



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|------------|---------------|
| Nr. | vom | | |
| 2023/0092 | 3. Juli 2023 | | |
| Gegenstand | | | |
| Photovoltaik auf städtischen Gebäuden Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen | | | |
| Beratungsfolge | | | |
| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
| 11.07.2023 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Prioritätenliste dahingehend zu ändern, dass vorrangig Gebäude auf ihre PV-Eignung überprüft bzw. bei positivem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit PV-Anlagen ausgestattet werden, die durch die Stadt selbst im Eigenstromverbrauchsmodell genutzt werden.

Für verpachtete städtische Gebäude sollen anschließend anhand von Einzelbetrachtungen Lösungen gefunden werden; insbesondere bei Neuvermietungen wird eine Mitverpachtung der PV-Anlage als Bestandteil des Gebäudes angestrebt.

Vorschlagsbegründung

Bisher bestehen städtische PV-Anlagen auf direkt durch die Stadt genutzten Gebäuden wie der Schule am Gernerplatz. Zudem wurden einige der städtischen Dächer bereits (mit oder ohne Erhebung eines Pachtzinses) an Dritte verpachtet – z. B. auf dem Bauhof / Feuerwehrhaus Puchheim-Bahnhof, der Schule Süd oder der Mittelschule. Mit dem Kinderhaus Schatzinsel verfügt auch ein verpachtetes Gebäude über eine PV-Anlage, wobei hier bisher keine vertragliche Abmachung über die Stromabnahme mit dem Mieter getroffen wurde.

In seiner Sitzung vom 8.6.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, die Eignung einer Reihe städtischer Gebäude für die Installation von PV-Anlagen zu untersuchen. Für die Reihenfolge der Untersuchung bzw. Umsetzung wurde eine Prioritätenliste erstellt (Anlage 1). Seither wurde durch die mit der Umsetzung betraute Hochbauabteilung regelmäßig im Rahmen des Ausschusses für städtische Bauten über den Sachstand berichtet. Der derzeitige Stand ist in Anlage 2

dargestellt. Aktuell befinden sich Anlagen auf den Neubauten von Schule und Kinderhaus Puchheim Ort sowie dem Rathaus in Planung.

Unabhängig von den technischen Fragen sind bei der Planung der Anlagen auch die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Umsetzung zu betrachten. Laut EEG (§48 i. V. m. § 53) beträgt die Einspeisevergütung für PV-Anlagen auf Gebäuden bei Überschusseinspeisung:

| | |
|--------------|-----------|
| 8,2 ct / kWh | bis 10 kW |
| 7,1 ct / kWh | bis 40 kW |
| 5,8 ct / kWh | bis 1 MW |

und bei Volleinspeisung:

| | |
|---------------|------------|
| 13 ct / kWh | bis 10 kW |
| 10,9 ct / kWh | bis 100 kW |
| 9 ct / kWh | bis 400 kW |
| 7,7 ct / kWh | bis 1 MW |

Bei Direktvermarktung erhöhen sich die Sätze um jeweils 0,4 ct / kWh.

Die Degression der Einspeisevergütung bleibt bis Ende 2023 (Zeitpunkt der Inbetriebnahme) ausgesetzt; danach wird derzeit mit einer Absenkung von 1% pro Halbjahr gerechnet. Grundsätzlich ist es auch möglich, auf demselben Dach zwei Anlagen zu errichten, von denen eine mit Überschuss- und eine mit Volleinspeisung betrieben wird. Die Anlagen müssen dann aber technisch voneinander getrennt sein (je eigene Wechselrichter und Zähler).

Nach aktueller Rechtslage ist bezüglich der Wirtschaftlichkeit im Wesentlichen zwischen eigengenutzten und vermieteten Gebäuden zu unterscheiden.

1. Eigengenutzte Gebäude:

Hier sollte im Normalfall eine direkte Installation durch die Stadt mit Maximierung des Eigenstromverbrauchs (und entsprechender Überschusseinspeisung) wirtschaftlich durchführbar sein. Die Einsparung pro eigenverbraucher kWh Strom schwankt – je nach aktuellem Liefervertrag – relativ stark. Es ist aber damit zu rechnen, dass sich der Strompreis in den nächsten Jahren auf einen Wert um die 40 ct / kWh einpendeln wird, so dass die Wirtschaftlichkeit nach Durchführung einer entsprechenden Analyse des Eigenbedarfs gegeben sein müsste.

2. Vermietete Gebäude:

Die Nutzung von Strom aus PV-Anlagen auf vermieteten städtischen Gebäuden gestaltet sich schwieriger. So beschränkt sich die Möglichkeit zur Anwendung von Mieterstrommodellen bisher grundsätzlich auf Wohngebäude, wobei als Wohngebäude nach § 21 Abs. 3 EEG jedes Gebäude gilt, bei dem mindestens 40% der Fläche dem Wohnen dient. Eine Direktvermarktung an die Mieter der städtischen Nichtwohngebäude (wie z. B. den SV Puchheim oder diverse KiTa-Träger) ist zwar grundsätzlich

rechtlich möglich, dadurch würde die Stadt aber zur Stromanbieterin, was wiederum verschiedene Verpflichtungen mit sich brächte (<https://www.node.energy/wiki/pv-direktlieferung-mieterstrom/pflichten-und-fristen>). Zudem muss der jeweilige Mieter seinen Stromanbieter jederzeit frei wählen können; es lässt sich also keine dauerhafte Abnahmeverpflichtung für den am Gebäude gewonnenen PV-Strom (ähnlich einer Warmmiete) vereinbaren. Dies führt zu einem hohen wirtschaftlichen Risiko für den Anlagenerrichter.

Andererseits ist – zumindest bei der aktuellen Entwicklung der Strompreise – davon auszugehen, dass der eigenerzeugte Strom zumindest mittelfristig zu einem günstigeren Preis als dem Marktpreis (und zugleich zu einem höheren als dem Gestehungspreis) abgegeben werden kann, was grundsätzlich eine Win-win-Situation für die Stadt und ihre Mieter darstellen würde.

Eine Möglichkeit, um den Aufwand und die rechtlichen Unwägbarkeiten zu vermeiden, die mit einer Energielieferung durch die Stadt verbunden wären, wäre die gemeinsame Vermietung der PV-Anlage mit dem Gebäude (insbesondere bei neu abzuschließenden Verträgen). Diese Lösung erscheint in Anbetracht der aktuellen Rechtslage derzeit die empfehlenswerteste für vermietete städtische Gebäude.

Alternativ wäre auch eine Volleinspeisung ohne Eigenverbrauch denkbar. Nachdem die Einspeisevergütung hierfür (s. Tabelle) deutlich unter dem derzeitigen Strompreis liegt, ist diese Lösung wirtschaftlich deutlich weniger interessant.

Eine Abfrage bei anderen oberbayerischen Kommunen hat ergeben, dass einige der vorgeschlagenen Optionen (also Volleinspeisung, vertragliche Regelungen mit den Mietern sowie die gemeinsame Vermietung von Gebäude und PV-Anlage) in einzelnen Gemeinden bereits genutzt werden. Eine größere Kommune überlegt außerdem, mehrere kleinere Dachflächen zu bündeln und an externe Betreiber zu vermitteln.

Ansonsten besteht eine gewisse Hoffnung, dass im Rahmen des Solarpakets II der Bundesregierung neue Optionen für „Möglichkeiten einer Ausweitung der gemeinschaftlichen Nutzung von PV-Strom unter Nutzung des öffentlichen Netzes“ (energy sharing) geschaffen werden. Damit ist aber laut der Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz auf keinen Fall vor 2024 zu rechnen.

Im Rahmen der ASU-Sitzung vom 14.3.2023 wurde eine Kontaktaufnahme mit der Bürgerenergiegenossenschaft „Sonnensegler“ angeregt, um Möglichkeiten zur Belegung städtischer Dächer über die Genossenschaft zu besprechen. Diese Besprechung fand am 10.5.2023 zwischen Kämmerei, Umweltamt und einem Vertreter der Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG statt. Dabei wurde besprochen, dass eine Verpachtung städtischer Dächer grundsätzlich nur dann vorstellbar wäre, wenn die Stadt selbst die Dächer nicht oder nicht in angemessener Zeit belegen kann. In solchen Fällen könnte ggf. auch die Prüfung der Gebäude- bzw. Dachstatik mit in den Pachtvertrag aufgenommen werden. Die Verpachtung müsste seitens der Stadt in jedem Fall ausgeschrieben werden. Letztlich wäre die Genossenschaft nur Errichterin und würde die Anlage an die Stadt zum Eigenverbrauch zurückverpachten. Allein das Modell zeigt bereits auf, dass diese Variante immer unwirtschaftlicher als

eine Eigenerrichtung ist. Eine Lösung für das Problem der vermieteten Gebäude haben leider auch die „Sonnensegler“ derzeit nicht anzubieten.

Die ebenfalls in der ASU-Sitzung vom 14.3.2023 angesprochene Erweiterung der PV-Anlage auf dem Dach der Grundschule am Gernerplatz (derzeitige Leistung: 99,95 kWp) ist frühestens dann sinnvoll, wenn die derzeit für das „Solarpaket I“ der Bundesregierung vorgesehene Anhebung der Grenze der Direktvermarktungspflicht nach § 21 EEG auf mehr als 100 kWp erfolgt ist – ansonsten müsste die Stadt auch hier wieder für den 100 kWp übersteigenden Anteil als Stromanbieterin auftreten.

Finanzierung

Haushaltsmittel sind in Höhe von 50 T€ jährlich im Haushalt eingestellt.

Beiräte, Referent/in

Die Referent:innen für Umwelt und Energie wurden im Vorfeld beteiligt.

Nachhaltigkeit

Angesichts der voranschreitenden Klimakrise wurde die Klimaneutralität der öffentlichen Verwaltung bis 2030 als Ziel im Bayerischen Klimaschutzgesetz verankert. Die tatsächliche Erreichung dieses (im Gesetz für die kommunale Ebene nur als Empfehlung formulierten) Ziels muss der Stadt Puchheim als Klimabündnis-Kommune ein besonderes Anliegen sein. Daher sollten alle Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung der städtischen Gebäude genutzt werden. Durch die zusätzliche Einspeisung von durch kommunale PV-Anlagen erzeugtem, aber nicht direkt vor Ort verbrauchtem Strom ins öffentliche Netz wird gleichzeitig die Energiewende vorangebracht und die (auch in den Klimaschutzgesetzen geforderte) Vorbildfunktion der öffentlichen Verwaltung erfüllt.

Vorhergehende Beschlüsse

ASB 14.02.2022

ASU 08.06.2021

Anlagen:

Anl1 Prio-Liste PV_Gebäude_ASU 2021-06-08

Anl2 PV-Anlagen_Prüfungsübersicht 2023-07-03

Bearbeitungsvermerke

| | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz | Az. | Freigabe Referatsleiter/in |
| Bearbeiter/in Dietel, Katharina | Freigabe Geschäftsstelle StR | Freigabe GL |
| Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix | Freigabe Erster Bürgermeister | |