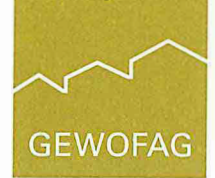




Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München

Anlage 17



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 83 01 53, 81701 München

Frau

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement HA III/0380335
Blumenstr. 31
80331 München

GEWOFAG Holding GmbH

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Telefon: 089 4123-4521

E-Mail:
@gewofag.de

Büro der Geschäftsführung

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
05.04.2023

Ihr Mitzeichnungsersuch: Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 09135 – Masterplan solares München

Sehr geehrte ,

mit Mail vom 16.03.2023 hatten Sie um Mitzeichnung des Beschlussentwurfes Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135 – „Masterplan solares München“ gebeten. Der sehr knapp bemessenen Frist zur Mitzeichnung entsprechend wurde das übermittelte Konvolut überschlüssig geprüft. Die GEWOFAG begrüßt den „Masterplan solares München“ als umfassendes, differenziertes Strategie- und Umsetzungsdokument.

Einerseits werden die aktuellsten Erkenntnisse und Fachinformationen zusammengeführt, andererseits wichtige Handlungsansätze und Empfehlungen für die Umsetzung dargestellt.

Insofern kann der Bitte um Mitzeichnung entsprochen werden.

Ergänzend bittet die GEWOFAG um Beachtung der nachfolgenden, auf einer wohnungswirtschaftlichen Einschätzung basierenden Aspekte:

Zu „Ziele und Kennzahlen Energieerzeugung“:

Die Zielvorgaben sind nach unserer Einschätzung sehr ambitioniert, leiten sich aber aus der Notwendigkeit zur Erreichung der gesetzten energetischen und Klimaziele ab. Vor diesem Hintergrund können die Vorgaben aus Sicht der GEWOFAG grundsätzlich als Richtwert hinterlegt werden. Auch scheint eine Festschreibung auf bauleitplanerischer Ebene oder als Planungsvorgabe im zukünftigen Neubau z.B. über eine Ableitung aus der Grundstücksfläche möglich, da die baulich erforderlichen Rahmenbedingungen entsprechend vorgesehen werden können. Inwiefern die benannten Zielzahlen für jeden Anwendungsfall herangezogen werden können, kann die GEWOFAG derzeit noch nicht abschließend beurteilen.

Erste Erfahrungen aus der PV-Bestandsnachrüstung zeigen, dass die bisherigen Richtwerte zum Teil erreicht werden können. In etlichen Fällen ist dies aber auch nicht möglich. Ein vergleichbares Bild wird sich voraussichtlich auch bei einer weiteren Anhebung der Richtwerte zeigen.

Harte und pauschalierte Zielvorgaben auf Objektebene sind für den PV-Ausbau im Bestand nicht zuletzt aufgrund einer Vielzahl an baulichen Hemmnissen daher nur als Orientierungswerte dienlich. Insofern erscheint die Anwendung einer für alle Eventualitäten gültigen, verbindlichen Kennzahl schwierig.

Aus Sicht der GEWOFAG stellt die Ermittlung der PV-Ausbauflächen anhand von Bedarfswerten aktuell eher eine Planungshilfe dar. Zielsetzung ist dabei immer – unabhängig vom Richtwert - eine optimale Flächenausnutzung unter Berücksichtigung der konkurrierenden Flächenansprüche und eine möglichst große PV-Fläche. In Folge werden somit sowohl Anlagen mit einer Übererfüllungen, als auch mit Unterschreitung der Kennwerte realisiert. Ein wesentliches Hemmnis für die Erreichung der Ausbauziele sind derzeit auch die Betreiber, welche u.a. bestimmte Anlagen-Mindestgrößen fordern, Verhältniszahlen zwischen installierter Leistung und der Anzahl an Bewohnern vorgeben möchten, oder technische Vorgaben an die Gebäudetechnik haben.

Wohnungsbauunternehmen finden nur dann einen PV-Betreiber, wenn die Dach- oder Anlagenpacht für den Betreiber wirtschaftlich ist. Nachdem die erzielbaren Pachterträge derzeit überwiegend in einer symbolischen Größenordnung liegen, ist eine verbesserte Wirtschaftlichkeit für die Betreiber durch entsprechende Pachtzins-Anpassungen nicht zu erwarten. Maßgebliche Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit sind Größe, Fläche und Einspeisemodell. Zur Erreichung der PV-Ausbauziele ist daher ein Anreiz für den Betreiber erforderlich, so dass auch bisher unwirtschaftliche Flächen mit PV bestückt werden können. Vor diesem Hintergrund ist es eine zielführend, PV auch an Fassaden vorzusehen.

Planerische und technische Machbarkeiten sind aktuell ebenso noch zu untersuchen wie das Betreiberinteresse. Nach unserem Kenntnisstand ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass der Ertrag senkrecht montierter PV-Elemente bei nahezu gleichbleibenden Kosten deutlich geringer ausfällt. Ebenfalls zu prüfen ist, ob sich Betreiber für eher kleinere PV-Anlagen in den Freianlagen z.B. als Sitzplatzüberdachung, oder über Fahrradabstellanlagen finden lassen werden. Grundsätzlich ist die GEWOFAG offen, für den Betrieb der PV-Anlagen auch andere Wege zu gehen. So kommt z.B. bei entsprechend vorhandenen Eigenverbräuchern auch eine Anlage zum Direktverbrauch mit Überschusseinspeisung oder Batteriespeicher in Frage. Die GEWOFAG versucht ferner über den eigenen Bau von PV-Anlagen und die anschließende Anlagenverpachtung auch weniger attraktive Flächen für die Betreiber interessanter zu machen. Der finanzielle Aufwand für die GEWOFAG ist hier jedoch sehr hoch, weshalb die Refinanzierungsmöglichkeiten hierfür geschaffen werden sollten.

Zu Fachkräfte und Ressourcen:

Neben Materialengpässen und knappen externen Ressourcen für Planung, Produktion und Montage benötigen die Wohnungsbaugesellschaften zusätzliches Personal, um Planungen zu betreuen, Verträge zu schließen, Anlagen zu überwachen, etc. Aus Sicht der GEWOFAG benennt der „Masterplan solares München“ hier realistische Ressourcenbedarfe. Vor dem Hintergrund vieler offener und schwer zu besetzenden Stellen zeichnet sich hier allerdings derzeit keine Besserung ab. Je komplexer und differenzierter die Planungen, Techniken und Prozesse werden und je weniger Erfahrungen dazu vorliegen, desto höher ist der hierdurch ausgelöste Aufwand.

Vor diesem Hintergrund teilen wir die Auffassung, dass eine Konzentration auf große und einfach zu entwickelnde PV-Flächen absoluten Vorrang haben sollte. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass spezielle, kleinteile, ertragsärmere und unwirtschaftliche Flächen vorerst zurückgestellt werden müssen, so dass Ressourcen, die an anderer Stelle dringend benötigt werden, nicht blockiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

[REDACTED]

[REDACTED]

Geschäftsführerin

[REDACTED]

[REDACTED]

Klimaschutzmanagerin