

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	15.06.2021

Photovoltaik-Studie zu städtischen Gebäuden

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, dass das Gebäudemanagement zukünftig bei allen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, die auch die Erneuerung der Dachflächen bzw. der Dachkonstruktion betreffen, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum möglichen Bau einer Photovoltaik-Anlage anfertigen lässt.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit soll in Abstimmung zu vorhandenen Haushaltsmitteln eine Photovoltaikanlage durch und für die Stadt Haan realisiert werden. Alternativ soll eine Weitergabe / Verpachtung von städtischen Dachflächen zur Nutzung von PV-Anlagen durch Dritte, beispielsweise die Stadtwerke, in Betracht gezogen werden, die für sich dann eine mögliche Wirtschaftlichkeit prüfen können.

Im Falle der Errichtung von Neu- bzw. Ersatzneubauten wird durch das Gebäudemanagement nach den gleichen Vorgaben gehandelt.

Sachverhalt:

Das städtische Gebäudemanagement hatte auf Antrag der CDU aus 2019 (siehe Anlage) die Aufgabe übertragen bekommen, eine Studie zur Realisierbarkeit von Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) auf städtischen Dächern anfertigen zu lassen und deren Ergebnisse fachlich zu bewerten.

Das Gebäudemanagement hat gemäß Beschluss eine Überprüfung und Bewertung der städtischen Liegenschaften vorgenommen und 15 Liegenschaften verifiziert, die von Ihrer Ausrichtung, Lage und Beschaffenheit grundsätzlich als geeignet erschienen.

Diese Liegenschaften wurden nach Ausschreibung einer Überprüfung durch einen Fachexperten für Photovoltaikanlagen zugeführt. In der Überprüfung befanden sich auch die beiden Liegenschaften „Feuer- und Rettungswache“ sowie „Grundschule Mittelhaan“.

Die gut 500 Seiten starke Studie, die neben Textteilen insbesondere Dokumente, Grafiken, Abbildungen und Berechnungen enthält, wurde inzwischen ausgewertet. In digitaler Form besteht die Studie aus ca. 120 einzelnen pdf-Dokumenten, so dass auf eine Einstellung im Ratsinformationssystem verzichtet wird. Die Studie kann auf Wunsch beim Gebäudemanagement eingesehen werden.

Die Auswertung der Studie, in der zu 15 Liegenschaften Einzelbewertungen vorliegen, erfolgte in Hinblick auf die drei Bereiche

- technische Belange
- juristische Belange
- wirtschaftliche Belange

Auf Grund der Komplexität, der riesigen Datenmenge der Studie sowie der aus der Auswertung der Studie geschlossenen Handlungsempfehlung zur verpflichtenden Prüfung im Einzelfall, werden im Folgenden nur exemplarisch einzelne Ergebnisse aus den drei Prüfbereichen ausgeführt, um erkennen zu können, warum die entsprechende Handlungsempfehlung / Beschlussvorlage durch das Gebäudemanagement vorgeschlagen wurde.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gebäudemanagement immer eine Eigenverwendung / Eigennutzung der städtischen Dachflächen einer Nutzung durch Dritte vorziehen würde.

So sollten grundsätzlich zunächst die Belange der Erfüllung oder der begünstigten Berechnung bei der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben die Verwendung von regenerativen Energien und energetischen Gebäudestandards betreffend im Fokus stehen. Auch sprechen mehrere offene Punkte / Problemstellungen aus technischer, wirtschaftlicher und juristischer Sicht gegen eine Nutzung der Dachflächen durch Dritte.

Technische Belange

Große Teile des städtischen Gebäudebestandes sind alt, ebenso sieht es bei den Dachflächen und den zu den Objekten gehörigen Tragkonstruktionen der Dachflächen aus.

Ob und in welchem Maße die jeweiligen Dächer tragfähig genug sind, um die benötigten Lasten einer PV-Anlage noch zusätzlich aufnehmen zu können, bedarf einer Einzelfallprüfung jeder einzelnen Dachfläche.

Technisch, wirtschaftlich und im Rahmen der Bindung von Personalkapazitäten des Gebäudemanagements sinnvoll ist daher die Prüfung der möglichen Errichtung einer PV-Anlage zum Zeitpunkt einer ohnehin geplanten Maßnahme zur Sanierung / Instandsetzung der Dachfläche eines Objektes.

Weitere technische Belange sind u.a. die oftmals nötige Bereitstellung von Raumkapazitäten für einen technischen Betriebsraum, die nachträgliche Verlegung und Sicherung von Leitungen zur Steuerung sowie Einspeisung der Stromleistung, die baukonstruktive Klärung von Detailausführungen der Dachhaut für die Anbringung oder Aufstellung von PV-Anlagen und die große Anzahl an möglichen Anlagenstandards in Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit im Abgleich zu immer weiter steigenden Investitionskosten (möglichst kleiner Flächenverbrauch = hohe Produktqualität = hohe Leistung = hoher Invest).

Juristische Belange

Neben der Vielzahl an zu klärenden Punkten im Rahmen der möglichen Bereitstellung von Dachflächen an Dritte (gegenseitige Sicherstellung der Wartungszugänglichkeit, Wahrnehmung und rechtssichere Delegation / Klärung der Betreiber- und Betriebssicherungspflichten, etc.), ist ein Thema vor allem die ggf. notwendige Anmeldung der Stadt Haan als gewerblicher Stromproduzent. Dies ist dann der Fall, sobald eine gewisse Stromproduktionsmenge als Leistungsspitze überschritten wird. Diese liegt momentan bei 100 kWp und ist bereits mit mittleren Anlagengrößen auf städtischen Dächern zu erreichen bzw. schon überschritten (ca. 21 x 21 Meter Fläche).

Auch wenn jede einzelne Anlage pro Zähleranschluss unter 100 kWp bleibt, muss die Stadt Haan jedoch zuvor die rechtlichen und steuerlichen Aspekte klären, sofern sie in Summe über die 100 kWp mit allen Anlagen kommen wird.

Es wird dringend empfohlen, von einem Fachspezialisten (z.B. Jurist und/oder Steuerberater) die Gesamtsituation (mehrere Liegenschaften mit PV-Anlagen) in rechtlicher, steuerlicher und wirtschaftlicher Hinsicht zu analysieren und ein schlüssiges und rechtssicheres Betreiberkonzept zu entwickeln, bevor PV-Anlagen gebaut werden.

Insbesondere die ggf. vorhandene Notwendigkeit zur Anmeldung der Stadt Haan als gewerblicher Stromproduzent hat starke Auswirkungen auf haushalterische sowie juristische Belange und kann ein Umsetzungshindernis sein.

Wirtschaftliche Belange

Vor allem die im Bereich der Prüfung „technischer Belange“ bereits erwähnten Themenfelder stellen auch im Bereich der „wirtschaftlichen Belange“ Risikobereiche und Umsetzungsbarrieren dar.

Die Wirtschaftlichkeit hängt maßgeblich von der Eigennutzung ab, die bedingt, dass der Strom im selben Gebäude verbraucht werden muss; er darf nicht durch das öffentliche Netz geleitet werden.

Zudem ist festzuhalten, dass keine EEG-Zuschüsse auf Strom aus Anlagen über 100 kWp gezahlt werden, vielmehr muss der Strom dann in Eigenverantwortung an der Strombörse in Leipzig verkauft und verwaltet werden, was weitere Umsetzungsbarrieren aufwirft.

So ist für die konkrete Verifizierung einzelner Dachflächen, die statisch für die Errichtung einer PV-Anlage geeignet scheinen, ein hoher monetärer Aufwand erkennbar und ein hoher Personalaufwand im Gebäudemanagement zu betreiben. Eine flächendeckende Untersuchung des potentiellen Gebäudebestandes würde nach erster Abschätzung einen hohen fünfstelligen Betrag kosten (ca. 80.000,- €) und eine volle Stelle über einen Zeitraum von ca. 1,5 Jahren binden. Es würde hierdurch zudem zu einer notwendigen Verschiebung in der Realisierung von Projekten kommen. Bei der vorgeschlagenen Integration einer Prüfung der Machbarkeit zur Umsetzung einer PV-Anlage im Rahmen einer ohnehin anstehenden Sanierung des Daches würde dies als Projektaufgabe mitlaufen und keine zusätzlichen Kapazitäten binden.

Betrachtet man hier kurz noch das Thema der möglichen Weitergabe von Flächen an Dritte, ist zu sagen, dass aus Gründen der Wirtschaftlichkeit Flächen mit statischen Mängeln zur Aufnahme von PV-Anlagen zunächst mit monetärem Aufwand ertüchtigt werden müssen. Hiermit würden verwaltungsintern nicht notwendige Aufwendungen zur Bestandsverbesserung vorgenommen (nicht pflichtige Ausgaben im Rahmen der Betriebssicherheit der Gebäude). Für jeden Dritten, der im Rahmen seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der PV-Anlage diesen zusätzlichen Invest einkalkulieren müsste, würde sich grundsätzlich keine Wirtschaftlichkeit einstellen. In Bezug auf Dritte wie z. B. die Stadtwerke Haan wären zudem Aspekte einer „verdeckten Subventionierung“ juristisch und wirtschaftlich zu klären.

Prüfergebnisse zu den Liegenschaften

Feuer- und Rettungswache

Im Bereich der Feuer- und Rettungswache erscheint nur der Teilbereich des Satteldaches im Altbestand als geeignet.

Die konkrete Prüfung des Fachingenieurs ergab, dass sich eine Anlage dort darstellen ließe, rät aber zu einer Klärung weiterer bautechnischer Rahmenbedingungen das Dach betreffend.

Nach Klärung der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen (steuerliche, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte) sollte bei einer anstehenden Sanierung der Satteldachfläche eine konkrete Prüfung der statischen Notwendigkeiten und hierauf aufbauend dann die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen.

Die Umsetzung einer PV-Anlage kann für diese Liegenschaft somit nicht uneingeschränkt und zeitnah erfolgen.

Grundschule Mittelhaan

Im Bereich der Grundschule Mittelhaan erscheint der Flachdachbereich im Altbestand als geeignet.

Die konkrete Prüfung des Fachingenieurs ergab, dass sich eine Anlage darstellen ließe, die jedoch auf die Hälfte der Fläche zu begrenzen ist, um die zuvor beschriebenen 100 kWp Spitzenlast nicht zu überschreiten. Zudem rät er auf Grund des Alters der Flachdachfläche dazu eine Klärung weiterer bautechnischer Rahmenbedingungen durchzuführen.

Nach Klärung der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen sollte hier ebenso bei einer anstehenden Sanierung der Dachfläche eine konkrete Prüfung der statischen Notwendigkeiten und hierauf aufbauend dann eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen.

Die Umsetzung einer PV-Anlage kann auch für diese Liegenschaft somit nicht uneingeschränkt und zeitnah erfolgen.

Anlagen:

- Antrag der CDU-Fraktion vom 21.11.2019 – Installation von Photovoltaikanlagen