

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der SPD
vom 20. Juli 2021**

„Sind öffentliche Gebäude außerhalb des „Sondervermögens Immobilien und Technik“ für die Nutzung mit Solaranlagen geeignet?“

Die Fraktion der SPD hat folgende kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Die Bremische Bürgerschaft hat im Rahmen des Antrages „Bremen und Bremerhaven zu Solar Cities machen!“ im Juni 2020 beschlossen,

„alle geeigneten öffentlichen Dächer im Bestand sowie alle öffentlichen Neubauten mit Photovoltaik auszurüsten, wo dies wirtschaftlich rentabel ist, und dazu eine praktikable Standardlösung für Planung, Bau und Betrieb der Anlagen sowie einen Umsetzungsplan mit Zeitvorgaben zu erarbeiten“.

Mit der Umsetzung dieses Beschlusses ist bereits begonnen worden. Die entsprechenden Planungen und Arbeiten beziehen sich bislang allerdings ausschließlich auf die öffentlichen Gebäude, die den „Sondervermögen Immobilien und Technik“ zugeordnet sind.

Es bedarf daher weiterer Schritte, um auch die anderen geeigneten öffentlichen Gebäude mit einzubeziehen. Bislang gibt es noch keine Übersicht, welche Immobilien dafür in Frage kommen, wie groß das technisch und wirtschaftlich nutzbare Potential für Solaranlagen ist, wie viele Gebäude ohne größeren vorherigen Sanierungsbedarf mit Anlagen bestückt werden können, wie sich die Eigenverbrauchsmöglichkeiten in den Liegenschaften darstellen oder die Errichtung und Betreuung der Anlagen organisiert und finanziert werden können.

Wir fragen den Senat:

1. Welche öffentlichen Gebäude gibt es im Land Bremen und in den Städten Bremen und Bremerhaven, die nicht den „Sondervermögen Immobilien und Technik“ zugeordnet sind und die potenziell für die Errichtung von Solaranlagen in Frage kommen?
2. Wie stellt sich die vermögensmäßige Zuordnung dieser Immobilien dar, von wem werden sie verwaltet und wer sind die Mieter:innen bzw. Nutzer:innen dieser Gebäude?
3. Auf welchen dieser Gebäude sind bereits Solaranlagen installiert? Wer sind gegebenenfalls die Eigentümer:in und die Betreiber:in? Wird der erzeugte Strom in den betreffenden Immobilien selbst genutzt? Wie gestaltet sich die vertragliche Restlaufzeit der Anlagen?
4. Welche der übrigen öffentlichen Gebäude kommen aufgrund ihrer Lage und Größe grundsätzlich für eine rentable Nutzung mit Solaranlagen in Betracht?
5. Inwieweit liegen für diese Immobilien bereits hinreichende Daten über den Gebäudezustand vor, um einschätzen zu können, ob sie vermutlich ohne größere Vorabaufwendungen oder erst nach einer vorherigen Sanierung für die Bestückung mit Solaranlagen geeignet sind?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1. Welche öffentlichen Gebäude gibt es im Bremen und in den Städten Bremen und Bremerhaven, die nicht den „Sondervermögen Immobilien und Technik“ zugeordnet sind und die potenziell für die Errichtung von Solaranlagen in Frage kommen?

Als öffentlichen Gebäude im Land Bremen außerhalb der SVIT werden im Folgenden die Gebäude im Eigentum anderer Sondervermögen, Eigenbetriebe und Gesellschaften mit einer Mehrheitsbeteiligung des Landes Bremen oder der Städte Bremen oder Bremerhaven betrachtet. Das sind insbesondere

- Kommunale Gebäude in Bremerhaven der Seestadt Immobilien
- Gebäude der Hochschulen
- Kliniken der GeNo
- Eigenbetriebe Umweltbetrieb Bremen (UBB), Die Bremer Stadtreinigung (DBS), Werkstatt Bremen
- Beteiligungsgesellschaften Bremer Bäder, BSAG, WFB, Fischereihafen-betriebsgesellschaft (FBG), Bremenports, Flughafen Bremen und der von diesen verwalteten Sondervermögen.

Informationen zu diesen Gebäudebeständen enthält die anliegende Tabelle. Um einen Überblick über die Größenordnung zu geben, sind für alle Einheiten Brutto-Grundflächen (BGF) angegeben. Die verschiedenen immobilienveraltenden Einheiten verwenden z.T. unterschiedliche Flächenarten für Auswertungen ihrer Bestände (z.B. Nutzfläche, Netto-Raumfläche). Ggf. wurden diese über einschlägige Kennwerte in BGF umgerechnet. Dies bedeutet eine eingeschränkte Genauigkeit, dabei realistische Größenordnungen. Insgesamt haben diese Gebäudebestände eine Fläche von ca. 2,4 Mio. m² (BGF), d.h. mehr als der Bestand der SVIT. Bei der DBS geht es vorrangig um die Freiflächenanlage auf der stillgelegten Deponie, deshalb sind hier keine Gebäudeflächen angegeben.

Hier nicht betrachtet sind Gebäude, in denen Bremische Dienststellen und Betriebe Räume angemietet haben, sowie öffentliche Einrichtungen in privater oder gemeinnütziger Trägerschaft (z.B. Kitas, Privatschulen), da bei diesen Gebäuden für die politische Führung des Landes Bremen in der Regel keine Einflussmöglichkeit hinsichtlich der Ausstattung mit Solaranlagen besteht.

Ausgeklammert sind die Gebäude der BLG, da diese kaum als öffentliche Gebäude im üblichen Sinne zu betrachten sind, sowie der BREPARK, bei denen unter Berücksichtigung baurechtlicher, tragwerksplanerischer und brandschutztechnischer Gesichtspunkte keine geeigneten Flächen für Solaranlagen zur Verfügung stehen (alle Dachflächen werden als Parkflächen genutzt).

Zu Frage 2. Wie stellt sich die vermögensmäßige Zuordnung dieser Immobilien dar, von wem werden sie verwaltet und wer sind die Mieter:innen bzw. Nutzer:innen dieser Gebäude?

Diese Informationen sind in der anliegenden Tabelle zusammengefasst, dazu ergänzende Erläuterungen:

Die WFB verwaltet Gebäude im eigenen Eigentum sowie die Sondervermögen Gewerbeflächen (SVG Stadt und SVG Land) sowie Sondervermögen Übersee-

stadt (SVÜ). Sie vermietet Flächen überwiegend an Unternehmen z.B. für Büros, Gewerbe, Lager. Dabei sind Flächen, die zur neuen Entwicklung übernommen wurden, z.B. das Gewerbegebiet der ehemaligen Bremer Woll-Kämmerei. Die dort vorhandenen Gebäude sind teils umfassend sanierungsbedürftig, teils abgängig.

In der M3B GmbH sind die Messe und der Großmarkt zusammengefasst. Die auf der Bürgerweide befindlichen Gebäude werden über das Teilsondervermögen Veranstaltungsflächen betreut.

Bereich Wissenschaft: Die Gebäude und Liegenschaften sind im Vermögen des Landes Bremen und werden von Universität, Hochschule Bremen, Hochschule Bremerhaven und Hochschule für Künste jeweils eigenständig verwaltet und genutzt. Die Gebäude und Liegenschaften des Studierendenwerks Bremen – im Wesentlichen Wohnanlagen - stehen im Eigentum des Studierendenwerks bzw. sind dem Studierendenwerk durch die Freie Hansestadt Bremen (Land) bzw. den Hochschulen zur Bewirtschaftung überlassen.

Die Bremer Bäder GmbH betreibt elf Liegenschaften, die sich im Eigentum der Bädergesellschaft befinden.

Die Eigenbetriebe UBB, DBS und Werkstatt Bremen haben Liegenschaften im Betriebsvermögen, bewirtschaften diese eigenständig und nutzen sie vor allem als Betriebsstätten.

Die Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co KG ist zivilrechtliche Eigentümerin der Grundstücke der Kliniken Bremen-Mitte, Bremen-Ost, Bremen-Nord und Links der Weser. Das wirtschaftliche Eigentum an den Grundstücken liegt bei der Gesundheit Nord gGmbH (GeNo).

Die Immobilien der Stadt Bremerhaven werden treuhänderisch vom Eigenbetrieb Seestadt Immobilien verwaltet. Der überwiegende Teil wird von den Nutzern (Schule, Kita, Sport, Verwaltung) ohne Mietzahlung genutzt. Nur sehr kleine Anteile sind extern vermietet.

Zu Frage 3. Auf welchen dieser Gebäude sind bereits Solaranlagen installiert? Wer sind gegebenenfalls die Eigentümer:in und die Betreiber:in? Wird der erzeugte Strom in den betreffenden Immobilien selbst genutzt? Wie gestaltet sich die vertragliche Restlaufzeit der Anlagen?

Daten vorhandener Solaranlagen sind in der anliegenden Tabelle aufgeführt. Insgesamt haben die PV-Anlagen auf den genannten Immobilienbeständen eine Leistung von über 6.000 kWp. (Alle Leistungsangaben für PV-Anlagen bezeichnen die elektrische Spitzenleistung in kWp)

Die meisten Anlagen wurden bislang von externen Investoren auf öffentlichen Dachflächen errichtet und speisen den erzeugten Strom in das allgemeine Netz ein. In einzelnen Fällen ist die Leistung nicht genau bekannt und wurde über die Flächen abgeschätzt. Die Vertragslaufzeit für die Dachverpachtung beträgt in der Regel 20 Jahre, entsprechend der garantierten EEG-Vergütung. Danach kann mit den Investoren verhandelt werden, ob die Anlagen übernommen werden können, um in die Gebäude direkt einzuspeisen. Dafür müssen dann Umbauarbeiten erfolgen. Die Anlagen wurden in den Jahren 2004 bis 2019 errichtet, die ersten Verträge laufen also ab 2024 aus.

Auf den Gebäuden der Universität werden Anlagen von einer Solargenossenschaft betrieben und der Strom an die Uni abgegeben.

Anlagen im eigenen Vermögen werden von folgenden der genannten Institutionen betrieben:

- a) Mit vollständiger Einspeisung in das allgemeine Netz:
M3B GmbH auf den Messehallen (897 kWp)
DBS, Freilandanlage auf der Deponie (827 kWp)
- b) Zum Eigenverbrauch, nur Überschuss wird ins öffentliche Netz eingespeist:
Seestadt Immobilien auf einer Schule (56 kWp)
DBS, Gebäude an der Blocklanddeponie (67 kWp)
FBG, Packhalle IX (65 kWp)
Hochschule Bremerhaven (84 kWp)
BSAG (3 Anlagen)

In den Freibädern der Bremer Bäder GmbH sind 5 Solarthermieanlagen für die Beckenheizung installiert.

Zu Frage 4. Welche der übrigen öffentlichen Gebäude kommen aufgrund ihrer Lage und Größe grundsätzlich für eine rentable Nutzung mit Solaranlagen in Betracht?

Das theoretische PV-Potential kann aus dem Solarkataster Bremen abgeleitet werden. Mehrere Immobilienbetreiber haben selber die weitgehend unverschatteten Dachflächen abgeschätzt. Diese sind in der Tabelle über Kennwerte in potenzielle PV-Leistung (kWp) umgerechnet. Dabei ausgeschlossen wurden Gebäude, die auf Grund bekannter Tatsachen auf absehbare Zeit offensichtlich nicht für eine Solarnutzung in Frage kommen, z.B. wegen Denkmalschutz, umfangreicher Dachaufbauten, bereits in vergangenen Bauprojekten festgestellten statischen Grenzen, umfassendem Sanierungsbedarf, bis zu geplantem Abbruch. Nicht alle Bremischen Immobilienbetreiber haben bereits solche quantitativen Auswertungen gemacht; dann ist in der Tabelle kein Potenzial ausgewiesen, obwohl es doch welches geben kann.

Nach derzeitigem Stand ist ein theoretisches PV-Potential in der Größenordnung von 10.000 kWp erkennbar.

Die Rentabilität der Solarnutzung ist hier noch nicht geprüft. Die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen ist derzeit gegeben, wenn ein bedeutender Anteil des erzeugten Stroms in der jeweiligen Liegenschaft selbst verbraucht werden kann. Dies setzt also noch einen Abgleich mit dem Strombedarf in der jeweiligen Liegenschaft voraus.

Hinweise zu bestimmten Gebäudebeständen:

Universität: Eine Bewertung aller Dachflächen hinsichtlich einer eventuellen Solaranlagenutzung liegt derzeit nicht vor; die am besten geeigneten Flächen sind bereits belegt.

Hochschule Bremen: Eine grobe Abschätzung hinsichtlich Verschattung/Einstrahlung liegt vor.

Kliniken: Eine genaue Analyse wurde bei den Bestandsgebäuden bisher nicht vorgenommen. Auch eine Überprüfung der statischen Eignung hat es bisher nicht gegeben. Aufgrund des Alters der meisten Gebäude und der vielfach zerklüfteten Dachaufbauten ist davon auszugehen, dass die Gebäude wenig für Solaranlagen geeignet sind.

UBB: Oft vorhandene Verschattung und aus Gründen des Denkmalschutzes sind einige Gebäude kaum zur Installation von Solaranlagen geeignet. Auf den Betriebshöfen werden potenzielle Flächen gesehen.

Seestadt Immobilien Bremerhaven: Ein genaues Kataster darüber liegt nicht vor. Theoretisch können noch ca. 30 weitere PV-Anlagen montiert werden.

Zu Frage 5. Inwieweit liegen für diese Immobilien bereits hinreichende Daten über den Gebäudezustand vor, um einschätzen zu können, ob sie vermutlich ohne größere Vorabaufwendungen oder erst nach einer vorherigen Sanierung für die Bestückung mit Solaranlagen geeignet sind?

PV-Anlagen sollten nur auf solchen Dächern errichtet werden, deren Zustand noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung erwarten lässt. Außerdem muss die Dachkonstruktion ausreichend statische Reserven haben, um die Zusatzbelastung einer PV-Anlage zu verkraften. Neben den zu Frage 4 genannten offensichtlichen Ausschlusskriterien muss also auch für jedes zunächst geeignet erscheinende Dach die bauliche Beschaffenheit und die Statik genauer geprüft werden. Das bedeutet einigen Aufwand, der zweckmäßigerweise in Verbindung mit Grundsanierungen betrieben werden kann, bzw. wenn die konkrete Absicht zur Installation einer Solaranlage besteht. Wenn nach einer solchen Prüfung alle Voraussetzungen gegeben sind, werden die Anlagen zumeist auch zeitnah weiter geplant bzw. realisiert. Bei den in der Tabelle unter technisch nutzbarem PV-Potential aufgeführten Werten handelt es sich entweder um relativ neue Dächer mit gut dokumentiertem Zustand, oder bereits konkret geplante Projekte, ggf. noch ohne gesicherte Finanzierung.

Derzeit ist ein solches erwiesenes technisches Potential für PV-Anlagen von ca. 900 kWp bekannt. Insgesamt wird es mehr geeignete Dachflächen geben, die aber noch nicht identifiziert sind. Die Integration von erneuerbaren Energien ist darüber hinaus Bestandteil aller Neubauplanungen.

Ergänzende Hinweise zu einzelnen Gebäudebeständen:

WFB: Die meisten Dächer müssten erst saniert werden. Bei allen planbaren Sanierungen und natürlich Neubauten werden künftig die Möglichkeiten zum Einsatz von Solaranlagen obligatorisch mit geprüft und umgesetzt.

Universität Bremen: Konkrete Planungen erfolgen derzeit mit dem Neubau des Hörsaal- und Veranstaltungszentrums, der Sanierung und Modernisierung der Naturwissenschaften Block A und B, sowie dem Forschungsneubau „Zentrum für Tiefseeforschung“ am Zentrum für Marine Umweltwissenschaften. Die Anlagenleistungen sind noch nicht beziffert.

Hochschule Bremen: Die Gebäude sind in Folge der gewachsenen Gebäudestrukturen und dem hohen Sanierungsbedarf bisher nicht auf mögliche Solarnutzung geprüft worden und können ohne grundlegende Bestandsaufnahme nicht für eine kurz- oder mittelfristige Montage von Solarelementen vorbereitet werden. Teils ist die Statik bekanntermaßen ausgereizt.

Hochschule Bremerhaven: Geplant ist die Installation von PV-Anlagen mit 116 kWp für das 1. Quartal 2022

Bäder: Im Rahmen des Teilneubaus und der Sanierung des Freizeitbads Vege-sack Fritz Piaskowski ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit 60 kWp geplant.

Seestadt Immobilien Bremerhaven: Bei kürzlich sanierten Dachflächen oder Neubauten liegen Daten vor, um die Realisierung einer PV-Anlage einschätzen zu können. Der komplette Altbestand von Dachflächen müsste erst geprüft werden. Z.Zt. wird geprüft, ob über das Handlungsfeld Klimaschutz PV-Anlagen auf sanierten Bestandsflächen realisiert werden können.

Werkstatt Bremen: Hier sind größtenteils vorherige Sanierungen notwendig.

UBB: Es liegen hinreichende Daten vor, um kurzfristig mit der Installation von PV-Anlagen mit einer Leistung 235 kWp starten zu können.

Eigentümer	Mieter:innen/ Nutzer:innen:innen	Gebäude- fläche (BGF)	PV-Anlagen vorhanden	Solarthermie vorhanden	PV-Potential (Solar-kataster)	PV-Potential technisch geprüft
		m ²	kWp	kWp	kWp	kWp
WFB	Div. Externe Mieter:innen: Büros, Gewerbe, Lager	83.333	152	0	792	145
SV Gewerbeflächen	Div. Externe Mieter:innen: Büros, Gewerbe, Lager	204.836	0	0	1.803	0
SV Überseestadt	Div. Externe Mieter:innen: Büros, Gewerbe, Lager	79.041	0	0	1.018	32
M3B GmbH	Messe, Großmarkt	110.979	1.923	0	0	0
Bereich Wissenschaft	Universität, Hochschulen, Studierendenwerk	624.095	924	0	1.116	136
Bremer Bäder GmbH	Öffentlichkeit, schwimmsporttreibende Vereine, DLRG, Kursanbieter:innen (inkl. Rhema-Liga), Schulen	62.234	0	1.500	1.488	60
Werksatt Bremen	Betriebsstätten Werksatt Bremen	52.369	30	0	275	0
GeNo	Kliniken	400.130	0	0	0	0
Seestadt Immobilien	Schulen, Kita, Sport, Verwaltung in Bremerhaven	550.000	804	0	600	0
UBB	UBB: Betriebshöfe und Unterkünfte der Grünunterhaltung und auf kommunalen Friedhöfen	30.822	0	0	700	235
BSAG	BSAG: Betriebshöfe, Gleichrichterwerke, Verwaltung	76.120	38	0	k.A.	k.A.
DBS	DBS: Deponie, Recycling-Stationen	0	893	0	5	0
Bremenports, FBG, Flughafen	Betriebsgebäude der Häfen und des Flughafens, Externe Mieter:innen: Büros, Gewerbe, Lager	150.000	315	0	3.400	280
SUMME		2.423.960	5.079	1.500	11.196	888