

**Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern
hier: Beratung und Beschlussfassung zukünftiger Vermietung und Höhe der
Dachnutzungsentgelte**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderats am 26.02.2013**

TOP 11 öffentlich

Vorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und berät über das weitere Vorgehen hinsichtlich der Vermietung städtischer Dächer, insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Höhe der künftigen Dachnutzungsentgelte.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Seit 2002 wurden im Zuge eines durch motivierte Bürger und die Lokale Agenda-Gruppe "Alternative Energien" angestoßenen Prozesses sukzessive städtische Dächer, welche hierfür geeignet schienen, mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Nach einem Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2007 wurden Interessenten aus Sinsheim zur Beteiligung an gemeinschaftlichen Solaranlagen auf städtischen Dächern gesucht. Hierzu erfolgten zwei Informationsveranstaltungen. Die Projekte wurden durch die Agenda-Gruppe initiiert und gemeinsam mit privaten Partnern realisiert. Interessierte Bürger konnten sich an den Anlagen beteiligen, wobei Sinsheimer Bürger bevorzugt wurden und gewerbliche Kunden keine Berücksichtigung fanden.

Im Rahmen eines Dachnutzungsvertrags stellte die Stadt hierfür eigene Dächer zur Verfügung. Der Vertragspartner entrichtet im Gegenzug eine Dachnutzungsentschädigung an die Stadt.

Die ersten 4 Projekte wurden noch ohne Pachtzins realisiert. Dies sollte den Prozess in Gang setzen.

Bei den weiteren Projekten wurde zunächst eine jährliche Pacht von 17€/ kWp erhoben. Gemäß einer Vorlage des Hauptausschusses vom 17.10.2007 erfolgte seither bei allen weiteren Anlagen eine Festlegung auf 15€/ kWp und Jahr.

Insgesamt befinden sich 11 Bürger- Solaranlagen auf städtischen Dächern in Betrieb. Weitere Projekte wurden aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert. Zum einen ging das Interesse der Bürgerschaft an gemeinschaftlichen Solaranlagen zurück; durch sinkende Preise und zunehmende Erfahrung wurden Anlagen auf dem privaten Dach interessanter.

Es fehlte zudem an geeignet erscheinenden Dachflächen der Stadt.

Eine Dachfläche, welche noch Potential bietet, stellt die Grundschule Hilsbach/ Weiler nebst Sporthalle dar. Da die Schule jedoch bis Ende 2009 saniert und erweitert wurde, waren auch hier Projektierungen zurückgestellt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen näherte sich die Lokale Agenda wieder einer Realisierung. Auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit in Folge der Änderungen des Erneuerbare- Energien- Gesetzes (EEG), hier insbesondere die Festlegung eines Eigenverbrauchsanteils und stetig sinkende Einspeisevergütungen, nahm die Agenda Gruppe im Juli 2012 Abstand.

Daraufhin bekundete die Bürger Energiegenossenschaft Adersbach eG (BEGA) Interesse, hier eine Photovoltaikanlage zu errichten. Auch bei der BEGA können sich interessierte Bürger beteiligen.

Nach Objektbegehungen mit diversen Anlagenbauern wurde im Dezember 2012 ein Dachnutzungsvertrag zwischen der Stadt Sinsheim und der BEGA ausgearbeitet. Im Zuge dessen wurde seitens der BEGA der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, die Dachnutzungsentschädigung neu zu regeln.

Vorschlag der BEGA hierzu ist, die Dachnutzungsentschädigung künftig nicht mehr pauschal mit jährlich 15€/ kWp zu erheben, sondern künftig an den Ertrag zu koppeln. So würde die Stadt künftig mit 5% des Ertrags beteiligt werden.

Faktisch käme dies jedoch bei dem zu erwartenden (knappen) Ertrag der Anlage einer ungefähren Halbierung der bisherigen Miete gleich.

Nachdem die Verwaltung auf die oben genannte Festlegung des Hauptausschusses verwiesen hatte, auch im Sinne der Gleichbehandlung, stellte die BEGA den Antrag, das Thema erneut im Gremium zu behandeln.

Die bisherige Miethöhe sei nicht mehr zeitgemäß, da sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge der EEG- Anpassungen fortwährend verschlechtert hätten (Anlage 1, Schreiben der BEGA vom 03.02.2012).

Die BEGA hat dem Schreiben eine Umfrage unter anderen Bürger- Energiegenossenschaften durchgeführt, um zu belegen, dass die seitens der BEGA vorgeschlagene Vergütung angemessen ist (Anlage 2, Umfrageergebnisse der BEGA).

Auch seitens der Verwaltung wurden umliegende Kommunen angefragt. Das Ergebnis dieser Umfrage ist ebenfalls der Vorlage beigelegt (Anlage 3, Umfrageergebnisse der Verwaltung).

Anzumerken ist jedoch, dass parallel die Anlagen- Kosten, insbesondere die Modulpreise gesunken sind (vgl. Anlage 4, Bundesverband der Solarwirtschaft e.V.).

Gemäß des Gestattungsvertrags- Musters des DStGB muss eine Dachmiete mindestens marktüblich sein (Anlage 5, Auszug aus den Erläuterungen). Dies bedeutet, dass bei einer Neufestlegung der Dachmiete ein erneuter Wettbewerb stattfinden sollte, um Prüfungsfeststellungen der GPA zu vermeiden.

Nach Ansicht der Verwaltung stellt die Dachmiete keinen Faktor dar, der die Wirtschaftlichkeit einer Anlage verbessern kann. Vielmehr dient die Miete auch zur Absicherung von Risiken, die die Stadt als Dachüberlasserin trägt.

So zeigen die bisherigen Erfahrungen, dass die Stadt in Folge von Schäden an städtischen Dächern (Realschule, Gymnasium, Feuerwehr Rohrbach), trotz Versicherungsleistungen, bislang weit mehr Ausgaben hatte, als Einnahmen auf der Pachtseite erzielt werden konnten.

Bei den nun zur Bestückung vorgesehenen Dächern der Grundschule Hilsbach/ Weiler handelt es sich zwar um sehr hochwertige Edelstahldächer, jedoch stellt jede Art von Dachnutzung ein potentiellies Risiko dar.

Die BEGA bietet hier zur Absicherung eine jährliche Rückstellung i.H.v. 3.000€ an, mit einer Deckelung bei 30.000€.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um Diskussion und Festlegung der künftigen Vorgehensweise hinsichtlich der Festlegung der Dachnutzungsentgelte.

Schutz
Gebäudemanagement

Anlagen: Anlage 1- 5, wie erwähnt