



Der Senator für Finanzen · Rudolf-Hilferding-Platz 1 · 28195 Bremen

Ortsamtsleiter Jörn Hermening
FA Bau, Klimaschutz und Mobilität
Ortsamt Hemelingen
Godehardstraße 19
28309 Bremen

per Mail:

joern.hermening@hemelingen.ortsamt.bremen.de
office@hemelingen.ortsamt.bremen.de

in Kopie:

office.empfang@immobilien.bremen.de
beiraete@umwelt.bremen.de

Auskunft erteilt
Monika Heuß

Zimmer 422

Tel. +49 421 361 60060

E-Mail

Monika.Heuss@finanzen.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens/Mail
24.06.2024

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
Q13-2

Bremen, 15. Juli 2024

Nachfrage Ortsamt Hemelingen vom 24.06.2024 per Mail
(Beschluss FA-Sitzung Bau und Klimaschutz vom 06.05.2024)
„Ausbau Solarenergie Hemelingen“

Sehr geehrter Herr Hermening,

sehr geehrte Damen und Herren des Beirats Hemelingen und des FA Bau und Klimaschutz,
vielen Dank für die Weiterleitung der Auskunftsbitte des Fachausschusses Bau und Klimaschutz des Beirats Hemelingen.

Zur Beantwortung der Fragen wurden Informationen vom Eigenbetrieb Immobilien Bremen eingeholt.

Der Beirat Hemelingen wünscht auch auf Bestandsgebäuden grundsätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Die Ausstattung öffentlicher Gebäude mit Photovoltaikanlagen ist politisches Ziel. Dies wurde im Dringlichkeitsantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, DIE LINKE und der SPD „Bremen und „Bremerhaven zu Solar Cities machen!“ vom 4.6.2020 formuliert, so heißt es unter anderem „...alle geeigneten öffentlichen Dächer im Bestand sowie alle öffentlichen Neubauten mit Photovoltaik auszurüsten, wo dies wirtschaftlich rentabel ist ...“

Aufbauend auf diesen Beschluss wurden von Immobilien Bremen für die Gebäude des Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT) Stadt und Land drei Bereiche in den Fokus genommen:

- a) Neubauten werden regelmäßig mit PV-Anlagen ausgestattet, sofern hinreichend verschattungsfreie Dachflächen vorhanden sind.
- b) Bei Sanierungen von Bestandsgebäuden wird geprüft, ob Dächer hinsichtlich der Statik und mögliche Integration in das Bestandsgebäude für PV geeignet sind.
- c) PV auf Dächer, deren Zustand noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung erwarten lässt

Für den dritten Fall wurden über das Handlungsfeld Klimaschutz Mittel eingeworben sowie sogenannte energetische Verstärkungsmittel im Haushalt zur Verfügung gestellt. Im Sommer 2021 wurden die öffentlichen Gebäude, die sich im Eigentum des SVIT Stadt und Land befinden, ausgewertet und 100 Dächer verteilt über das ganze Stadtgebiet identifiziert, die für eine etwaige Nachrüstung infrage kommen. Zwingend für die Nachrüstung ist, dass der Zustand der Dächer noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung erwarten lässt.

So konnten für 36 Dächer eine statische Freigabe erteilt, 34 Dächer konnten statisch nicht freigegeben werden. 21 Dächer konnten nicht abschließend geprüft werden, da die vorliegenden Dokumente nicht für eine sichere Bewertung ausreichten. 11 Gebäude sind noch in vertiefter Prüfung. Eine Öffnung/Zerstörung der Dachhaut wird von Immobilien Bremen aber ausgeschlossen, da dies aufgrund der Wirtschaftlichkeit und den großen Herausforderungen bei der Sanierung der Gebäude insgesamt nicht angemessen erscheint. Die Berichte der externen und internen Statiker können gerne eingesehen werden. Auf den geeigneten Dächern sind bereits PV-Anlagen errichtet bzw. werden momentan errichtet.

Ergebnis dieses Projektes ist aber auch, dass die reine Nachrüstung PV relativ teuer ist. Es fallen regelmäßig zusätzliche Kosten an, z.B. statische Gutachten, Integration in die Elektroinstallation der Gebäude und ggf. notwendige Ertüchtigung der Schaltschränke, Gerüstkosten, Änderungen am Arbeitsschutz (Sekuranten) oder Blitzschutz etc. Diese Kosten erhöhen die Kosten pro PV-Anlage immens. Die Synergieeffekte, die bei einer Sanierung oder eines Neubaus inklusive PV entstehen, bleiben aus. Dies ist angesichts der engen finanziellen und auch der personellen Ressourcen in diesem Gewerk nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund wurde im Handlungsschwerpunkt energetische Gebäudesanierung ein Schwerpunkt auf den zweiten Fall, die Dachsanierung inklusive PV, gelegt. Ziel ist es, so jedes Jahr einen konstanten Zubau von ca. 2-3 MWp Solar für die nächsten ca. 10 Jahre auf den öffentlichen Dächern des SVIT Stadt und Land zu erreichen, so dass auch der Rück- und

Wiederaufbau in 20 Jahren nicht in großen Wellen erfolgt. Grundlage hierfür sind aber ausreichend finanzielle Mittel für die Sanierung der Dächer.

Er wünscht zudem eine Einsichtnahme in die Ergebnisse der bereits erfolgten Überprüfung aller öffentlichen Gebäude zur Möglichkeit Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu errichten.

Eine vollständige Überprüfung zur Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden beinhaltet mindestens folgende Prüfungen:

- Grundsätzliche Eignung des Daches (Ausrichtung, geeignete Fläche, Denkmalschutz, Verschattung)
- Eignung der Dachbeschaffenheit des Gebäudes (Lebensdauer des Daches muss länger als 20 Jahre sein)
- Berechnung der Lastreserven (Statik) des Daches
- Eignung der Elektrik des Gebäudes, Anschluss der PV-Anlage an das Netz

Diese vollständige Überprüfung aller öffentlichen Gebäude zur Errichtung von PV-Anlagen hat bisher nicht stattgefunden. Die grundsätzliche Eignung der meisten Gebäude (ca. 700 von ca. 900 Gebäuden relevanter Größe) wurde auf Basis des Solarkatasters geprüft. Für 100 dieser Dächer wurde auf Grundlage des Gebäudezustands die Berechnung der Lastreserven beauftragt, siehe oben. Weitere vertiefte Prüfungen finden erst statt, wenn die PV-Anlagen auch errichtet werden sollen. Dieses Vorgehen ist angesichts begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen zwingend.

Im Gebiet des Beirat Hemelingen wurden die folgenden Gebäude untersucht:

Liegenschaft	Adresse	Gebäude	Bemerkung
Quartierszentrum Hemelingen	Hinter den Ellern 1		PV-Anlage in Betrieb
Wilhelm-Olbers-Schule	Drebberstraße 10	Erweiterungsbau PV Anlage (Netzeinspeisung) auf Hauptgebäude vorhanden	Zurückgestellt, da die EEG-Vergütung der Bestands-PV-Anlage in 2025 ausläuft, Übernahme der PV-Anlage oder Errichtung einer neuen wird geprüft
GS Osterhop	Osterhop 90	Ehemaliges Jugendfreizeitheim	Keine Lastreserve
Schule Arbergen	Heisiusstraße 7	verschiedene Gebäudeteile	Keine Lastreserve
Parsevalschule	Parsevalstraße 2	verschiedene Gebäudeteile	Keine ausreichenden Unterlagen

Für eine Ausstattung mit Photovoltaikanlagen schlägt der Beirat beispielhaft folgende Gebäude vor: Wilhelm-Olbers-Oberschule, das Schlossparkbad, Das KUBIKO (Ortsamt), Jugendhaus Hemelingen.

Liegenschaft	Adresse	Bemerkung
Wilhelm-Olbers-Schule	Drebberstraße 10	Siehe oben
Jugendfreizeitheim Hemelingen	Hemelinger Heerstr. 116	Komplette Nutzung durch Dritten, Errichtung durch diesen im Regelfall sinnvoller
Schlossparkbad	Schloßparkstraße 52	Kein SVIT Stadt oder Land
KUBIKO (Ortsamt)	Godehardstraße 19	Könnte geprüft werden

Zur Umsetzung soll auch geprüft werden, ob öffentliche Dachflächen ggf. auch an private Betreiber zur Solarnutzung verpachtet werden können.

Die Verpachtung der öffentlichen Dachflächen an private Betreiber ist in den Jahren 2005 bis 2014 üblich gewesen. So waren reine Volleinspeiseanlagen attraktiv, weil die EEG-Einspeisevergütung höher war als die Investitionskosten für die PV-Anlagen. In dieser Zeit wurden Dächer öffentlicher Gebäude an externe Investoren verpachtet, die dort PV-Anlagen installiert haben (auf 39 SVIT-Gebäuden 31 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 2 MW) und den Strom in das allgemeine Stromnetz einspeisen. Mit der degressiven Absenkung der EEG-Einspeisevergütung (sogenannter atmender Deckel) im EEG2009 sind reine PV-Einspeiseanlagen spätestens seit dem Jahr 2013/2014 auch auf den größeren Dächern der Liegenschaften des SVIT nicht mehr wirtschaftlich und mit einer Ausnahme im Zuge einer Dachsanierung nicht mehr errichtet worden.

Auch heute können aber Dritte unsere Dächer pachten, insbesondere, wenn sie die Gebäude selbst nutzen und so mit der PV-Anlage den eigenen Strom produzieren, ist dies weiterhin attraktiv. So haben z.B. zwei Bürgerhäuser eine sogenannte Umbaugenehmigung erhalten, um eine PV-Anlage zu errichten.

Nach Einführung einer wieder leicht höheren Einspeisevergütung für Volleinspeiseanlagen im Juli 2022 wurde mit verschiedenen Akteuren geprüft, ob diese Änderung das Einspeisemodell wieder attraktiv machen würde. Es stellte sich allerdings heraus, dass für eine Wirtschaftlichkeit dieses Modells sehr günstige Voraussetzungen gegeben sein müssen, u.a. sollten die Dachflächen statisch vorgeprüft sein, Netzanschluss und Zähleranlage müssen

auf einem aktuellen Stand sein, das Gerüst im Idealfall gestellt sein, die Dachflächen müssen sehr gut für PV geeignet sein (Ausrichtung, Verschattung, Dachhaut), die Anlagen müssen mindestens 40kWp groß sein, es muss eine Bündelung von mindestens 3-5 Dächern gegeben. Diese Voraussetzungen sind aber bei den Dächern der SVIT-Bestandsgebäude regelmäßig nicht gegeben. Wenn diese Voraussetzung geschaffen werden sollen, müsste das SVIT erhebliche Kosten selber tragen, ohne damit Erlöse zu erzielen.

Eine weitere Möglichkeit ist die Verpachtung kommunaler Dachflächen an einen PV-Anlagen-Betreiber mit der Verpflichtung der Nutzer zum Rückkauf von Strom. Da die Verpachtung der Dachflächen mit der Beschaffung von elektrischem Strom verknüpft wird, der generell ausschreibungspflichtig ist, handelt es sich um eine ausschreibungspflichtige Leistung. Dieses Verfahren ist mit vielen Schnittstellen und Verwaltungsaufwand verbunden (Dach-Verpachtung, Haftungsfragen bei sanierten bzw. neu errichteten Dächern, vergaberechtliche Fragen bei längerfristigen Vereinbarungen zur Stromlieferung). Es kommt aber als parallele Lösung in Frage, sofern keine ausreichenden Haushaltsmittel für die Errichtung eigener Anlagen verfügbar sind. Voraussetzung dafür ist aber auch eine Restnutzungsdauer des Daches von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung. Viele Dächer des SVIT Stadt und Land erfüllen diese Voraussetzung nicht.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Monika Heuß