



## Photovoltaikanlagen-Pachtverträge für fünf Photovoltaikanlagen mit der NOWP

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister  <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 19.03.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	19.03.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.03.2024	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.04.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Doberan beschließt den Abschluss von Photovoltaikanlagen-Pachtverträgen für fünf Dach-Photovoltaikanlagen mit der Neuen Ostseewohnpark GmbH & Co. KG (NOWP).

### **Sachverhalt:**

Die 100% städtische NOWP plant den Bau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf fünf städtischen Dächern, siehe Tabelle.

Die Stadt verpachtet zu diesem Zweck die Dächer und schließt einen Pachtvertrag für die PV-Anlagen mit der NOWP ab. Die Anlagen versorgen die jeweiligen Gebäude mit Eigenstrom, der Überschuss-strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und die Stadt erhält dafür eine Einspeisevergütung (Anteil Eigenstrom und eingespeister Strom siehe Tabelle).

Die NOWP ist Eigentümerin der Anlagen, die Stadt fungiert als Anlagenbetreiberin. Die Verantwortung für die technische Betriebsführung wie Wartung und Instandhaltung verbleibt bei der NOWP. Die Versicherung übernimmt die Stadt Bad Doberan als Anlagenbetreiberin.

Die Kommune muss dafür keinerlei Investitionen tätigen oder Personal zur Verfügung stellen.

Für jedes Dach wird ein separater Dachpachtvertrag (Verpachtung der Dächer) und PV-Anlagen-Pachtvertrag (Rückpachtung der PV-Anlagen, d.h. der gesamten Stromerzeugung) geschlossen.

Die Laufzeit beträgt jeweils **25** Jahre mit Option auf Verlängerung.

Die festen Pachtzahlungen bedeuten eine Abkopplung des erzeugten Stroms vom fluktuierenden Strompreis für mindestens die nächsten **25** Jahre.

Der Strompreis hat sich zwischen 2012 und 2020, also noch vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine, um fast 6 Cent erhöht, dies entspricht einer Steigerung von 23% ([Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz](#), abgerufen am 16.02.2024). Diese Entwicklung ist auch in Zukunft zu erwarten.

Die kommunalen Gebäude sparen durch die PV-Anlagen CO2-Emissionen ein, erfüllen auf öffentlichkeitswirksame Weise die Vorbildfunktion der Stadt im Bereich Umweltschutz und Erneuerbare Energien und erreichen einen höheren Autarkiegrad vom Netz.

Außerdem erfüllen diese Gebäude dann bereits die geplante neue EU-Gebäuderichtlinie, nach der auf öffentlichen Bestandsgebäuden ab 2027 schrittweise Solaranlagen installiert werden müssen.

Die Stromkosten für den Eigenverbrauch pro kWh betragen 0,27 Cent netto / kWh über die gesamte Laufzeit. Die Einspeisevergütung für den eingespeisten Strom wird an die Stadt ausbezahlt und beträgt 8,11 Cent bis 10 kWp installierte Anlagenleistung, 7,03 Cent von 10-40 kWp und 5,74 Cent bis 100 kWp in der Teileinspeisung ([Bundesnetzagentur](#), abgerufen am 23.02.2024).

Anmerkung zur Tabelle: Die Einnahmen durch die Einspeisevergütung reduzieren die Pachtkosten in der Tabelle um circa 25% - 35%.

Laut StGT M-V wird es der Stadt mit der Rückpachtung der PV-Anlagen ermöglicht, einen Strombilanzkreis aufzubauen. Das bedeutet, dass PV-Anlagen nach der Eigenstromversorgung der Gebäude, auf denen sie installiert sind, weiter entfernte städtische Gebäude mit Strom versorgen können (z.B. kann die PV-Anlage auf der Mehrzweckhalle das Rathaus versorgen). Für diesen Strom fallen geringere Steuern an (siehe Landesenergie- und Klimaagentur M-V, [Link](#), abgerufen am 22.02.2024). Die Stadtverwaltung prüft vor der Ausschreibung der neuen Stromlieferverträge für 2025-2027, ob die Einführung eines Strombilanzkreises technisch umsetzbar und wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Strombedarf aller städtischen Gebäude betrug im Jahr 2021 circa 420.000 kWh. Der Landkreis Rostock hat zum 1.1.2024 das Strombilanzkreismodell eingeführt, um mit eigenen PV-Anlagen einen möglichst großen Anteil seines Strombedarfs zu decken und die Stromkosten zu reduzieren. Er baut nun schrittweise PV-Anlagen auf seine Liegenschaften.

Liegenschaft	Stromverbrauch kWh / Jahr *	Betreiber	Anlagenleistung in kWp†	Stromerzeugung kWh / Jahr‡	Eigenstromverbrauch kWh / Jahr‡	Eingespeister Strom kWh / Jahr‡	Pachtkosten pro Jahr (netto)	Pachtkosten über 25 Jahre (netto)
Bauhof	19.982	Stadt Bad Doberan	30	27.000	12.000	15.000	4.170,00 €	104.250,00 €
Buchenbergschule (3 Dächer: Haupt-, Hort- und Fachklassengeb.)	58.761	Stadt Bad Doberan	75	63.250	20.250	43.000	8.250,00 €	206.250,00 €
Mehrzweckhalle (Ziegeldach)	81.451	Stadt Bad Doberan	90	77.000	25.000	52.000	9.975,00 €	249.375,00 €

\*gemittelt

† mit der Möglichkeit der zukünftigen Erweiterung der Anlage am Bauhof auf ca.100 kWp

‡ abgeschätzt

**Der PV-Anlagen-Pachtverträge (Rückpachtung der PV-Anlagen) liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.**

Die Dach-Pachtzahlungen (Verpachtung der Dächer) betragen jährlich 100 € netto pro gepachtetem Dach. Die Gestattungsverträge (Dachpachtvertrag) sind dieser Beschlussvorlage zur Kenntnisnahme beigelegt (keine Überschreitung der Wertgrenzen des Bürgermeisters).

Die Gestattungs(Dachpacht)- und PV-Anlagen-Pachtverträge sind (bis auf die zu installierende Leistung) für alle PV-Anlagen vergleichbar, die die NOWP und EMM eG (Energie für Menschen in Mecklenburg eingetragene Genossenschaft) auf den städtischen Dächern errichten (Höhe Dachpacht, Pachtkosten für die erwarteten Energieerträge).

Nach §55a Kommunalverfassung M-V müssen langfristige Verpflichtungen bei der Rechtsaufsichts-behörde angezeigt werden. Die Entscheidung zum Vertragsabschluss darf erst vollzogen werden, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen erklärt, dass eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der geordneten Haushaltswirtschaft besteht.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	x
Keine haushaltmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	<p>Produktkonto Bauhof: 11403          Produktkonto Buchenbergsschule: 21501          Produktkonto Mehrzweckhalle: 42401</p> <p>Jeweilige Sachkonten pro Produktkonto:          Erträge Verpachtung der Dächer: 4411          Erträge Einspeisevergütung Strom: 4419          Aufwand Pacht der PV-Anlagen: 5621</p> <p>Einrichtung eines eigenen Deckungskreises, in dem die Erträge die Aufwendungen decken. Der Deckungskreis beinhaltet die oben genannten PV-Anlagen und wird bei Bedarf erweitert.</p> <p>Die anfallende Mehrbelastung wird aus den geplanten Aufwendungen für Strom (5226) gedeckelt.</p> <p>Analoge Durchführung erfolgt für den Finanzhaushalt.</p>
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Gestattungsvertrag_Bauhof_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV (öffentlich)
2	Gestattungsvertrag_Buchenbergsschule_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV

	(öffentlich)
3	Gestattungsvertrag_Mehrzweckhalle_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV (öffentlich)
4	Pachtvertrag_PV-Anlage_Bauhof_Thünenhof_NOWP_BV (öffentlich)
5	Pachtvertrag_PV-Anlage_Buchenbergschule_Ehm-Welk-Straße_NOWP_BV (öffentlich)
6	Pachtvertrag_PV-Anlage_Mehrzweckhalle_Verbindungsstraße_NOWP_BV (öffentlich)