



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
60 Bauverwaltungs- und Hochbauamt

Vorlagen-Nummer

088/10

1

Sitzungsvorlage

Datum: **12. März 2010**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.03.2010	
2.				
3.				
4.				

Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städt. Dachflächen

Beschlussentwurf:

Der Überlassung geeigneter städt. Dachflächen an die Städt. Wasserwerk Eschweiler GmbH zur Errichtung von Photovoltaikanlagen wird zugestimmt. Vor Errichtung von entsprechenden Anlagen sind mit der StWE GmbH Gestattungsverträge in Anlehnung an den als Anlage 1 beigefügten Mustervertrag des Deutschen Städte- und Gemeindebundes abzuschließen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 					
1	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	2	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	3	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	4	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.11.2009 (Anlage 2) beantragte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Nutzung von städtischen Dachflächen für Photovoltaikanlagen für die Beratung im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss vorzusehen. Nachdem in den Sitzungen am 10.12.2009 und am 28.01.2010 mündliche Zwischenberichte abgegeben wurden, ist der Antrag am 08.02.2010 noch einmal gestellt worden. In der Sitzung des Stadtrates am 24.02.2010 wurde daraufhin festgelegt, dass eine Beratung in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 24.03.2010 erfolgen solle.

Zur Beantwortung des Antrages wird zunächst Bezug genommen auf die Verwaltungsvorlage Nr. 087/08 vom 28.03.2008 für die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 10.04.2008 (Anlage 3). Bereits zu diesem Zeitpunkt verfügte die Verwaltung nicht über die personellen Kapazitäten, sich detailliert mit der Überprüfung aller städt. Dachflächen auf Eignung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen befassen zu können. Es war daher in der Sitzung der Überlassung der Dachfläche des Sportheim Laurenzberg an einen privaten Betreiber als Pilotprojekt zugestimmt worden. In der Vorlage wurde nachrichtlich darauf hingewiesen, dass bei der Strukturfördergesellschaft wie auch bei der Städt. Wasserwerk Eschweiler GmbH nachgefragt wurde, ob dort Interesse an der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städt. Gebäuden besteht.

Entsprechendes Interesse ist daraufhin von der StWE GmbH bekundet worden.

Wegen der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden personellen Möglichkeiten sind zwar seitens der Verwaltung konkrete Untersuchungen aller städt. Dachflächen nicht erfolgt, allerdings ist das Ansinnen der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städt. Gebäuden nicht aus den Augen verloren worden. Die Errichtung von Anlagen durch die Stadt selbst als Betreiberin wurde wegen der geschil- derten Personalproblematik einerseits, aber auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt als eigener Betreiber der Anlagen für den Kapitalaufwand in Vorleistung treten müsste, nicht weiter verfolgt. Es stellte sich daher die Frage der Überlassung von Dachflächen an Dritte oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen und deren Betrieb durch die Städt. Wasserwerk Eschweiler GmbH. Zwar hat es einige Anfragen von privatwirtschaftlichen Firmen gegeben; da es sich bei der StWE GmbH aber um eine Gesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung der Stadt handelt, aber auch wegen der positiven Erfahrungen mit dem Contracting-Modell für die Wärme- und Warmwassererzeugungsanlagen in den städt. Gebäuden, ist nach Auffassung der Verwaltung eine Abwicklung über die StWE GmbH dringend zu empfehlen. Insofern wurden die Bemühungen, hier über die StWE GmbH Regelungen zu treffen, intensiviert.

Allerdings ist es auch bei der StWE GmbH vor einer Entscheidung über die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich, über Kenntnisse zur Eignung von Dachflächen, Größenordnungen usw. zu verfügen. Im zweiten Halbjahr 2009 sind daher durch ein von der StWE GmbH beauftragtes Ing.-Büro die Dachflächen von insgesamt 11 städt. Gebäuden, und zwar

Hauptschule Jahnstraße
Grundschule Jahnstraße
Grundschule Weisweiler
Hauptschule Dürwiß
Grundschule Dürwiß
Grundschule Bergrath
Grundschule Bohl
Eichendorffsporthalle
Sporthalle Kaiserstraße
Rathaus
Ehem. Schule Bergrath

untersucht worden. Dabei war neben der Ausrichtung, der Dachneigung, eventuell vorhandener Verschattung auch der Zustand der Dächer zu berücksichtigen. Da die gesetzlich vorgesehenen Mindestvergütungen für neu in Betrieb genommene Anlagen für die Dauer von 20 Jahren zu zahlen sind, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen nur sinnvoll auf Dächern, die sich baulich in einem Zustand

befinden, der im Regelfall einen Betrieb der Anlagen ohne zwischenzeitliche Dachinstandsetzungen für diesen Zeitraum absehen lässt.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass die Grundschule Bohl (Ausrichtung) Grund- und Hauptschule Dürwiß (Verschattung und Verschachtelung der Gebäudeteile) und Sporthalle Kaiserstraße (Verschattung, statische Probleme) als nicht geeignet bezeichnet wurden.

Die Grundschule Weisweiler, Grundschule und ehem. Schule Bergrath wurden wegen bereits konkret anstehender oder mittelfristig geplanter Dachsanierungen, die Grund- und Hauptschule Jahnstraße im Hinblick auf hier möglicher Weise anstehende Umbau- und Sanierungsarbeiten als eingeschränkt geeignet eingestuft.

Insofern reduzierten sich die für eine kurzfristige Installation in Frage kommenden Objekte zunächst auf die Eichendorffsporthalle und das Rathaus. Eine erfolgte Ausschreibung für eine Anlage auf dem Rathaus führte nicht zu einem vertretbaren Ergebnis, eine erneute Ausschreibung läuft zurzeit. Mit einem Ergebnis und der sich anschließenden Umsetzung ist in Kürze zu rechnen. Das Resultat der für die Eichendorffsporthalle erforderlichen statischen Untersuchung wird kurzfristig erwartet. Sofern diesbezüglich keine Bedenken bestehen, soll ebenfalls Ausschreibung und Umsetzung erfolgen.

Die Prüfung weiterer städt. Dachflächen wurde zwischenzeitlich aufgenommen. Zunächst werden hierbei neben der Eichendorffsporthalle die Sporthallen an den Grundschulen Bergrath u. Weisweiler sowie der Sporthalle der Realschule, bei der im Rahmen der Abwicklung KP II eine Sanierung ansteht, näher überprüft. Mit dem Ergebnis der Eignungsprüfung ist spätestens nach den Osterferien zu rechnen, sodass auch für diese Objekte, sofern sich die Eignung bestätigt, nach Abstimmung mit der StWE GmbH, bis zur Jahresmitte die Errichtung von Photovoltaikanlagen erfolgen könnte.

Mit der StWE GmbH werden z.Z. intensive Gespräche geführt mit dem Ziel, die Dachflächen aller städt. Gebäude auf Eignung zu prüfen. Dies gilt insbesondere auch für Dachflächen, die zur Sanierung anstehen und bei der Errichtung neuer Gebäude. Hier soll versucht werden, durch die frühzeitige Einplanung von Photovoltaikanlagen zu wirtschaftlicheren Lösungen für alle Beteiligten zu kommen.

Für das neue Feuerwehrgerätehaus Weisweiler ist diese Planung bereits konkretisiert.

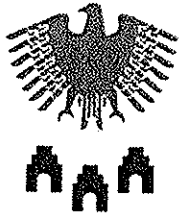
Die Verwaltung schlägt vor, Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen der StWE GmbH zu übertragen und mit ihr entsprechende Gestattungsverträge abzuschließen. Bezüglich eines Nutzungsentgeltes sind verschiedene Varianten denkbar. Da die Höhe der erzielbaren Einspeisevergütung von vielen Faktoren abhängig ist, wird vorgeschlagen, anstelle eines Festbetrages ein Entgelt als prozentuale Beteiligung an der Einspeisevergütung festzusetzen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Die Nutzungsentgelte sind zu vereinnahmen beim

Produkt 011111201	–	Infrastrukturelles/kaufmännisches Gebäudemanagement
Sachkonto 44111300	-	Überlassung städt. Dachflächen - Photovoltaikanlagen

Hier wird für die Veränderungsliste zum Haushalt 2010 ein Ansatz in Höhe von 500 € angemeldet.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund
www.dstgb.de

Muster, Stand Januar 2010

Gestattungsvertrag

Zwischen der

Stadt / Gemeinde, vertreten durch

- als Grundstückseigentümerin, im Nachfolgenden „Eigentümerin“ genannt -

und der

....., vertreten durch den/die nachfolgenden.....

- als Anlageneigentümer/in und Gestattungsnehmer/in, im Nachfolgenden
„Betreiber“ genannt -

wird folgender

Gestattungsvertrag

**zur Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen
auf Liegenschaften der Stadt / Gemeinde**

geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt/ Gemeinde ist Eigentümerin der nachstehenden Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken, eingetragen beim Amtsgericht,
 - a) Grundbuch von, Blatt ..., Gemarkung, Flur ..., Fst. ... (Bezeichnung, z.B. Feuerwehrgerätehaus)
 - b)

- (2) Die Eigentümerin gestattet dem Betreiber (Anlageneigentümerin) auf seine Kosten die Installation und den Betrieb nachfolgender Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf dem jeweiligen Dach des Gebäudes

a) KW PV-Anlage ... m² Dachfläche
b)

die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen sowie die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen.

Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Die notwendigen Kosten des Anschlusses der Anlagen an den technisch und wirtschaftlich günstigsten Verknüpfungspunkt des Netzes trägt der Anlagenbetreiber.¹ Die zu diesem Zweck auf dem Dach des jeweiligen Gebäudes verpachtete Fläche ergibt sich aus der vorgenannten Aufstellung. Der Betreiber übernimmt die Dachfläche wie besichtigt. Alle hierbei entstehenden Kosten für Projektierung, Installation, Bau, Wartung, Betrieb und Reparaturmaßnahmen trägt der Betreiber. Der Eigentümerin dürfen keinerlei Kosten entstehen.

Als Anlage 1 bis ... zu diesem Vertrag ist ein jeweiliger Lageplanauszug bzw. ein Auszug aus dem Ansichtsplan beigelegt, in dem die betreffende Fläche rot markiert ist.

- (3) Die Lage sowie die bauliche Ausführung der jeweiligen PV-Anlage, der Verlauf und die Verlegung der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen sowie alle sonstigen in dem Zusammenhang stehenden technischen und baulichen Anlagen bzw. Arbeiten bedürfen der vorherigen Absprache sowie des vorherigen Einverständnisses der Eigentümerin. Dies betrifft ebenfalls insbesondere die Laufwege auf dem Dach sowie einzuhaltende Abstände.
- (4) Die Lage der jeweiligen PV-Anlage, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen sind vom Betreiber sachgerecht zu dokumentieren, in einen Plan einzuzeichnen und der Eigentümerin zu übergeben. Diese Dokumentations- und Plangrundlagen werden nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages. Ebenfalls sind hierin die Laufwege auf dem Dach und einzuhaltende Abstände zu dokumentieren und in dem Plan zu vermerken.
- (5) Die Eigentümerin übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des jeweiligen Nutzungsgegenstandes, Grundstücks oder Gebäudes.

§ 2 Nutzungsüberlassung

Die Eigentümerin stellt die in § 1 Abs. 2 bezeichneten Dachflächen in der Zeit ab Inbetriebnahme (xx. xx. xxxx) gegen ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von ...%

¹ vgl. § 13 Abs. 1 EEG 2009

der dem Betreiber nach § 33 Abs. 1 EEG im Abrechnungszeitraum zustehende Einspeisevergütung zur Verfügung.

Alternativ

bis zum 31.12.2020 gegen ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 3 % vom Jahresertrag der elektrischen Nennleistung zur Verfügung.

Ab 01.01.2021 bis zum 31.12.2029 beträgt das jährliche Nutzungsentgelt 4,5 % vom Jahresertrag der elektrischen Nennleistung.

Ab 01.01.2030 bis zum 31.12.2035 beträgt das jährliche Nutzungsentgelt 6,5 % vom Jahresertrag der elektrischen Nennleistung.

Anmerkung: Bei den o. g. ertragsabhängigen Berechnungsmodellen ist eine Nachweispflicht des Betreibers über die jeweilige Bemessungsgrundlage zu empfehlen. Eine weitere Alternative besteht in einem ertragsunabhängigen Entgelt. S. auch die Erläuterungen (V.).

Das Nutzungsentgelt wird einmal jährlich in Rechnung gestellt. Die erste Zahlung ist fällig mit Vollendung des Kalenderjahres, in dem die PV-Anlagen in Betrieb genommen wurden. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf das nachfolgend genannte Bankkonto eingegangen sein:

Bank/Sparkasse:

Bankleitzahl:

Kontonummer:

Kontoinhaber:

§ 3

Installation der Anlage

- (1) Der Betreiber hat vor Ausführung der Maßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die Statik der jeweiligen Gebäude, insbesondere der Dachkonstruktion, auf die jeweils künftige Belastung durch die PV-Anlagen fachgerecht von einem dafür zugelassenen Büro prüfen zu lassen. Entsprechende Nachweise hierzu sind vor Beginn baulicher Maßnahmen jeweils in 1-facher Ausfertigung der Eigentümerin vorzulegen.

Soweit für die Gebäude Statiken bei der Eigentümerin vorhanden sind, werden diese dem Betreiber in Kopie zur Verfügung gestellt. Sofern für ein Gebäude keine statische Berechnung vorhanden ist, ist für den Nachweis allein der Betreiber in fachtechnischer und sachgerechter Form zuständig.

- (2) Der Betreiber verpflichtet sich auf seine Kosten, die für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Genehmigungen jeglicher Art zu beschaffen und sie der Eigentümerin auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen.
- (3) Soweit es für die technische Installation von Leitungen oder sonstigen Anlagenteilen erforderlich ist, diese durch festgelegte Brandabschnitte zu verlegen, müssen die jeweiligen Durchführungen, Öffnungen oder Ähnliches wieder entsprechend den Regeln der Technik auf Kosten des Betreibers ordnungsgemäß ge-

geschlossen werden. Hierüber ist eine entsprechende Bescheinigung einer zugelassenen Fachfirma unaufgefordert der Eigentümerin vorzulegen.

Sollten künftig Nachweise oder bauliche Veränderungen durch Behörden erforderlich werden, die auf die Installation und den Betrieb der PV-Anlagen zurückgehen, gehen diese Maßnahmen sowohl in der Ausführung als auch in der Kostentragung alleinig zu Lasten des Betreibers. Die Eigentümerin wird den Betreiber hierüber informieren und zur Ausführung der entsprechend notwendigen Maßnahmen auffordern.

- (4) Nach der Installation der jeweiligen PV-Anlage sowie nach größeren Bau-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten, die auch Gebäudebestandteile betreffen, findet jeweils eine gemeinsame Abnahme mit Vertretern oder Beauftragten der Eigentümerin sowie des Betreibers statt. Der Betreiber hat den jeweiligen Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Eigentümerin setzt dann einen Abnahmetermin innerhalb von 4 Wochen fest. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen und von der Eigentümerin sowie dem Betreiber bzw. deren Beauftragten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von einem Monat, vom Tage der Abnahme an gerechnet, zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Eigentümerin berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Betreibers zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Diese Frist sowie Ersatzvornahme gilt ebenfalls für Maßnahmen nach Abs. 2. Sind dringende brandschutztechnische Erfordernisse berührt, kann die Eigentümerin eine kürzere Frist setzen.

Für alle im und am Gebäude der Eigentümerin durch die Installation und den Betrieb der PV-Anlagen und sämtlicher dazugehöriger Teile verursachten oder veranlassten Maßnahmen übernimmt der Betreiber die Gewährleistung. Die Frist für die Gewährleistung ist auf unbefristete Zeit festgesetzt. Sie beginnt mit dem Tag der mängelfreien Abnahme.

§ 4 Eigentums- und Nutzungsrechte

- (1) Die PV-Anlagen, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von dem Betreiber eingebrachten Sachen sind Eigentum des Betreibers.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlagen nicht Bestandteil des Gebäudes werden und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen sollen.
- (3) Im Übrigen sind sich die Parteien darüber einig, dass die PV-Anlage so installiert wird, dass sie ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz wieder entfernt werden kann.
- (4) Baulichen Veränderungen sowie anderen Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die keine Leistungsminderung der Anlagen bewirken können, dürfen ohne Rücksprache mit dem Betreiber vorgenommen werden. Insbesondere ist aber in Bezug auf hochstämmige Umgebungsbepflanzungen auf dem Grundstück Rücksicht auf die PV-Anlagen zu nehmen.

Ansprüche des Betreibers im Zusammenhang mit einer künftig entstehenden Beeinträchtigung des Betriebs der PV-Anlagen sind jedoch ausgeschlossen.

§ 5 Absicherung

Bei einem Verkauf oder einer Übereignung der Objekte an einen privaten Eigentümer oder Nutzer ist, unabhängig von dessen Rechtsform, von der Eigentümerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Betreibers in dem Verkaufs- oder Übertragungsvertrag zu vereinbaren. Eine hiermit verbundene Wertminderung des Objekts ist durch den Betreiber auszugleichen.

§ 6 Vertragslaufzeit

- (1) Der Gestattungsvertrag beginnt am und wird für die Dauer von 21 Jahren, somit bis zum abgeschlossen. Dieser Zeitraum resultiert aus der gesetzlichen Einspeisevergütung über 20 Jahre und dem Jahr der Errichtung / Inbetriebnahme.
- (2) Der Gestattungsvertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht rechtzeitig mit einer Frist von 12 Monaten zum jeweiligen Laufzeitende gekündigt wird. Die Vertragsparteien erklären die Absicht, dass die Anlagen auch über den Zeitraum von 21 Jahren hinaus von dem Betreiber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben werden sollen.

§ 7 Rücktrittsrecht und Kündigung

- (1) Beide Vertragsparteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht nach ... Monaten² nach Vertragsbeginn mit der Installation der PV-Anlagen begonnen wurde. Wird die Installation auf einzelnen in § 1 Abs. 1 genannten Gebäuden nicht begonnen, wird für diese eine separate Regelung hinsichtlich der Beendigung der aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten getroffen. Für die übrigen gilt dieser Vertrag uneingeschränkt weiter.
- (2) Weiterhin haben beide Parteien ein ordentliches Kündigungsrecht, wenn vertragliche Hauptpflichten, wie z.B. die Zahlung der Vergütung, verletzt werden.
- (3) Der Betreiber hat das Recht, den Vertrag zu kündigen, falls ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlagen nicht mehr gewährleistet ist.³ In diesem Fall hat der Betreiber die Anlagen vollständig auf eigene Kosten zu entfernen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

² z.B. 12, 18, 36 Monate

³ z.B. durch Änderung der gesetzlichen Einspeisevergütung

(4) Die Eigentümerin hat das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Betreibers eröffnet wird;
- wenn die zuständigen Gremien der Gemeinde im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine andere Nutzung für den Bereich des Nutzungsobjektes (§ 1 des Vertrages) beschließen;
- das Grundstück von der Gemeinde zu anderen Zwecken benötigt wird, die mit dem vereinbarten Nutzungszweck unvereinbar ist; (vergleiche lange Laufzeit)
- wenn übergeordnete öffentliche Belange, die beispielsweise eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z.B. Bau von Straßen), den Abbau der Anlage erfordern
-

Der Betreiber verzichtet im Falle der Geltendmachung eines außerordentlichen Kündigungsgrundes darauf, Schadensersatzsprüche gegenüber der Eigentümerin geltend zu machen.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht gilt ebenfalls, wenn eine PV-Anlage für einen Zeitraum von ...⁴ außer Betrieb ist und keine Reparatur erfolgt. Die Kündigung kann auch als Teilkündigung nur für einzelne oder mehrere Grundstücke / Gebäude ausgesprochen werden. Für die restlichen Grundstücke / Gebäude gilt dieser Vertrag dann uneingeschränkt fort.

(5) Im Falle eines wichtigen Grundes, eines Pflichtverstoßes oder einer nicht durchgeführten Reparatur erfolgt zunächst eine schriftliche Abmahnung durch die Eigentümerin mit Fristsetzung, um Gelegenheit zum Handeln zu geben. Liegt der Grund hiernach weiterhin ganz oder teilweise vor, kann fristlos gekündigt werden.

§ 8 Wiederherstellung

- (1) Sofern der Betreiber nach § 6 „Vertragslaufzeit“ und § 7 „Rücktrittsrecht und Kündigung“ dieses Vertrages dazu verpflichtet ist, die Anlagen zu entfernen, hat er die PV-Anlagen und sämtliche dazugehörenden Teile unverzüglich (spätestens innerhalb von 3 Monaten) restlos auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand oder einen gleichwertigen Zustand wieder herzustellen. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird der Anfangszustand dokumentiert (Bilder und Niederschrift).
- (2) Leitungen die unter Putz verlegt oder in sonstiger Weise nicht erkennbar sind, gehen mit der Entfernung der PV-Anlage kostenfrei in das Eigentum der Eigen-

⁴ z.B. 6, 12 Monate.

tümerin über. Der Betreiber ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Der Betreiber ist nur verpflichtet, den ordnungsgemäßen ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u.ä. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

- (2) Für die vollständige Beseitigung der PV-Anlagen und der Nebenanlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sowie zur Sicherung aller ihrer sonstigen Verpflichtungen aus diesem Gestattungsvertrag hat der Betreiber zur Absicherung der Eigentümerin vor Beginn der ersten Bauarbeiten auf seine Kosten eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens in Höhe von **5.000,-- €** zu leisten. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin, eine deutsche Bank, Sparkasse oder ein Kreditversicherungsunternehmen, den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Eigentümerin zahlt und auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet. Die Bankbürgschaft ist unbefristet zu erteilen.
- (3) Die Sicherheit kann statt einer Bankbürgschaft durch eine Sicherheitsleistung in gleicher Höhe auf ein Sperrkonto auf den Namen der Eigentümerin erfolgen. Die Rücklagen erhöhen sich durch Zinsen und Zinseszinsen des Kapitals auf dem Konto. Über das Sperrkonto kann die Eigentümerin verfügen, wenn und soweit der Betreiber seine Verpflichtungen nicht erfüllt, die durch die Sicherheitsleistung abgedeckt werden sollen.
- (4) Die Eigentümerin hat das Recht, die Sicherheiten zum Zwecke der Ersatzvornahme in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit der Betreiber seine Verpflichtungen zur Beseitigung der PV-Anlagen und der Nebenanlagen nicht fristgerecht nachgekommen ist oder er seine sonstigen Verpflichtungen aus diesem Gestattungsvertrag nicht oder nicht fristgerecht nachkommt.

Der Eigentümerin stehen die Sicherheiten zur Verfügung, bis die PV-Anlagen und die Nebenanlagen endgültig beseitigt sind.

§ 9

Verkehrssicherungspflicht und Haftung

- (1) Dem Betreiber obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Anlage. Der Betreiber haftet bis zur endgültigen Wiederherstellung für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Maßnahme an den bereits vorhandenen Grundstücken und Gebäuden oder sonst wie nach den gesetzlichen Voraussetzungen verursacht werden. Er stellt die Eigentümerin von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Der Betreiber verpflichtet sich, die Dachflächen und die weiteren für die Installation von Anschlussleitungen und sonstigen Anlagen in Anspruch zu nehmenden Gebäudeteile pfleglich zu behandeln.

- (2) Der Betreiber haftet der Eigentümerin unbeschränkt für alle mittelbaren oder unmittelbaren Gefahren oder Schäden, die von den Anlagen selbst, dem Bau, dem Betrieb oder der Wartung der PV-Anlagen ausgehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von Besuchern, Handwerkern, Lieferanten, Angestellten oder Angehörigen verursacht werden.
- (3) Der Betreiber ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für von den PV-Anlagen ausgehende Gefahren gegenüber Dritten, einschl. der Eigentümerin, abzuschließen. Der Betreiber wird die Eigentümerin im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von allen Ansprüchen Dritter freihalten, die diese aufgrund von Schäden geltend machen, die durch die PV-Anlagen, deren Errichtung, Betrieb oder Unterhaltung oder sonstige Nutzung der Dachfläche durch den Betreiber verursacht worden sind. Diese Haftung ist durch den Abschluss einer entsprechenden Versicherung vor Beginn der ersten Bauarbeiten nachzuweisen und auf Verlangen der Eigentümerin während der Vertragslaufzeit jederzeit neu vorzulegen. Die Versicherungssumme ist mit der Eigentümerin abzustimmen.
- (4) Sollten die PV-Anlagen durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Eigentümerin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Eigentümerin, ihren Anspruch dem Betreiber abzutreten.
- (5) Die Eigentümerin haftet nur für Schäden an den Anlagen des Betreibers, die von ihr oder durch von ihr beauftragte Dritte grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sind.
- (6) Die Eigentümerin hat den Betreiber unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn
 - a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten,
 - b) die Eigentümerin Dachreparaturen in Auftrag geben möchte,
 - c) die Eigentümerin andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.
- (7) Der Betreiber verpflichtet sich, die PV-Anlage ausreichend gegen Schäden jeder Art (z.B. durch Blitz, Feuer, Leitungswasser, Sturm, Diebstahl, Vandalismus) zu sichern und entsprechende Versicherungen abzuschließen. An die Eigentümerin können keinerlei Ansprüche gestellt werden.
- (8) Der Betreiber sichert zu, dass die gesamten PV-Anlagen auf den Grundstücken der Eigentümerin keine Störungen von elektrischen Geräten, Antennen- und Computeranlagen verursachen. Sollte es sich nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand von Wissenschaft und Technik gelten, ergeben, dass durch die installierten Anlagen trotzdem eine Beeinflussung ausgeht, wird der Betreiber alle erforderlichen Schritte ergreifen, um diese Störung zu beheben. Gelingt ihm das nicht, hat er die jeweils störende Anlage auf eigene Kosten zu demontieren. Aus der damit verbundenen teilweisen Herausnahme von Grundstücken aus dem Gestattungsvertrag bzw. der damit verbundenen Beendigung des Gestattungsvertrages wird keine der beiden Vertragsparteien Rechte wegen Nichterfüllung herleiten.

§ 10

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

- (1) Der Betreiber ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten nur von entsprechend geschultem Personal unter Beachtung der geltenden Sicherheitsbestimmungen durchgeführt werden.
- (2) Bauliche Veränderungen im Sinne des Vertragszwecks dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Eigentümerin vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so hat der Betreiber für eine etwa erforderliche Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde oder sonstige Behörden zu sorgen, die Bauabnahme selbst zu veranlassen und die bei der Behörde entstehenden Kosten sowie sämtliche sonstigen damit in Verbindung stehenden Kosten zu tragen.
- (3) Im Falle von Dachreparaturen hat der Betreiber die PV-Anlagen auf ihre Kosten zu entfernen. Nach Beendigung der Dacharbeiten ist der Betreiber unmittelbar zu informieren, um unverzüglich den Aufbau wieder vornehmen zu können.

Werden bauliche Unterhaltungsarbeiten am Dach oder dem Gebäude erforderlich und entstehen durch die installierten PV-Anlagen hierfür Kosten oder Mehrkosten, so hat diese der Betreiber zu tragen.

- (4) Der Betreiber hat die Anlagen zu jedem Zeitpunkt in einem Zustand zu halten, der sicherstellt, dass von ihnen keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen sowie hierfür erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Geschieht dies nicht, kann die Eigentümerin entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung auf Kosten und Rechnung des Betreibers vornehmen.
- (5) Des Weiteren werden die PV-Anlagen und alle Anlagenteile verpflichtend von dem Betreiber regelmäßig technisch gewartet und kontrolliert. Er ist verpflichtet, erforderliche Reparaturarbeiten unverzüglich sicherzustellen.
- (6) Die Eigentümerin sichert den Zugang zu den Anlagen, allen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen sowie zum Übergabepunkt an das Energieversorgungsunternehmen zu, um Installations-, Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten durch den Betreiber oder seine Beauftragten zu gewährleisten. Alle Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten, die durch die Anlage verursacht werden und die diesbezüglich entstehenden Kosten hat der Betreiber zu tragen.

Das Betreten der gemeindlichen Liegenschaften ist vorher mit der Eigentümerin abzustimmen und nur für die vorgenannten Zwecke und auf eigene Verantwortung möglich.

- (7) Der Betreiber wird alle Maßnahmen mit der Eigentümerin abstimmen, so dass unbillige Beeinträchtigungen der Interessen der Eigentümerin sowie aller sonstigen dritten Nutzer der Gebäude und Räumlichkeiten vermieden werden. Der Betreiber verpflichtet sich, bei allen durchzuführenden Arbeiten einen störungsfreien Betrieb des Grundstücks / Gebäudes zu gewährleisten. Im Zweifel hat die

ser Vorrang vor einer zügigen Durchführung der Arbeiten an der Anlage des Betreibers.

- (8) Die Eigentümerin ist rechtzeitig über notwendige Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der Betreiber hat das Recht, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Die Zustimmung kann aus Gründen versagt werden, die in der Person des Dritten liegen.⁵
- (2) Im Falle eines Verkaufs oder einer sonstigen Vermögensverfügung über die Grundstücke wird die Eigentümerin den Betreiber unterrichten.

§ 12 Besondere Leistungen des Betreibers

- (1) Der Betreiber erklärt seine Bereitschaft, bei der Installation der PV-Anlage auf Anforderung durch den Gebäudenutzer auf seine Kosten eine elektronische Anzeige für die PV-Anlage zu errichten, auf der jederzeit die wichtigsten Betriebsparameter der PV-Anlage ablesbar sind. Ausgestaltung und Standort sind mit dem Eigentümer und dem Gebäudenutzer abzustimmen.
- (2) Der Betreiber erklärt sich weiter bereit, dem Gebäudenutzer auf dessen Anforderung verfügbare Betriebsparameter der PV-Anlage und der Stromgewinnung für Unterrichts- und Demonstrationszwecke im Rahmen des Schulunterrichts kostenlos über eine gemeinsam festzulegende Datenschnittstelle zur Verfügung zu stellen.

§ 13 Werbung und Öffentlichkeitsarbeit

- (1) Der Betreiber hat das Recht, mit der PV-Anlage in Medien zu werben. Er hat hierbei auf den Vertragspartner im Zusammenhang mit der Überlassung der Dachfläche samt Nebenräumen hinzuweisen. Die Eigentümerin ist damit einverstanden, dass der Betreiber das Gebäude mit der Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt. Dem Betreiber ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen usw.) eingesetzt werden. Die Art der Werbung darf nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder unlauter sein. Die Eigentümerin erteilt ihr Einverständnis, dass der Betreiber mit Interessenten

⁵ z.B. wenn der Erwerber der Anlage innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Übernahme der Anlage gewerberechtlich unzuverlässig war oder wegen eines Vermögensdeliktes vorbestraft ist.

nach rechtzeitiger vorheriger Vereinbarung mit dem Gebäudenutzer die Anlage besichtigen und den überlassenen Nutzungsgegenstand betreten darf, soweit es die sonstige Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt.

- (2) Die Eigentümerin und weitere mit ihr verbundene Einrichtungen und Behörden sind in gleichem Umfang wie der Betreiber berechtigt, die Anlage in jeder Hinsicht werblich zu nutzen. Die technischen Daten der Anlage werden der Eigentümerin von dem Betreiber unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Eigentümerin wird bei ihrer Werbung den Betreiber als Kooperationspartner nennen.
- (3) Der Betreiber stellt der Eigentümerin nach Errichtung der PV-Anlage mindestens ein (ggf. digitales) Foto der PV-Anlage kostenlos zur Verfügung. Er erklärt sich damit einverstanden, dass dieses und andere Fotos der PV-Anlage für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit der Eigentümerin und mit ihr verbundener Einrichtungen und Behörden genutzt werden.

§ 14 Erwerbsrecht

- (1) Die Eigentümerin ist jederzeit berechtigt, die PV-Anlage von dem Betreiber zu dem jeweiligen Restpreis (incl. voraussichtlichen Ertrag bis zum Ende der Laufzeit) zu erwerben. Der Restwert wird durch einen unabhängigen Sachverständigen bestimmt. Sollten die Parteien sich auf einen Sachverständigen nicht einigen können, wird hierzu eine Kommission der Industrie- und Handelskammer einberufen.
- (3) Dieses Recht kann der Grundstückseigentümer jederzeit mit vorhergehender Ankündigung von 6 Monaten ausüben.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. In diesem Vertrag nicht behandelte Nebenabreden wurden weder mündlich noch schriftlich getroffen. Nachträgliche Ergänzungen oder sonstige Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist ebenfalls nur schriftlich möglich.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Die etwaige Rechtsunwirksamkeit der einen oder anderen Bestimmung des vorliegenden Vertrages berührt die übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Soweit eine Bestimmung als rechtsunwirksam gilt, ist sie durch eine rechtsgültige Bestimmung gleichen Inhalts zu ersetzen.

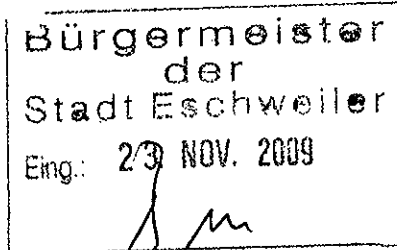
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
im Rat der Stadt Eschweiler



Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Johannes-Rau-Platz 1 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Herrn Bürgermeister
Rudolf Bertram

Johannes-Rau-Platz 1
52249 ESCHWEILER



Stadtratsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen
Johannes-Rau-Platz 1
52249 ESCHWEILER

Tel.: 02403 / 71-356
Fax: 02403 / 71-516
Mail: gruene-fraktion
@eschweiler.de

1 /

17.11.2009

**Antrag: Nutzung von
städtischen Dachflächen
für Photovoltaikanlagen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen bittet darum, den nachfolgenden Antrag zum Thema „Nutzung von städtischen Dachflächen für Photovoltaikanlagen“ auf die Tagesordnung des öffentlichen Teiles der nächsten Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses zu nehmen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird erneut beauftragt, kurzfristig Konzepte zu erarbeiten, die aufzeigen, inwieweit städtische Dachflächen zur Stromerzeugung durch Photovoltaik genutzt werden können. In der ersten Ausschusssitzung des Jahres 2010 ist darüber zu berichten, welche Dächer aus bau- und umwelttechnischer Sicht von der Größe und der geografischen Lage her für diesen Zweck in Frage kommen. Zudem ist die Frage der Wirtschaftlichkeit bei den unterschiedlichen Betreibermodellen zügig zu prüfen.

Es soll auch dargelegt werden, warum es der Verwaltung bislang nicht möglich war, diese Optionen weiter zu verfolgen, wodurch in Kauf genommen worden ist, dass die Einspeisevergütung nicht in maximaler Höhe genutzt wurde.

Begründung:

Die verstärkte Nutzung von Solarenergie ist nicht nur mit Blick auf den Umwelt- und Klimaschutz dringend geboten, sondern auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht durchaus reizvoll. Nicht von ungefähr haben auch in Eschweiler bereits mehrere Unternehmen die Dachflächen ihrer Gebäude großflächig mit den entsprechenden Modulen bestückt. Immerhin winken für die Einspeisung von umweltfreundlich erzeugtem Strom ins öffentliche Netz nach wie vor lukrative Vergütungen. Das ist nicht nur, aber auch aus Sicht des städtischen Haushaltes sehr interessant.

In der Vergangenheit haben unterschiedliche Fraktionen und Parteien die Verwaltung bereits aufgefordert zu prüfen, ob ein kommunales Engagement auf diesem Sektor sinnvoll erscheint. Bisher jedoch ist die Verwaltung detaillierte Antworten schuldig geblieben. Nicht zuletzt mit Blick darauf, dass die Einspeisungsvergütungen in den nächsten Jahren sinken werden, darf nun keine weitere Zeit mehr verloren werden.

Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, dem Thema erhöhte Priorität einzuräumen. Geprüft werden soll unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit insbesondere,

- ob die Kommune selbst Betreiberin von Solaranlagen auf städtischen Dächern werden kann,
- ob sie eine städtische Gesellschaft, etwa das Wasserwerk, mit dieser Aufgabe betreuen kann,
- oder ob Dachflächen zwecks Solarstromerzeugung an Dritte vermietet werden können.

Mit freundlichen Grüßen



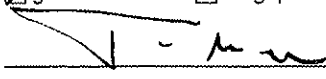
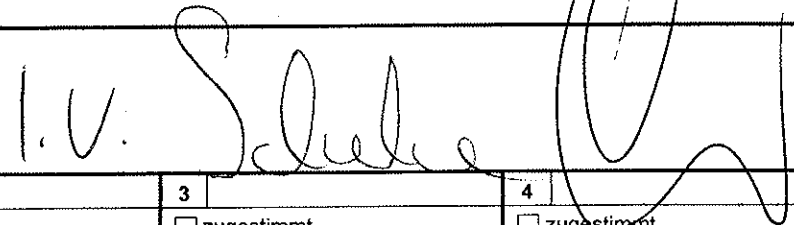
Franz-Dieter Pieta
(Fraktionssprecher)

Anlage 3

 Stadt Eschweiler Der Bürgermeister 60 Bauverwaltungs- und Hochbauamt			Vorlagen-Nummer 087/08		1
Sitzungsvorlage			Datum: 28.03.08		
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP	
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	nicht öffentlich	10.04.2008		
2.					
3.					
4.					
Überlassung der Dachfläche des Sportheimes SC Bewegung Laurenzberg zur Installation einer Photovoltaikanlage an Herrn Elmar Gillessen; hier: Abschluss eines Gestattungsvertrages					

Beschlussentwurf:

Dem Abschluss des als Anlage beigefügten Gestattungsvertrages mit Herrn Elmar Gillessen wird zugestimmt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 			
1	2	3	4		
☒ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☒ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung		☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung		☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	

18.4.2008


Sachverhalt:

Aufgrund der Darstellung in der Verwaltungsvorlage Nr. 520/01 vom 27.11.2001 hat der Bauausschuss in der Sitzung vom 5.12.2001 und der Haupt- und Finanzausschuss in der Sitzung am 20.02.2002 der Überlassung von Dachflächen stadteigener Gebäude zur Gewinnung von Solarstrom durch Private zugestimmt.

Von der damit eröffneten Möglichkeit wurde bisher trotz mehrfacher Veröffentlichungen nicht Gebrauch gemacht. Im Dezember 2007 hat Herr Elmar Gillesen, Kambachstr. 51, Eschweiler, sich für die Überlassung der Dachfläche des Sportlerheimes der SCB Laurenzberg zur Installation einer Photovoltaikanlage (ca. 24 KWp) beworben. Der als Anlage beigefügte Vertrag ist das Ergebnis einer mit Herrn Gillesen abgestimmten Modifizierung des der damaligen Beschlussfassung zugrunde liegenden Mustervertrages.

Der Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit Herrn Gillesen birgt Berührungspunkte mit dem Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 5.9.2007 (Anlage 2), mit dem beantragt wurde, folgende Prüfung vorzunehmen:

Welche öffentlichen Gebäude sind für die Montage von Solardächern geeignet?
Bei welchen Gebäuden besteht die Notwendigkeit, geeignete Dächer zu sanieren?
Bei welchen Fassaden ist eine Montage von Fotovoltaikanlagen möglich und sinnvoll?
Inwieweit können Verschattungssysteme aus Fotovoltaikanlagen an öffentlichen Gebäuden montiert werden?

Die Verwaltung verfügt derzeit nicht über personelle Kapazitäten, diesen Antrag zu bearbeiten. Da die Nutzung regenerativer Energien und Minderung des CO²-Ausstosses aber vorangetrieben werden sollten, wird vorgeschlagen dem Abschluss des Vertrages mit Herrn Gillesen als Pilotprojekt zuzustimmen und die Entscheidung über eventuelle weitere Anfragen von den hieraus gewonnenen Erkenntnissen und Erfahrungen abhängig zu machen.

Die im Vertrag genannten Planunterlagen sind bisher noch nicht vorgelegt worden. Sie werden bei positiver Beschlussfassung von Herrn Gillesen vor Vertragsabschluss angefordert.

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass bei der Strukturfördergesellschaft wie auch bei der Städt. Wasserwerk Eschweiler GmbH nachgefragt wurde, ob dort Interesse an der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städt. Gebäuden besteht. Eine Prüfung durch die Gesellschaften ist veranlasst.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Das einmalige Nutzungsentgelt beträgt 50 Euro/KWp, bei den hier bisher angegebenen 24 KWp also 1.200 Euro. Zu gegebener Zeit ist zur Vereinnahmung dieses Betrages ein Einnahmekonto einzurichten.