



Beschlussvorlage Nr. 2019/321

20.11.2019

Federführend: Finanzdezernat
Marina Teichert

Beteiligt: Stadtplanungsamt

Tagesordnungspunkt:

Solarpflicht für Neubauvorhaben
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2019

Beratungsfolge:

Gemeinderat	21.01.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Gemeinderat 22.01.2018: Bericht zum Klimaschutz, zur CO₂-Bilanz und zum european energy award

Ausschuss für Bauen und Nachhaltigkeit 07.11.2019:

Auftakt european energy award, Tätigkeitsbericht Klimaschutz, Energie- und CO₂-Bilanz;
Beratung des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 19.09.2019 betr. Klimaabkommen von Paris

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

StR Bischof hat im Namen der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen am 19.09.2019 einen Antrag eingereicht mit dem Betreff „ Unser Ziel: Klimaabkommen von Paris einhalten – 1,5-Grad Ziel erfüllen“. Dieser Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Nachhaltigkeit am 07.11.2019 mit der Vorlage Nr. 2019/300 ausführlich beraten. Im Rahmen dieser Beratung hat Stadträtin Haug im Namen ihrer Fraktion darum gebeten, dass das Thema „Solarpflicht für alle Neubauten“ durch die Stadtverwaltung nochmals aufgearbeitet und im Gemeinderat beraten wird.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hat zu diesem Thema folgenden Antrag gestellt:

Es wird eine Solarpflicht für alle Neubauten – Wohnen und Gewerbe – eingeführt.

a. Die Solarpflicht kann durch Photovoltaik oder Solarthermie erfüllt werden.

b. In den Kauf- bzw. Verkaufsverträgen städtischer Grundstücke wird festgehalten, dass die Solarpflicht auch erfüllt werden kann, indem das Dach an Energieunternehmen oder Energiegenossenschaften verpachtet wird.

Dazu kann die Stadtverwaltung Folgendes berichten:

I. Umsetzung im Bebauungsplan:

§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Ziff. 23 b) Baugesetzbuch (BauGB) regelt dazu Folgendes:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

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 ...

Nach dem Wortlaut des Gesetzes kann diese Festsetzung nur für einzelne, besondere Gebiete getroffen werden und nicht grundsätzlich für alle (Neubau-) Gebiete.

In bestimmten Bereichen wie z. B. in der Umgebung von Kulturdenkmalen, im Geltungsbereich der Altstadt- oder der Dorfbildsatzungen sind Solar- und PV-Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht gestattet bzw. ist deren Anbringung nur unter bestimmten Bedingungen (Beschränkung der Größe, Dachintegration, Farbgestaltung) möglich.

II. Vereinbarung im Kaufvertrag:

1. Verkauft die Stadt ein Grundstück an eine Privatperson, kann im Kaufvertrag festgelegt werden, dass der/die Erwerber*in eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) errichten muss. Damit diese Regelung der Bestimmtheit genügt, muss die verlangte PV-Anlage näher spezifiziert werden. Es sollten jedenfalls der Standort und die Leistung der PV-Anlage niedergelegt werden. Außerdem sollte geregelt werden, bis wann die Anlage herzustellen ist (Erfüllungszeitpunkt).

Zur Klarstellung sollte im Vertrag festgelegt werden, dass die Stadt einen positiven, einklagbaren Erfüllungsanspruch auf Errichtung der PV-Anlage erwirbt. Stellt der/die Erwerber*in die Anlage nicht her, so muss die Stadt auf Erfüllung klagen. Die Vollstreckung richtet sich nach den gängigen Regeln der Zivilprozessordnung (ZPO).

Alternativ zum Klageweg kann geregelt werden, dass der/die Erwerber*in sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Vertrag unterwirft. Dann hat die Stadt ohne Gerichtsverfahren einen Vollstreckungstitel und kann die Errichtung der PV-Anlage schneller zwangsweise durchsetzen.

2. Die Pflicht zur Errichtung der PV-Anlage kann (auch) mittels Vertragsstrafe gesichert werden. Es ist zulässig, den/die Erwerber*in dazu zu verpflichten, eine Vertragsstrafe zu zahlen für jeden Monat der unterlassenen Errichtung. Die Vertragsstrafe darf nicht zu hoch sein und muss auf einen Maximalbetrag limitiert sein.

Die Schwäche der Vertragsstrafe liegt auf der Hand: Der/die Erwerber*in kann sich "freikaufen". Er könnte von Beginn an einkalkulieren, dass er die Vertragsstrafe zahlt. Letztlich hätte die Stadt dann das Geld vereinnahmt, eine PV-Anlage wäre aber nicht vorhanden.

3. Im Rahmen des Programms „Wohnbauland 2025“ können einwerfende Grundstückseigentümer einen Bauplatz bevorzugt zurückerwerben. Den Grundstückseigentümern, mit denen die Abteilung Liegenschaften bereits Verträge verhandelt bzw. abgeschlossen hat, ist von einer Solarpflicht nichts bekannt. Daher ist es in diesen Fällen nicht mehr möglich, dies nachträglich zu vereinbaren. Das bedeutet, die Solarpflicht kann nur für künftige Verhandlungen / Verträge gelten.
4. Die Pflicht zur Errichtung der PV-Anlage wirkt immer nur zwischen den Vertragsparteien, also zwischen der Stadt und dem*r Erwerber*in.

Verkauft der/die Erwerber*in an einen Dritten, ist der Dritte nicht verpflichtet, eine PV-Anlage herzustellen. Es gibt zwei Möglichkeiten, hierfür Abhilfe zu schaffen:

- a) Weitergabeklausel: Legt man dem Ersterwerber eine Weitergabepflicht auf, muss er die Pflicht zur Herstellung der PV-Anlage an den Dritten weitergeben. Der Dritte ist dann ebenso verpflichtet wie der Ersterwerber. Wird diese Pflicht nicht weitergegeben, hat die Stadt wiederum nur monetäre Ersatzansprüche gegen den neuen Erwerber. Die Stadt kann dann nicht auf den Dritten zugreifen.
- b) Wiederkaufsrecht: Die Stadt kann im Vertrag festlegen, dass ihr ein Wiederkaufsrecht zusteht, wenn der Erwerber die PV-Anlage nicht fristgerecht herstellt. Allerdings - und das ist die Schwäche des Wiederkaufsrechts - muss die Stadt beim Rückerwerb den objektiven Verkehrswert des Grundstücks bezahlen, d. h., wenn das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts bebaut ist, dann muss die Stadt das Grundstück mit Bebauung zurückkaufen und auch den gesamten Wert (Grundstück + Gebäude) zahlen.

Das Wiederkaufsrecht kann durch Vormerkung grundbuchlich gesichert werden. Dann gilt das Wiederkaufsrecht auch gegenüber Dritten.

5. Eine positive Herstellungspflicht zur Errichtung einer PV-Anlage im Grundbuch festzuschreiben, ist aufgrund rechtlicher Vorgaben (insbesondere aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch) nicht möglich.
6. Unabhängig von der genauen rechtlichen Ausgestaltung macht die Einführung einer Solarpflicht nur Sinn, wenn zur Kontrolle und Ahndung der Solarpflicht auch entsprechendes Personal zur Verfügung steht.

III. Verpachtung an Energieunternehmen

Um die Solarpflicht erfüllen zu können, schlägt die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen alternativ vor, dass der Erwerber seine Pflicht dadurch erfüllt, indem er das Dach an ein Energieunternehmen oder an eine Energiegenossenschaft verpachtet. Dies kann so im Kaufvertrag vereinbart werden.

Im Verkaufsprozess wäre es von Vorteil, wenn der künftige Bauherr über die Möglichkeiten einer PV-Anlage auf dem Dach seines Hauses informiert und beraten wird. Eine Erstberatung hierzu kann durch den städtischen Klimaschutzmanager oder die Agentur für Klimaschutz erfolgen. In dieser Beratung kann der Bauherr auf die Vorteile einer PV-Anlage (Eigenstromnutzung und deren Rendite) und die unterschiedlichen Finanzierungsformen (Kauf, Darlehen oder Pacht) hingewiesen werden. Diese Beratung könnte als Pflicht in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Im Produktportfolio der Stadtwerke Rottenburg am Neckar gibt es bereits die Möglichkeit, PV-Anlagen zu kaufen oder zu pachten. Rentabel für den Bauherrn sind die PV-Anlagen nur, wenn hierbei ein möglichst hoher Anteil des erzeugten Stroms selbst genutzt werden kann. Hierzu bieten die Stadtwerke Lösungen an. Diese Alternative sollte ebenfalls in einer Erstberatung durch den städtischen Klimaschutzmanager oder die Agentur für Klimaschutz aufgezeigt werden.

Da viele Bauherren die für sie rentablen Möglichkeiten der Nutzung von PV-Anlagen oft gar nicht kennen, ist es unerlässlich zuerst zu informieren und zu beraten. Wenn dann noch eine Förderung, wie das Programm „Kaufen – Sanieren – Gestalten – Schützen“ finanzielle Anreize bietet so schafft dies zusammen mehr Motivation für den Klimaschutz als rechtliche Zwänge.

IV. Überlegungen auf Landesebene

Die Landtagsfraktion von Bündnis 90 / Die Grünen hat sich im November 2019 für eine Solarpflicht bei Neubauten ausgesprochen. Anschließend hat sich im Dezember 2019 auch der Landesausschuss für Energie, Umwelt und Klimaschutz der CDU Baden-Württemberg für die Photovoltaik-Pflicht für alle Neubauten in den Kommunen stark gemacht. Außerdem wird die Verpflichtung zur klimaneutralen Bauweise in sämtlichen Neubaugebieten gefordert.

Der Präsident des Gemeindestags BW Roger Kehle hat diese Vorgehensweise kritisiert, weil die Kommunen nicht die privaten Häuslesbauer sind. Für eine Umsetzung dieser Verpflichtung müssten also die bauwilligen Bürger*innen investieren. Grundsätzlich unterstützen die Kommunen allerdings diesen dringend notwendigen Dialog gerne. Sie wollen aber damit nicht alleine gelassen werden. Der Gemeindegtag sieht eine Pflicht auch im Zusammenhang mit der Wohnungsnot kritisch, so Roger Kehle: „Wir sind uns alle einig, dass wir dringend mehr Wohnraum brauchen. Wir man allerdings mit mehr Vorschriften das Bauen günstiger machen und damit den Wohnungsbau beschleunigen soll, bleibt uns weiterhin ein Rätsel.“

Gudrun Heute-Bluhm, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetags BW sieht beim Klimaschutz nicht die Neubauten als wichtigsten Ansatzpunkt, weil es bei Neubauten ausreichend Vorgaben zur Klimafreundlichkeit gebe. Die wirklichen Defizite gebe es stattdessen bei den bestehenden Gebäuden. Dort könnte im Rahmen der Bauleit- und Wärmeplanung geprüft werden, welche Maßnahmen wo sinnvoll sind.

V. Alternativen

Statt einer Pflicht wurde durch das Förderprogramm „Kaufen – Sanieren – Gestalten – Schützen“ ein Anreiz geschaffen, um Photovoltaikanlagen zu installieren. Allerdings betrifft

das Förderprogramm nur Maßnahmen, die über die Anforderungen der EnEV-Standards bzw. der Anforderungen aus dem Erneuerbare-Wärme- Gesetz hinausgehen und dort nur Photovoltaik- und Batteriespeicheranlagen, nicht Solarthermie.