



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-121/2022

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
Datum	16.11.2022

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	28.11.2022
Haupt - und Finanzausschuss	29.11.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	08.12.2022

Bericht zum CDU Antrag FA 1/2022 vom 23.03.2022 Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag:

1. Der umfangreiche Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Die CDU Fraktion hat mit Antrag vom 23.03.2022 (FA1-2022) folgenden Antrag gestellt:

Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften

Hierzu hat die Gemeindevertretung am 31.03.2022 wie folgt beschlossen:

1. Welche gemeindeeigenen Dachflächen, auch von Wohngebäuden, eignen sich nach Ausrichtung und Neigung zum Anbringen von Photovoltaikanlagen?
2. Auf welchen dieser Dachflächen können Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Batteriespeichern zum Selbstverbrauch des Stromes durch die Gemeinde oder Bewohner angebracht werden?
3. Welche bereits jetzt oder nach laufenden Planungen künftig versiegelte oder teilversiegelte Flächen, z.B. Parkplätze, können mittels Gerüste für Photovoltaik im Sinne der doppelten Nutzung genutzt werden (unten Parkraum und darüber ein Dach aus Photovoltaik)?
4. Auf welchen Parkplätzen können zusätzliche Ladesäulen für die E-Mobilität errichtet werden?

5. Welche Kosten sind bei der Verwirklichung der zu Nr. 1 bis 3 genannten Ausrüstung der Flächen zu erwarten?
6. Gibt es zum Kauf der Anlagen Alternativen wie Mieten, Leasen etc.? Welche Möglichkeiten bestehen, die nach den Nr. 1 bis Nr. 3 ermittelten Flächen an einen externen Betreiber von Stromerzeugungsanlagen zu vermieten oder ein Betreibermodell zu vereinbaren?
7. Der Gemeindevorstand wird gebeten, baldmöglichst, spätestens aber bis zum 31.10.2022 der Gemeindevertretung einen für alle einzelnen Flächen im Sinne der Nr. 1 bis Nr. 4 benannten Flächen die erbetenen Angaben enthaltenden Bericht vorzulegen und damit einen Vorschlag zur baldigen Umsetzung zu verbinden.

Grundsätzliche Ausführungen:

Die gemeindeeigenen Gebäude u. Liegenschaften, die nicht in der Verwaltung der KWB (Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Bad Schwalbach) stehen, wurden in der **Anlage 1** in der Übersicht zusammengefasst und der aktuelle STATUS QUO festgehalten.

Im Ergebnis bleibt zunächst festzuhalten, dass annähernd alle Gebäude und Liegenschaften, mit **Ausnahme der Kindertagesstätte „Im Paradies“**, einer „dringenden und nachhaltigen Sanierung bedürfen“.

Im Rahmen der nachhaltigen Sanierung sollten dann die Punkte

- Photovoltaikanlage,
- Energieeffizienz / Klimaschutz

für jedes Gebäude intensiv geprüft, aufbereitet und den Gremien in Form eines Sanierungskonzeptes zur Entscheidung vorgelegt werden.

Künftiges Ziel sollte es sein, jede Liegenschaft aus energiewirtschaftlicher Sicht, auf eigene Füße zu stellen. Hierbei sollte, da grundlegende Sanierungen oder Neubauten anstehen, auch für jede Liegenschaft u.a. das Thema „Erdwärme“ in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Dies ist nur durch spezielle Fachbüros möglich. Für eine Reihe von Liegenschaften sollte dieser Aufwand daher zunächst zurückgestellt werden.

Es ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht angebracht, Maßnahmen zu untersuchen, die später aus den beschriebenen Gründen nicht mehr zur Umsetzung kommen können bzw. werden.

Hier die im wesentlichen betroffenen Liegenschaften, zusammenfassend im Überblick:

- Die Kita Spessartstraße wird neu gebaut, die Dringlichkeit wurde von der Gemeindevertretung festgestellt.
- Die Liegenschaften Johannisbrunnenstraße 1 und Mühlstraße 26 stehen zur Veräußerung an. Wegen des Ukraine Krieges ist die Veräußerung zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückgestellt.
- Die weitere Verwendung der Liegenschaften Mühlstraße 38, 40 u.42 sind bis zur Findung einer neuen Fläche für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus zurückgestellt.

- Marktstraße 18, Altes Rathaus wird grundsaniert, die erforderlichen Überlegungen werden hier zur gegebenen Zeit in Abstimmung mit dem Denkmalschutz einfließen. Das Funktionsgebäude auf dem Sportplatz wird derzeit noch bautechnisch untersucht, hier gibt es Setzungsrisse.
- Das Vereinshaus NW hat die Besonderheit einer Eigentümergemeinschaft.

Bezüglich der weiteren Ausführungen zu den Mietwohnungen wird auf die Vorlage VI-113/2022 verwiesen. Die folgenden kommunalen Mietwohnhäuser werden von der Kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft (KWB) in Bad Schwalbach verwaltet:

Marktstraße 29a (**FFW OW**)

Marktstraße 29 (Vereinsheim

Oberwalluf)

Walkenbergweg 3

Walkenbergweg 5

Walkenbergweg 7

Walkenbergweg 9

Walkenbergweg 11

Walkenbergweg 13

Johannisbrunnenstraße 5

Johannisbrunnenstraße 5a

Veilchenweg 5

Ein Maßnahmenkatalog für eine Modernisierung der Wohngebäude ist der Vorlage 113/2022 beigelegt.

Zur Beantwortung der Fragen:

1). Welche gemeindeeigenen Dachflächen, auch von Wohngebäuden, eignen sich nach Ausrichtung und Neigung zum Anbringen von Photovoltaikanlagen?

Siehe hierzu die objektbezogenen Darstellungen des Solarkatasters Hessen.

https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03

Im Rahmen der Klimaschutzaktivitäten prüft die Gemeinde, ob einzelne Liegenschaften für Photovoltaikanlagen geeignet sind. Dazu wurde eine Übersicht der Objekte erstellt. Aufgrund der Beschaffenheit und Größe der Dachflächen sind Objekte als nicht, weniger gut und gut bewertet worden!

Gut geeignet ist das Flachdach auf dem neu erbauten Kindergarten „Im Paradies“, die Dächer der Wohnhäuser sind aufgrund der relativ kleinen Flächen nur bedingt geeignet!

2). Auf welchen dieser Dachflächen können Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Batteriespeicher zum Selbstverbrauch des Stromes durch die Gemeinde oder Bewohner angebracht werden?

Grundlage hierfür ist die objektbezogenen Darstellungen des Solarkatasters Hessen.

Inwieweit eine Speicherung des gewonnenen Solarstroms über einen Batteriespeicher sinnvoll ist, muss von einem Fachingenieur und über eine aktuelle Marktabfrage geklärt werden.

3). Welche bereits jetzt oder nach laufenden Planungen künftig versiegelte oder teilversiegelte Flächen, z.B. Parkplätze, können mittels Gerüste für Photovoltaik im Sinne der doppelten Nutzung genutzt werden (unten Parkraum und darüber ein Dach aus Photovoltaik)?

Für ein solches Projekt bietet sich die Erweiterung der Parkplatzfläche „Im Johannisfeld“ an. Allerdings ist hierbei die Lage im Hochwasserbereich zu berücksichtigen.

Weitere möglichen Flächen aus Sicht der Verwaltung:

- Parkflächen Rheinstraße
- Parkplätze La Londe Platz
- Parkplätze Haselnussgasse
- Parkplatz Marktstraße (bei Nutzungsänderung)
- Parkplätze Drobollacher Platz.

Die praktische Umsetzung muss zunächst von einem Fachbüro geprüft werden. Aktuell wurde hierzu die ESWE kontaktiert, die derartigen Projekte beplant und auch umsetzt.

Vorab sollten bei Flächenvorschlägen grundsätzliche Überlegungen angestellt werden, ob mit der Installation einer Photovoltaikanlage grundsätzlich aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch das gewünschte Ergebnis zu erzielen ist.

Beispiel:

- Johannisfeld Stromerzeugung über Tage / Nutzungsmöglichkeit Sportplatzflutlichter in der Dunkelheit, wenn kein Strom mehr produziert wird. Bei der Überdachung eines Parkplatzes an einem Freibad ist das Ergebnis schon wieder anders zu bewerten.
- Überdachung Parkraum, ab wann amortisieren sich die Gesamtkosten? Stehen die investiven Kosten in einem akzeptablen betriebswirtschaftlichen Verhältnis?

Der erste Punkt kann sicherlich durch eine einfache Ortsbesichtigung als geeignet oder weniger geeignet abgeklärt werden.

Im zweiten Schritt sind die vorgeschlagenen Flächen dann umfangreich zu beplanen.

Erst nach Vorlage der Planungsunterlagen lässt sich ein entsprechendes Fazit ableiten.

Danach kann auch die Frage einer gewerblichen Tätigkeit und der damit verbundenen zusätzlichen Kosten geklärt werden.

Netzbetreiber in der Gemeinde Walluf ist die Syna AG. Das Netz steht grundsätzlich jedem Nutzer zur Verfügung. Die Genehmigung solcher Anlagen obliegt der Syna GMBH. Diese entscheidet, wenn umfangreiche Planunterlagen vorliegen.

4). Auf welchen Parkplätzen können zusätzliche Ladesäulen für die E-Mobilität errichtet werden?

Diese Frage ist zunächst grundsätzlich vom Netzbetreiber zu beantworten, da die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitungsquerschnitte und Transformatoren hier die entscheidende Rolle spielen.

Für ein solches Projekt bietet sich allerdings ebenfalls die Erweiterung der Parkplatzfläche „Im Johannisfeld“ und gleichzeitig aber auch die Parkplätze am Weinprobierfass an. Hier ist im besonderen Maße die Hochwasserlage zur berücksichtigen.

Die Errichtung von Ladesäulen auf dem Parkplatz „Johannisfeld“ ist im Rahmen der Ausschussberatungen unter VL 95/2021 sehr intensiv beraten worden. Die Gemeindevertretung hat hierzu unter Ziffer 3 folgenden Beschluss gefasst:

„3. Eine Ladestation für PKW soll grundsätzlich realisiert werden. Grundvoraussetzung hierfür ist eine Refinanzierung der entstehenden Kosten oder eine Beteiligung an den Erträgen. Eine Ladestation für PKW wird mit Leerrohren vorbereitet.“

Für die Umsetzung der beiden genannten Projekte ist mit einem Betreiber für öffentliche Ladestrukturen Kontakt aufgenommen worden. Ein entsprechendes Vertragswerk für die „Refinanzierung“ liegt zwischenzeitlich auch vor.

Nach Auskunft des zuständigen Netzbetreibers müsste für Ladesäulen Strom aus der Werftstraße oder aus der Hauptstraße geholt werden.

Momentan stellt sich die Sachlage so dar, dass es wirtschaftlicher ist, den Strom aus der Werftstraße zu holen und die Ladesäule neben der Fahrradstation zu installieren.

5). Welche Kosten sind bei der Verwirklichung der zu Nr. 1 bis 3 genannten Ausrüstung der Flächen zu erwarten?

Verlässliche Kostenaussagen können erst nach Submission der Leistungen getroffen werden. Die Richtwerte des Solarkatasters können als Orientierung herangezogen werden.

6). Gibt es zum Kauf der Anlagen Alternativen wie Mieten, Leasen etc.? Welche Möglichkeiten bestehen, die nach den Nr. 1 bis Nr. 3 ermittelten Flächen an einen externen Betreiber von Stromerzeugnisanlagen zu vermieten oder ein Betreibermodell zu vereinbaren?

Die Möglichkeit besteht prinzipiell. Inwieweit dies gewollt ist und ob für die jeweils spezifischen Standorte und Rahmenbedingungen Betreiber interessiert werden können, muss über eine Marktsondierung geklärt werden. Grundsätzlich gibt es drei Modelle:

1. Flächen werden verpachtet, die Gemeinde erhält hierfür einen Betrag X.
2. Die Gemeinde investiert 50 % Kosten einer Gesamtanlage, könnte somit den Strom nutzen und mit einem Überschuss von ihrem Teil noch etwas verdienen. Die Restfläche wird an den Investor gegen Zahlung eines jährlichen Pachtzinses verpachtet.
3. Flächen werden verpachtet, die Gemeinde erhält hierfür einen Betrag X und pachtet den Teil der Anlage zurück, der für den Eigenverbrauch benötigt wird. Die Kosten der Anlage trägt der Investor.

Zur Klärung vieler Fragen rund um die Photovoltaiktechnik wurde mit der Firma Pro Helios - regenerative Energiesysteme- (www.prohelios.de) Kontakt aufgenommen und Gespräche geführt. Hierfür wurde auch eine Muster-Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgestellt und kurz erläutert.

Das Flachdach der neu erbauten Kindertagesstätte „Im Paradies“, ist für die Installation einer Photovoltaikanlage gut geeignet.

Kommunales Ziel sollte es sein, die Eigenversorgung der Einrichtung anzustreben. Unter diesem Aspekt wurde durch den Geschäftsführer eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt und liegt der Verwaltung vor.

Seitens der Fa. Pro Helios besteht die Bereitschaft, die technischen und betriebswirtschaftlichen Aspekte einer Anlage in den Ausschüssen vorzustellen und dabei die Nutzungsmöglichkeiten zu erläutern.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister