

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 16/0481
601 - Fachbereich Planung			Datum: 30.11.2016
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:	601/Herr Mario Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.12.2016	Anhörung

Beantwortung der Anfragen vom 15.09.2014, 18.02.2015 und 19.03.2016 zum sogenannten Solardorf Müllerstraße

Das sogenannte Solardorf Müllerstraße ist zum heutigen Zeitpunkt nahezu fertig gestellt (letztes Haus im Bau, Anzahl dann: 21). Die Realisierungsphase wurde begleitet von einer Reihe von Unstimmigkeiten. Diese haben Berichterstattungen in der Presse und Nachfragen durch die Politik nach sich gezogen. Aufgrund anhängiger Gerichtsverfahren konnte die Verwaltung bisher nicht abschließend über Details und Ergebnisse in dieser Sache berichten.

Dies soll mit dieser Mitteilungsvorlage nachgeholt werden.

Das Solardorf ist am 25.04.2013, Datum der Rechtskraft des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 278, mit sehr ambitionierten Zielen gestartet. In der Anlage dieser Vorlage befindet sich ein Auszug der Bebauungsplanbegründung. Im Kapitel Energiekonzept sind die wesentlichen Komponenten des Konzeptes dargestellt, die zusammen genommen den zukunftsweisenden und prämierten Modellcharakter ausmachen.

Im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzeptes haben sich einige der Konzeptbausteine als schwierig erwiesen. Zu technischen Komplikationen sind rechtliche Probleme hinzugekommen. Bereits verhältnismäßig geringe Widerstände bei der Umsetzung mancher Konzeptbausteine haben bei den meisten zukünftigen Hausbesitzern und Nutzern des Baugebietes eine Verweigerungshaltung erzeugt, die bereits zu einem frühen Zeitpunkt das gesamte Konzept in Frage stellte.

Bei der Umsetzung von neuen Konzepten ist immer ein Risiko gegeben, dass nicht alle technischen Schritte abschließend vorgeklärt sind. Seitens der Verwaltung wurde zu sehr darauf vertraut, dass bei einem innovativen Modellprojekt zu erwartende Probleme und zu überwindende Widerstände von den Vertragsparteien im einvernehmlichen Miteinander Lösungen gefunden werden, die dem Erfolg insgesamt dienlich sind. Vor dem Hintergrund konnten nicht alle Punkte des Konzeptes wie geplant umgesetzt werden.

Konzeptbaustein Solarenergie: Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen. Selbst diese eigentlich, da durch Satzung geregelt, eindeutige Vorgabe, haben in der Anfangsphase nicht alle Bauherren erfüllt. Auch trotz wiederholten Ermahnens durch die Stadt sind heute nicht alle Gebäude entsprechend ausgestattet (19 von 21 Wohneinheiten verfügen über eine PV-Anlage). Da die Stadt hier eine öffentlich-rechtlich bindende Handhabe hat, wird davon ausgegangen, dass kurzfristig alle über die geforderten PV-Anlagen verfügen werden.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Konzeptbaustein Fernwärme/BHKW: Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke versorgt alle Gebäude mit Wärme. Das Fernwärmenetz wurde von dem Entwickler erstellt und befindet sich in dessen Eigentum. In einem noch anhängigen Gerichtsverfahren möchten einige Eigentümer die Löschung der grunddienstlichen Absicherung des Fernwärmeanschlusses bewirken.

SmartGrid: Das Konzept sieht ein eigenes Stromnetz im Baugebiet vor, das in der Lage ist, die im Baugebiet erzeugte Solarenergie zwischen den Haushalten auszutauschen. Es wurde vom Entwickler zwar ein eigenes Stromnetz verlegt, dieses ist allerdings nicht wie vorgesehen in den Besitz der Eigentümer übergegangen, sondern wurde den Stadtwerken übergeben und unterscheidet sich somit nicht vom übrigen Netz. Damit werden alle Aufwendungen des EEG auch auf die Eigentümer umgelegt. Dies war im ursprünglichen Konzept nicht vorgesehen. Aber die Eigentümer haben dies in Kauf genommen, um einen Partner ihres Vertrauens, die Stadtwerke, zu gewinnen. Seitens der Eigentümer wurde das gemeinschaftlich betriebene Stromnetz von Beginn an abgelehnt.

Batteriespeicherung, Elektro-Auto: Vorgesehen war es, dass überschüssiger Strom in Hausbatterien und in Elektro-Autobatterien zwischengespeichert wird. Technisch ist bis heute allerdings die Rückladefähigkeit zwischen Autobatterie und Stromverbrauchern im Haus nicht umsetzbar, entgegen den vertraglichen Zusicherungen von Lieferfirmen. Dem eigentlichen Ziel, den Solarstrom auch für die Mobilität zu nutzen, steht diese Einschränkung allerdings nicht entgegen. Trotzdem wurden erst eine Ladestation und ein Elektro-Auto im Gebiet installiert. Auch die Hausbatterie, die technisch problemlos umsetzbar ist und für die einzelnen Haushalte aufgrund der großen Photovoltaikanlagen auch sinnvoll ist, gibt es erst in 8 Haushalten.

Steuerung und Kapazität: Eine Steuerung des Stromverbrauchs im Einklang von Verbrauch und Erzeugung findet im Baugebiet nicht statt. Da es sich mit dem Stromnetz inzwischen um ein Stadtwerke-Netz handelt, ist dieses Ziel auch nicht mehr umsetzbar. Hinsichtlich hausinterner SmartHome-Anlagen ist auch nur ein Teil der Gebäude entsprechend ausgerüstet.

Zusammenfassend gibt es technische und rechtliche Punkte, die eine Umsetzung des ambitionierten Projektes sehr erschwert haben. Hierunter fallen u. a. die nicht Verfügbarkeit rückladefähiger Ladestationen für das E-Auto auf dem Markt, eine Insellösung mit autarker Strom- und Wärmeversorgung ist rechtlich gegen die Widerstände der neuen Eigentümer nicht durchsetzbar ohne eine Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

Neben den o. g. Umsetzungsproblemen haben das Verhalten der neuen Eigentümer und die Kommunikationsprobleme zwischen Erwerbern und Verkäufer dazu beigetragen, dass einige Punkte nicht umgesetzt werden konnten.

Die Verwaltung wird bei künftigen Projekten verstärkt darauf achten, dass die Bausteine eines Konzeptes rechtlich durchgesetzt werden können. Zentrales Problem ist hierbei aber immer, dass die meisten Konzeptbausteine nicht öffentlich rechtlich, z. B. über einen Bebauungsplan geregelt werden können, sondern nur über Baulasten und Grunddienstbarkeiten oder auch nur vertraglich.

Darüber hinaus wird die Verwaltung zukünftig für eine professionelle Kommunikation sorgen.

Anlage:

Energiekonzept aus der Begründung des B-Plan Nr. 278