

Vorlage	
Federführende Dienststelle: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement	Vorlage-Nr: FB 60/0041/WP18
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	Status: öffentlich
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt	Datum: 15.09.2021
FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Verfasser/in: Winand, Ludwig Guido
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	
Ratsantrag Nr. 474/17 der GRÜNE-Fraktion "Rahmenbedingungen für den Ausbau von Solarenergie schaffen"	
Ziele: positiv	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.10.2021	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz
26.10.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
04.11.2021	Planungsausschuss
	Zuständigkeit
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohn- und Liegenschaftsausschuss und dem Planungsausschuss, die vorgeschlagenen Regelungen zu beschließen.

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss Der Wohn- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die vorgeschlagene Regelung für Grundstücksvergaben. **Planungsausschuss** Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die vorgeschlagenen Regelungen für Bebauungspläne.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
	x		

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	x	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

	nicht
	nicht bekannt

Auf dem Stadtgebiet Aachens werden pro Jahr durchschnittlich 80 Neubauten (Wohnen und Gewerbe) errichtet. In der Abschätzung der positiven klimarelevanten Auswirkungen wird daher die Installation von PV-Anlagen für 80 Gebäude angenommen, Auswirkungen von Ausnahmen wie z.B. bei Passivhausbauweise werden nicht berücksichtigt. Es wird von einem jeweils 50%igen Anteil privater Wohngebäude und Gewerbebauten ausgegangen. Für die privaten Gebäude wird eine mittlere Anlagengröße von 8 kWp (benötigte Dachfläche ca. 50 m²) und bei den restlichen Gebäude von ca. 28 kWp (benötigte Dachfläche ca. 175 m²) angenommen. Auf Basis lokaler Einspeise-Daten ist davon auszugehen, dass pro kWp installierte Leistung in Aachen ca. 900 kWh elektrische Energie erzeugt wird. Daraus resultiert unter Anwendung des Emissionsfaktors für den Deutschen Strommix (2019: 401 g CO₂/kWh) eine Einsparung von 520 t CO₂/Jahr.

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt/relevant

Erläuterungen:

Die Grüne Fraktion im Rat der Stadt Aachen hat am 1. April 2019 einen Ratsantrag „Rahmenbedingungen für den Ausbau von Solarenergie schaffen“ Nr. 474/17 vorgelegt. Ziel des Ratsantrages ist, künftig in städtebaulichen und Grundstückskaufverträgen die Installation von solartechnischen Anlagen bei Neubauten sofern möglich festzuschreiben. Da die kommunalen Klimaziele deutlich verfehlt wurden, soll der Ausbau der Erneuerbaren Energien schneller erfolgen. Zum Ratsantrag wurde unter Federführung von FB 60 eine Vorlage für die Sitzungen des Ausschuss für Umwelt und Klima am 26.01.2021, WLA am 02.02.2021 und den Planungsausschuss am 04.02.2021 eingebracht. Durch die Corona-Pandemie wurde der jeweilige Tagesordnungspunkt nicht bzw. nicht abschließend beraten (Ausschuss für Umwelt und Klima und Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss abgesetzt).

Seitens des Planungsausschusses wurde in der Sitzung am 04.02.2021 ein erweiterter Beschlussentwurf formuliert:

- Eine solarenergetische Nutzung umfasst auch solarthermische Anlagen.
- Soweit die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen weder durch städtebaulichen Vertrag noch durch Durchführungsvertrag festgesetzt werden kann, solle diese Installation von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit in Bebauungsplänen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden.
- In zukünftigen Bebauungsplänen wird nach den Regelungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB die Belegung von Dachflächen von neu zu erstellenden Gebäuden, Überdachungen oder offenen Stellplatzanlagen ab 200qm Größe grundsätzlich aus Klimaschutzgründen wie zuvor beschrieben festgesetzt.
- Der Regelfall für die Belegung von geeigneten Dächern mit PV-Modulen oder solarthermischen Anlagen wird mit mindestens 50% der nicht verschatteten Netto-Dachfläche festgesetzt.
- Die Regelungen gelten auch für Passivhäuser und Gewerbebauten (sowie für Gebäude, in denen Wohnungen öffentlich gefördert wurden).

Die nachfolgend aufgeführten Fragen ergaben sich in der Diskussion im Planungsausschuss am 04.02.2021. Diese Fragen werden in Anlage 1 der Vorlage beantwortet:

- Ist die Leistungsfähigkeit einer solarenergetischen Anlage nicht ein sinnvollerer Kriterium als der prozentuale Anteil an der Dachfläche?
- Es ist nicht genau definiert, was eine „geeignete Dachfläche“ ist.
- Welche Auswirkung hat die Anwendung der vorgeschlagenen Regelungen auf den Mietpreis? Dieser Punkt müsse genau beleuchtet werden, denn letztlich könne eine Mietpartei nicht zur Abnahme des so erzeugten Stroms gezwungen werden.
- Welche Konflikte können möglicherweise durch andere, bereits bestehende Verpflichtungen ausgelöst werden, z. B. Grün- und Gestaltungssatzung.

Zum o. g. Ratsantrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung;

Der Ausbau der Nutzung von Solarenergie stellt einen der strategisch bedeutsamen Handlungsschwerpunkte in der Klimaschutzstrategie der Stadt Aachen dar. Diese wurde nach dem Klimanotstandsbeschluss des Rates am 19.06.2019 aktualisiert und ist Teil des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK), das vom Rat am 25.08.2020 beschlossen wurde. Es beinhaltet ein Handlungsprogramm bis zum Jahr 2025 mit zahlreichen Maßnahmen zum Ausbau solarenergetischer Anlagen.

Die Verwaltung hat die einzelnen Forderungen aus dem Ratsantrag und aus dem erweiterten Beschlussentwurf des Planungsausschusses in der Sitzung vom 04.02.2021 sowie die übrigen in dieser Sitzung vorgebrachten Anregungen geprüft. Sie nimmt im Folgenden hierzu Stellung. Die übrigen in dieser Sitzung vom 04.02.2021 vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 1 zusammengefasst.

I. Bebauungsplan, Städtebaulicher Vertrag, Grundstücksvergaben

In diesem Abschnitt werden die mit dem Ratsantrag „Rahmenbedingungen für den Ausbau von Solarenergie schaffen“ der Fraktion der GRÜNEN benannten Forderungen behandelt.

A. Städtische Grundstücksvergaben

Beim Erwerb eines städtischen Baugrundstücks bzw. bei der Vergabe von Erbbaurechten an städtischen Baugrundstücken wird die/der Käufer*in oder Erbbaurechtsnehmer*in verpflichtet, solarenergetische Anlagen zu errichten.

Im Rahmen dieser Verträge kann auch die solarenergetische Nutzung von Dachflächen spezifiziert und vereinbart werden, z. B. Photovoltaik-Anlagen.

Den potentiellen Erwerber*innen wird im Vorfeld eine Energieberatung inklusive Beratung zu Nachhaltigkeitsaspekten angeboten. Gleichzeitig werden sie auch auf das bestehende Förderprogramm der Stadt Aachen für Solaranlagen hingewiesen.

B. Städtebauliche Verträge

Die Regelungen zu A. beim Erwerb eines städtischen Baugrundstücks bzw. bei der Vergabe von Erbbaurechten städtischer Baugrundstücke können auch auf den Abschluss städtebaulicher Verträge angewendet werden. Mit dem/der Vorhabenträger*in wird ebenfalls eine bestimmte solarenergetische Nutzung von Dachflächen (z. B: Photovoltaik-Anlagen) vereinbart.

Auch in diesem Fall wird die Energieberatung inklusive Beratung zu Nachhaltigkeitsaspekten angeboten und auf das bestehende städtische Förderprogramm für Solaranlagen hingewiesen.

C. Bebauungspläne

In künftigen Bebauungsplänen kann bei der Errichtung neuer Gebäude die Errichtung solarenergetischer Anlagen aus Klimaschutzgründen festgelegt werden. Ermächtigungsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB:

...

23. Gebiete, in denen

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

...

Die Ausschließlichkeit einer Pflicht zur Installation von PV-Anlagen wird allerdings kritisch gesehen. Der Gesetzgeber hat hier schon durch das „oder“ in der Aufzählung der Maßnahmen Alternativen (zu PV-Anlagen) aufgezeigt. Daher sind auch andere, das Klima schonende Alternativen in Betracht zu ziehen. Hier muss gegebenenfalls eine Abwägung bei der Auswahl der Maßnahmen erfolgen.

Jede Festsetzung im B-Plan muss eingehend begründet werden, Ausnahmen sind zu formulieren. Laut den

Kommentaren zum BauGB ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b) zwar grundsätzlich möglich, allerdings muss

diese den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprechen (Erforderlichkeit, Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit).

Es ist also nachzuweisen, dass zwingend PV-Anlagen zum Ziel führen (umweltverträgliche Stromerzeugung) und nicht andere, gleich gute oder gar bessere Maßnahmen als Alternativen zugelassen werden müssen. Im Rahmen der Abwägung ist auch die Eignung der Fläche und des zu errichtenden Gebäudes (Lage, Ausrichtung, Verschattung usw.) in Bezug auf die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu prüfen.

Die Verwaltung wird entsprechende Maßnahmen nach Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten einzelne Grundstücke für bestimmte Maßnahmen nicht geeignet sein, sollen im Einzelfall alternative Maßnahmen zur Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien festgesetzt werden.

Grundlage für die Prüfung, welche Art von Festsetzungen zu diesem Aspekt getroffen werden, soll ein Energie- und Wärmeversorgungskonzept für das Gebiet/ das Projekt sein, welches Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

D. Allgemeine Satzung

Eine Satzung mit der Verpflichtung zur Errichtung von solarenergetischen Anlagen bei Neubauten für das gesamte Stadtgebiet bedarf einer entsprechenden Ermächtigung.

Die Möglichkeit einer satzungsmäßigen Regelung hat die Verwaltung recherchiert.

Eine solche Ermächtigung zum Erlass einer Satzung besteht zurzeit nicht. Auch beim Städtetag NRW ist keine Satzung bekannt.

Entsprechende Satzungen verschiedener Städte wurden rechtlich erfolgreich angefochten (z.B. Marburg wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage). Andere Städte haben entsprechende Grundsatzbeschlüsse im Sinne von Buchst. A bis C gefasst, so unter anderem auch Tübingen.

Fazit:

Die Verwaltung wird künftig in städtebaulichen Verträgen sowie in Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen die solarenergetische Nutzung von Dachflächen vereinbaren.

Grundsätzlich soll die solarenergetische Nutzung von Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Rahmen der zuvor beschriebenen Abwägung können aber auch alternative Maßnahme bestimmt werden.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können damit Festsetzungen im Bebauungsplan, wie auch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

II. Anforderungen an bauliche Anlagen

In diesem Abschnitt werden die weiteren Forderungen aus dem erweiterten Beschlussentwurf des Planungsausschusses in der Sitzung vom 04.02.2021 sowie die übrigen in dieser Sitzung vorgebrachten Anregungen behandelt.

1. Die Verwaltung wird bei künftigen Bebauungsplänen im Rahmen der Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB die Belegung von Dachflächen von neu zu erstellenden Gebäuden sowie von Überdachungen oder offenen Stellplatzanlagen ab 200 m² Größe aus Klimaschutzgründen wenn möglich festsetzen.
2. Im Regelfall werden mindestens 50% der nicht verschatteten Netto-Dachfläche für die Belegung von geeigneten Dächern mit solarenergetischen Anlagen festgesetzt.
3. Die Regelungen gelten auch für die Errichtung von Passivhäusern und Gewerbebauten sowie Gebäuden mit öffentlich geförderten Wohnungen.
(Die besonderen Schwierigkeiten bei Gebäuden mit öffentlich geförderten Wohnungen im Zusammenhang mit der Förderung werden in Anlage 1 näher erläutert.)

Fazit:

Die Verwaltung wird künftig entsprechend der Buchstaben I.A bis I.C in städtebaulichen Verträgen sowie in Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen die Regelungen zu Ziffer 1 bis 3 anwenden und damit bei den Grundstücksvergaben und in den städtebaulichen Verträgen regeln, sowie in den Bebauungsplänen festsetzen.

4. Die Verwaltung schreibt künftig in städtebaulichen Verträgen sowie in Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen den Standard KfW-Effizienzhaus 55 (KfW 55) als Mindestanforderung vor. Hinsichtlich ausgewählter Projekte im Rahmen der Konzeptvergaben städtischer Grundstücke wird zudem erweiternd der Effizienzhaus 40 Standard gefordert werden. Dies kann Erbbauzinsreduzierungen zur Folge haben.
§ 9 Abs. 1 BauGB enthält keine Rechtsgrundlage, den Standard KfW-Effizienzhaus 55 in Bebauungsplänen festzusetzen.

Fazit:

Die Verwaltung wird künftig in städtebaulichen Verträgen sowie in Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen die Regelung zu Ziffer 4 anwenden. Eine Festsetzung des Standards KfW 55 in Bebauungsplänen ist nicht möglich.

III. Ausblick

Die unter I.A bis I.C dargestellten Werkzeuge werden sicherlich, wie in der Klimabilanz der Vorlage dargestellt, einen nicht unerheblichen Beitrag zur Erreichung der Ziele zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung beisteuern. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass sie Auswirkungen auf das Investitionsverhalten in Aachen haben könnten.

1. Aufwendungen der Investierenden

Erhöhte Aufwendungen der Investierenden sind im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht über die Miete refinanzierbar. Bei frei finanzierten Wohnungen / Eigentumswohnungen können diese zusätzlichen Kosten zu höheren Mieten oder Kaufpreisen führen.

2. Miete

Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf die Miete zu erwarten, da die Bewilligungsmiete festgeschrieben ist. Bei frei finanzierten Wohnungen / Eigentumswohnungen können höhere Mieten oder Kaufpreise grundsätzlich nicht beeinflusst werden.

Im Rahmen der neu eingeführten Regelungen sollte nach einem angemessenen Zeitraum eine Evaluation durchgeführt werden. Diese soll Erkenntnisse liefern, welche Auswirkungen sich durch die hier beschlossenen Regelungen tatsächlich ergeben haben.

IV. Beschlussentwurf

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend den einzelnen Empfehlungen bei den städtebaulichen Verträgen sowie bei den Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen sowie bei den Bebauungsplänen zu verfahren. Die Auswirkungen der beschlossenen Regelungen sollten nach zwei Jahren evaluiert werden.

