetrag.

In Buchstabe „J Besondere Vertragsbedingungen“ ist festzuhalten, dass der Grundpreis bereits für 10 Jahre entrichtet wurde und deshalb eine Preisanpassung hierfür erst ab dem 01.01.2033 erfolgt.

Die technischen Voraussetzungen und Schnittstellenbeschreibung sind weiterhin als Anlage zum Wärmelieferungsvertrag aufzunehmen.

Die Stellungnahme des Gemeindetages ist abzuwarten.

Die Zweite Bürgermeisterin wird bevollmächtigt, die neuen Wärmelieferungsverträge nach Einarbeitung der vorstehenden Vereinbarungen zu unterzeichnen, wenn seitens des Gemeindetages keine Bedenken bestehen. Die Zweite Bürgermeisterin wird weiter bevollmächtigt, die SEPA-Lastschriftmandate zu unterzeichnen.

Der zuständige Referent vom Bayer. Gemeindetag, Herrn Graf, empfahl, aufgrund der Erfahrungen und Expertise in Sachen Nahwärme mit der C.A.R.M.E.N. e.V. Kontakt aufzunehmen.

C.A.R.M.E.N. e.V., das Centrale Agrar-Rohstoff Marketing- und Energie-Netzwerk, wurde am 6. Juli 1992 in Rimpar bei Würzburg durch den Freistaat Bayern gegründet. Anfang 2001 wurde der eingetragene Verein Teil des Kompetenzzentrums für nachwachsende Rohstoffe mit Sitz in Straubing. Seit 2012 unterstützt C.A.R.M.E.N. e.V. zudem aktiv die Umsetzung der Ziele der Energiewende.

Der von 108 Mitgliedern getragene Verein beschäftigt aktuell 50 Mitarbeitende. Diese befassen sich mit den Themen Holzenergie und Wärmenetze, Erneuerbare Energien sowie Biogas und Mobilität. Weitere Schwerpunkte sind die stoffliche Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Erneuerbarer Kohlenstoff und Nachhaltigkeit. Themenübergreifend werden Fragestellungen der Bioökonomie, Energieeffizienz und Akzeptanz behandelt.

Herr Schöberl von C.A.R.M.E.N. teilte zunächst mit, dass aus seiner Sicht für eine neue Heizungsversorgung der Arbeitspreis von ursprünglich ca. 8 Ct/kWh zu niedrig kalkuliert war. Nachdem im ursprünglichen Vertrag nur eine Gleitklausel bezogen auf die Preisentwicklung bei den Holzhackschnitzeln vereinbar war, ist eine Steigerung beim Arbeitspreis auf ca. 13 Ct/kWh nicht zu rechtfertigen.

Grundsätzlich können die im neuen Vertragsentwurf vorgesehenen Indexwerte zur Berechnung der Gleitklausel für den Arbeitspreis herangezogen werden. Dies ergibt sich aus der vom Bundeswirtschaftsministerium erlassenen Verordnung über Allgemeine Bedingungen über die Versorgung von Fernwärme (AVBFernwärmeV).

Bei einem neugebauten Netz wären Vollkosten von ca. 13 Ct bis 14 Ct/kWh im normalen Bereich. Zu den Vollkosten zählt auch der Grundpreis, wobei dieser in der hier vorliegenden Höhe (500 €/

Jahr) zu vernachlässigen ist. Die Gemeinde könnte sich vom Wärmelieferant die Kosten für den Einkauf der Hackschnitzel nachweisen lassen und erfragen, wie er den Arbeitspreis gerechnet hat. Dann bekäme sie vor der Entscheidung über die Unterzeichnung des neuen Vertrages zusätzliche Sicherheit.

Herr Schöberl empfahl, die Gewichtung des Indexwerts für Wärme von 0,5 auf 0,2 – max. 0,3 auf jeden Fall zu reduzieren. Hintergrund ist, dass in diesem Wert momentan neben den Kosten für Fernwärme auch die Preise für Öl und Gas und zwar sehr hoch gewichtet sind. Sollten sich also die Preise für die fossilen Brennstoffe erhöhen, würde sich dies auch auf den Arbeitspreis für die Fernwärme auswirken, obwohl diese die Anlage nicht verwendet. Dieser Anteil (0,5) in der Preisgleitklausel könnte für die Gemeinde in der Zukunft zu erheblichen Preissteigerungen führen.

Am 20.02.2026 fand ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Adelshofen, der Nahwärme Adelshofen und dem Geschäftsleiter der VG Mammendorf statt. Dabei wurden folgende Punkte angesprochen:

- Änderung (Reduzierung) Anteil Wärmeindex,
- Offenlegung Einkaufspreis Hackschnitzel,
- Regelung AVB Ziffer 7.5,
- Vertragsbeginn (rückwirkend zum 01.07.2025),
- Zwischenablesung,
- Sicherstellung der benötigten Wärmelieferung.

Herr Schulz, der als ein Vertreter der Nahwärme Adelshofen an der Besprechung teilgenommen hat, hat zu den angesprochenen Punkten wie folgt schriftlich Stellung genommen:

1. Preisstellung: Sie haben erläutert, dass sie von CARMEN e.V., informiert wurden, dass ein Arbeitspreis zwischen 13 und 14 ct/kWh nicht abseits der Preise für neue Wärmenetze liegt.
2. Hinsichtlich der Preisgleitklausel haben Sie nach Diskussion mit CARMEN e.V. den Wunsch geäußert, den WPI (Wärmepreisindex) weniger stark zu gewichten. Dieser beinhaltet auch fossile Energieträger, die in Adelshofen nicht zum Einsatz kommen. Wir haben den Vertrag und auch die Preisgleitklausel in Übereinstimmung mit dem §24 Abs. 3 der AVBFernWV so angelegt, dass Sie den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht. Diese geht davon aus, dass ein Preisänderungsklausel mit einer hälftigen Einbeziehung der Veränderung des allgemeinen Wärmemarktes rechtsicher ist. Daher haben wir das Marktelement mit 50% gewichtet. Eine Reduktion auf 20-30 % schließt sich aufgrund der angestrebten Rechtssicherheit aus.
3. Sie haben angemerkt, dass in §7.5 unserer Versorgungsbedingungen eine abweichende, zusätzliche Preisanpassung möglich sein wird, wenn behördliche oder staatliche Zusatzkosten auf uns als Versorger zukommen. Das ist grundsätzlich richtig und ist so formuliert, dass das nur möglich ist, wenn die Preisindizes diese Verteuerung unserer Lieferung nicht oder nicht angemessen berücksichtigen. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn Holz vom Brennstoffemissionshandel nicht mehr ausgeschlossen wird, auch teilweise. Dann hätten wir das Recht, die dadurch induzierte Preisanpassung weiterzugeben. Auch bei zusätzlichen Steuern wäre das der Fall - sofern es diese heute noch nicht gibt. Wenn diese Kostensteigerung in den Indizes bereits abgebildet wird (z.B. durch Steuern, die der Inverkehrbringer/Holzproduzent zu zahlen hat), werden die Indizes steigen und wir haben das Recht dann nicht. Dieses Recht ist üblich und würde unsere Kunden ja auch treffen, wenn sie mit Holz heizen würden.
4. Aus Transparenzgründen kommen wir Ihrer Aufforderung gern nach und bestätigen Ihnen gern, dass wir Ihnen unsere durchschnittlichen Beschaffungskosten für die Holzhackschnitzel auf Jahresbasis kommunizieren werden. Mit Erstellung des Jahresabschlusses wird diese Zahl vorliegen.
5. Wir verstehen, dass ein Wechsel des Tarifs während des Jahres problematisch ist. Grundsätzlich grenzen wir den Verbrauch nach den Anforderungen der VDI-Norm 2067 ab. Aufgrund des warmen 4. Quartals des letzten Jahres ist diese Berechnung für viele Kunden vorteilhaft und führte nur in Einzelfällen zu Klärungsbedarfen. Gern kommen wir Ihrem Wunsch nach der Kontrolle dieser Werte nach. Dazu werden wir den Zähler in der Mehrzweckhalle

ablesen und mit der Hochrechnung vergleichen: Sofern der Zählerwert für die Gemeinde vorteilhafter ist, nutzen wir diesen (und dann auch automatisch die Werte der anderen gemeindlichen Liegenschaften) für die Abrechnung. Die Zählerstände werden in den Zähler jeweils zum Monatsersten rückwirkend für 36 Monate gespeichert.

Die Nahwärme Adelshofen hat der Gemeinde mit E-Mail vom 07.11.2025 die neuen Vertragsentwürfe zukommen lassen. Im Vertragsrecht sind grundsätzlich auch rückwirkende Vereinbarungen möglich. Dabei müssen die Vertragsparteien jedoch übereinstimmend den entsprechenden Willen zur rückwirkenden Geltung erklären. Zur Sicherstellung der benötigten Wärmelieferung wurde mitgeteilt, dass eine Verbesserung der Situation geplant ist. Voraussichtlich wird diese jedoch noch nicht für den Winter 2026/27 möglich sein, wurde aber für den Winter 2027/28 zugesagt.

Herr BGM Bals ist persönlich beteiligt und ist von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Er rückt vom Beratungstisch ab und übergibt Frau 2. BGMin Margit Pesch das Wort.

Frau Pesch erklärt kurz den Hintergrund der spontan einberufenen Sondersitzung. Letzte Sitzung wurde dieser TOP mit geändertem Wärmepreisindex beschlossen. Dies wurde so weitergeleitet, aber von den Sonnenseglern nicht akzeptiert. Deshalb hat Frau Pesch Herrn Schulz von den Sonnenseglern gebeten, die Gründe dafür dem Gemeinderat zu erklären.

Sie übergibt Herrn Schulz das Wort.

Herr Schulz bedankt sich und erklärt die Sachlage aus Sicht der Sonnensegler:

Der Vertrag wurde letztes Jahr neu aufgesetzt. Der Punkt Preisanpassungsklausel wurde angesprochen und sie sehen auch den Zielkonflikt. Herr Schulz bevorzugt Hackschnitzel und möchte auch keine Öl Konkurrenz. Herr Schulz wartet auf eine neue Vorschrift, denn die aktuelle wird seit 4 Jahrzehnten angewandt. Schon seit geraumer Zeit gibt es eine Rechtsprechung zu dem Sachverhalt, was angemessen ist. Auf der sicheren Seite ist auf jeden Fall 50 Kostenelemente zu 50 Marktelemente, das wäre rechtskonform. Der Wärmepreisindex bildet den Markt der deutschen Raumbeheizung ab, den günstigsten Versorger (früher Öl, dann Gas) zu wählen und das Ziel ist es den Verbraucher zu schützen. Das Bundesamt für Statistik stellt die Datengrundlage für den Wärmepreisindex zur Verfügung. Die momentane Zusammensetzung (diese ändert sich dynamisch entsprechend dem tatsächlichen Wärmemarkt) ist folgendermaßen: Fernwärme ca. 50%; Gaszentralheizung ca. 35% und Ölzentralheizung ca. 15%, damit bestimmen Fernwärme und Gas den Index klar, während Öl eine kleinere, stabilisierende Rolle spielt.

Es gibt auch derzeit keinen beanspruchbaren alternativen Index. Wichtig ist auch zu wissen, dass nur bei erforderlichen Gründen könnte der Wärmepreisindex angepasst werden. Herr Schulz geht davon aus, dass diese Preisänderungsklausel in dieser Legislaturperiode nicht angefasst wird. Der Index ist breit aufgestellt. Wenn wir also den Index reduzieren würden, hätte das die Folge, dass ein Kunde rückwirkend bis auf 3 Jahre die Preisklausel aussetzen könnte. Und die Klausel nur für die Gemeinde anzupassen, wäre auch nicht in Ordnung, denn dann würde der Preis zwischen den Kunden auseinanderlaufen. Also es funktioniert aus Sicht von Herrn Schulz nur mit einem einheitlichen 0,5 Index. Er möchte dafür werben, dieses mit 0,5 abzustimmen, wohlwissend dass das nicht der optimale Index ist.

■■■■■ erklärt warum er bei der letzten Abstimmung mit nein gestimmt hat, u. a. weil er nicht möchte, dass die Gemeinde und die Bürger verschiedene Verträge bekommen und außerdem auch ein wichtiger Grund war, weil man die benötigte Wärme nicht herbekommt.

Frau Pesch erklärt, dies sei ein strukturelles Problem, dass alle Kunden betrifft und meint, dass die Wärmeherstellung heute nicht der entscheidende Punkt ist.

■■■■■ spricht die Zusammensetzung des Wärmepreisindex an.

Die Darstellung des Wärmepreisindex in der ersten Sitzungsvorlage war nicht korrekt. Eine Benachrichtigung über eine die Änderung der Vorlage über RIS kam nicht.
Den Wärmepreisindex gibt es so seit 2020 und setzt sich nach dem Statistischen Bundesamt wie folgt zusammen:

Wärmepreisindex 10,27 (Gewichtung in Promille)

davon:

Betriebskosten für eine Gaszentralheizung 4,92 Betriebskosten für eine Ölzentralheizung 2,05
Fernwärme 3,3

Dies entspricht einem Anteil von ca. 32% der Fernwärme am Wärmepreisindex. Die Betriebskosten der Heizungen mit vorwiegend fossilen Brennstoffen haben einen Anteil von ca. 68%.

Der Wärmepreisindex hat per 31.12.2025 einen Stand von 166 bei einem Ausgangswert von 100 im Jahr 2020, ist also gestiegen.

Sie hat ein Urteil vom BGH aus dem Jahr 2022 gefunden, in dem es rechtswirksam ist, dass die Marktverhältnisse so dargestellt werden, das Kostenelemente und Marktelemente nicht zwangsweise gleichwertig 50 zu 50 abgebildet werden müssten.

Für Herr Schulz stellt sich die entscheidende Frage wie bekommen wir einen rechtssicheren Vertrag hin. Unsichere Preisklauseln sind für ihn keine Option und daher bleiben für ihn und die Sonnensegler nur die Gewichtung von 50 zu 50 angesichts einer sattelfesten Rechtssicherheit.

■■■■■ fügt an, für die Gemeinde war auch der alte Vertrag rechtssicher. Die Gemeinde hätte der Preisänderung nicht zustimmen müssen. Und deswegen hätte ich schon erwartet, dass der Vertragspartner bei der Preisänderungsklausel entgegen kommt.

■■■■■ wundert sich über die Stellungnahme von der Fachstelle CARMEN, warum empfehlen diese dann die Preisklausel so, obwohl es möglicherweise nicht eingehalten werden kann.

Zusammenfassend und abschließend erklärt Herr Schulz, falls die Gemeinde nicht unterschreibt und auf die Reduzierung des Wärmepreisindex von 0,5 auf 0,3 % besteht, dann müsste man wieder ganz von vorne anfangen.

Frau Pesch ist der Meinung, dass die Gemeinde unterschreiben sollte, damit nicht alles wieder von vorne beginnt und weitergemacht werden kann. Allerdings soll schriftlich vereinbart werden, den Preisindex jährlich zu überprüfen und wenn es möglich ist diesen dann auch zu korrigieren.

■■■■■ findet diesen Vorschlag gut.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Adelshofen nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Verwaltung und der Nahwärme Adelshofen betreffend die neuen Wärmelieferungsverträge für die gemeindlichen Gebäude.

Die Zweite Bürgermeisterin wird ermächtigt und beauftragt, die neuen Wärmelieferungsverträge zu unterzeichnen.

Vertraglicher Zusatz: Die Preisgleitklausel ist jährlich hinsichtlich einer möglichen Reduzierung des Wärmepreisindex zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Frau Schäfer und Herr Dittert stimmen mit nein.
Herr Bals ist persönlich beteiligt und von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 2. Bekanntgabe
Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AD 006/2025 vom 09.03.2026 (geänderte Planung)
Vorhaben: Aufstellung und Betrieb eines Wärmespeichers, Nutzvolumen ca. 1500m³
Bauort: Nähe Kr FFB 3 ,Fl.Nr.: 272/1 Gmk. Luttenwang

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb eines Wärmespeichers auf dem Flurstück 272/1 der Gemarkung Luttenwang.

In der Gemeinderatssitzung vom 24. Juli 2025 wurde bereits über einen Bauantrag zur Errichtung und zum Betrieb eines Wärmespeichers auf dem Flurstück 272/1 der Gemarkung Luttenwang beraten. Das Vorhaben umfasst Außenmaße von 9,70 m x 17,45 m sowie ein Nutzvolumen von circa 1.000 m³. Der Gemeinderat erteilte hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Die Antragsunterlagen wurden anschließend zur abschließenden Prüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck teilte im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens mit, dass das Bauvorhaben aufgrund eines zu geringen Abstands zur Kreisstraße in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist.

Im Rahmen eines anschließenden Vor-Ort-Termins am 27.02.2026 zwischen dem Bauherren Vertretern des Landratsamtes sowie der Verwaltung wurde die Situation erörtert. Dabei verständigten sich die Beteiligten darauf, dass ein geänderter Bauantrag eingereicht wird. Diese Planung sieht vor, dass das geplante Bauwerk einen Mindestabstand von 10,0 m zur Kreisstraße einhält.

Der Bauherr hat den ursprünglichen Bauantrag (Wärmespeicher mit 9,70 m x 17,45 m und ca. 1.000 m³ Nutzvolumen) zurückgezogen und eine neue geänderte Planung eingereicht. Der aktuelle Antrag berücksichtigt das Ergebnis des Gesprächs vom 27. Februar 2026 und hält nun den geforderten Abstand von 10,0 m zur Kreisstraße ein. Im Zuge dieser Umplanung verändert sich die Kubatur des Wärmepufferspeichers: Die neuen Außenmaße betragen ca. 11,85 m x 17,66 m, was einem erhöhten Nutzvolumen von ca. 1.500 m³ entspricht.

Auf Grundlage des Beschlusses vom 24.07.2025 wurde der geänderte Bauantrag auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Fürstenfeldbruck übermittelt.

BGM Bals informiert den Gemeinderat über den stattgefundenen Ortstermin mit dem Betreiber und über die geringen Änderungen, die Anbauverbotszone, auf die der Landkreis besteht, der geänderte Mindestabstand von 10 m zur Straße, die dann der Betreiber letztendlich akzeptiert hat, auch die geringe Abweichung der Größe und des Nutzvolumens.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 18:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführer