

# Photovoltaik auf kommunalen Dächern

Arbeitshilfe zur Erstellung eines Planungs- und Umsetzungskonzepts

Stand: November 2022

# Planungs- und Umsetzungskonzept

- I. Grundsatzentscheidungen
- II. Planung und Vorbereitung der Umsetzung
- III. Umsetzung

# I. Grundsatzentscheidungen

1. Ziele definieren: PV-Ausbauziel und -Zeitraum
  - Nur für die kommunalen Liegenschaften
  - Oder auch für die Gesamtkommune
2. Verantwortlichkeiten in der Verwaltung festlegen
  - Stabsstelle schaffen/zuordnen, Koordinator einsetzen
3. Kommunikation in der Verwaltung und Politik
  - Information und Beschlussfassung (falls nicht bereits Antrag vorliegt)
4. Information Öffentlichkeit
  - Kommune als Vorreiter präsentieren
  - Bürger und Unternehmen zur Mitwirkung anregen

## II. Planung und Vorbereitung der Umsetzung

1. Strategie für die Umsetzung abstimmen und festlegen
2. Kataster der kommunalen Gebäude/Gebäudedächer erstellen
3. Analyse der kommunalen Gebäude auf PV-Nutzbarkeit
4. Ergebnisbericht
5. Entscheidung für das Betreibermodell

## II. Planung und Vorbereitung der Umsetzung

1. Strategie für die zielgerichtete Umsetzung abstimmen und festlegen: Beispiele
  - Neubauten werden immer gleich mit PV-Anlage geplant
  - Bei anstehenden Sanierungen wird PV-Nutzung geprüft und berücksichtigt
  - Der Altbestand wird gezielt erfasst und bearbeitet
  - Alle geeigneten Flächen werden komplett mit PV belegt (unabhängig vom Verbrauch vor Ort)
  - Sollen auch Fassaden, Sonder- und Freiflächen berücksichtigt werden?
  - Durchführung der Planung und Umsetzung
    - mit eigenem Personal oder
    - mit externem Planungsbüro
    - Fördermöglichkeiten prüfen und beantragen

## II. Planung und Vorbereitung der Umsetzung

### 2. Kataster der kommunalen Gebäude/Gebäudedächer nutzen oder erstellen

- Größe, Alter, Sanierungsbedarf
- Energieverbrauch
- Aktuelle Nutzung, geplante Veränderungen

### 3. Analyse der kommunalen Gebäude auf PV-Nutzbarkeit

- Dachanalyse: Zustand, Belastbarkeit, Neigung, Ausrichtung, Verschattung, nutzbare Fläche
- Elektroanschluss: Zustand, Anschlussleistung, Erweiterbarkeit
- Berücksichtigung: Blitzschutz, Brandschutz, Versicherung

## II. Planung und Vorbereitung der Umsetzung

### 4. Ergebnisbericht

- Priorisierung mit zumindest folgender Einteilung  
=> PV möglich, PV bedingt möglich, PV nicht möglich
- Berücksichtigung der Katasterwerte
- Berücksichtigung zukünftiger Bedarfe wie z.B.:  
Elektro-Mobilität, Wärmepumpen, Lüftung, Kühlung
- Zeitplan für die Umsetzung vorschlagen

### 5. Entscheidung für ein/mehrere Betreibermodell(e)

- Prüfung und Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen

## III. Umsetzung

1. Ausschreibung zum Bau der Anlage oder Ausschreibung der Anlage für Investor
2. Planung und Netzverträglichkeitsprüfung
3. Aufbau
4. Pflichtanmeldungen
5. Inbetriebnahme



# Anhang: Eine Auswahl an PV-Betreibermodellen

## Eigenbetrieb

- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude selbst finanzieren, bauen und betreiben  
(Modell „Alles in einer Hand“: Eigenverbrauch steht im Vordergrund, Wirtschaftlichkeit: sehr gut)
- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude von einem Dritten finanzieren und bauen lassen und sie anschließend „zurückmieten“  
(Modell „Anlagenpacht“: Der Gebäudeeigentümer muss kein Kapital einsetzen, Eigenverbrauch ist weiter möglich, der Dritte refinanziert seine Investition über Pachteinkünfte)

## Fremdbetrieb

- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude von einem Dritten finanzieren und bauen lassen und PV-Strom-Bezug zum Eigenverbrauch für einen günstigen Preis  
(Modell „Strom-Liefervertrag“: Der Gebäudeeigentümer muss kein Kapital einsetzen, der Dritte refinanziert seine Investition über PV-Stromzahlung vom Gebäudebesitzer und erhält die Einspeisevergütung für die Netzeinspeisung des PV-Überschusses)
- ▶ Anlage gegen die Zahlung einer Dachpacht von einem Dritten bauen und betreiben lassen, ohne dass der Strom im Gebäude genutzt wird  
(Modell „Dachpacht“: Der Dritte kann einspeisen, regional und/oder direkt vermarkten)

# Eine Auswahl an PV-Betreibermodellen

Kommune / kommunaler Betrieb

Privater Investor / Bürgergenossenschaft o.ä.

Bezeichnung	Gebäude-eigentümer	PV-Anlagen-Betreiber	PV-Investor	PV-Strom-Nutzer	Anmerkungen
-------------	--------------------	----------------------	-------------	-----------------	-------------

## PV-Anlagenbetrieb durch die Kommune

<b>Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung</b>	Erhält günstigen Strom + EEG-Vergütung*	Erhält günstigen Strom + EEG-Vergütung*	Anlagen Refinanzierung über Verbrauchseinsparung + EEG-Vergütung*	=> Gebäudeeigentümer Überschuss geht ins Netz	"Alles in einer Hand"
<b>Anlagenpacht (Miete)</b> (nur eine von mehreren Varianten)	Pächter erhält günstigen Strom + EEG-Vergütung*	Erhält günstigen Strom + EEG-Vergütung*	Erhält Anlagenpacht	=> Gebäudeeigentümer Überschuss geht ins Netz	

## Fremdbetrieb der PV-Anlage

<b>PV-Strom-Liefervertrag</b> (Direktlieferung)	Erhält vergünstigten Strom	Erhält Stromzahlung + EEG-Vergütung*	Erhält Stromzahlung + EEG-Vergütung*	=> Gebäudeeigentümer Überschuss geht ins Netz	Ein Modell von Bürgeranlagen (Direktlieferung ohne Netzdurchleitung)
<b>Dachverpachtung</b> (Volleinspeisung)	Erhält Dachpacht	Erhält EEG-Vergütung*	Erhält EEG-Vergütung*	Strom geht komplett ins öffentliche Netz	Falls es vor Ort keine wesentliche Stromnutzung gibt

\*Bei größeren Anlagen erhält man statt der normalen EEG-Vergütung einen Marktwert (Börsenstrompreis) und eine Marktprämie

# Musterverträge für PV-Betreibermodelle

Die Deutsche Gesellschaft für Solarenergie (DGS) hat Musterverträge für verschiedene Betreibermodelle erarbeitet. Eine Übersicht und Beschreibung der kostenpflichtigen Vertragsmuster finden Sie hier: <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/>

## Eigenbetrieb

- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude selbst finanzieren, bauen und betreiben
- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude von einem Dritten finanzieren und bauen lassen und sie anschließend „zurückmieten“ ([DGS Vertrag 2a](#))

## Fremdbetrieb

- ▶ Anlage auf dem eigenen Gebäude von einem Dritten finanzieren und bauen lassen und PV-Strom-Bezug zum Eigenverbrauch für einen günstigen Preis ([DGS Vertrag 2 b](#))
- ▶ Anlage gegen die Zahlung einer Dachpacht von einem Dritten bauen und betreiben lassen, ohne dass der Strom im Gebäude genutzt wird ([DGS Vertrag 4 a](#))

# Kontakt

- ▶ Energieagentur Schaumburg gGmbH  
Am Krankenhaus 1a  
31655 Stadthagen  
Tel. 05721-96718-60  
Email [info@energieagentur-shg.de](mailto:info@energieagentur-shg.de)  
[www.energieagentur-shg.de](http://www.energieagentur-shg.de)
- ▶ Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen  
[www.klimaschutz-niedersachsen.de](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de)

**Gefördert durch das Land Niedersachsen**  
**Förderprogramm:** Förderung von lokalen und regionalen Energieagenturen