



Regionales Gebäudemanagement  
III - Finanzservice

**Mühlenberghalle und Photovoltaikanlagen auf Dächern städtischer Immobilien;  
Anfrage des Rats Herrn Peter Brachmann / SPD-Fraktion, vom 06.11.2011**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	22.11.2011	Kenntnisnahme

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Wann wurde durch wen der Vertrag mit dem Betreiber der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mühlenberghalle und weiteren Dächern städtischer Immobilien geschlossen?**

Die Stadt Wipperfürth hat mit der BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH Dachnutzungsverträge zur Errichtung von Solarstromanlagen abgeschlossen. Der Vertrag für das Walter-Leo-Schmitz-Bad wurde im Januar 2010 abgeschlossen; die Anlage wurde im Laufe des Jahres 2010 aufgebracht. In diesem Vertrag wurde eine feste Miete für die Laufzeit des Vertrages vereinbart.

Für die übrigen Gebäude (Alice-Salomon-Grundschule, Grundschulen Kreuzberg, Wipperfeld, St. Nikolaus, Realschule, Hauptschule und Mehrzweckhalle Mühlenberg sowie Turnhallen Agathaberg und Thier), auf denen die PV-Anlagen im Frühjahr 2010 aufgebracht wurden, wurde als Gegenleistung jeweils eine Dachsanierung vereinbart. Da die Kosten erst nachträglich zu ermitteln waren, konnten die formalen Verträge erst nachträglich abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung durch die Vertreter der Stadt erfolgte im Dezember 2010. Die BEW hat die Verträge im März 2011 gegengezeichnet. Aufgrund der bestehenden Probleme wurden die Verträge für die Realschule und die Mühlenberghalle/Hauptschule bisher nicht durch die BEW gegengezeichnet.

Selbstverständlich hat die fehlende Gegenzeichnung der BEW den Pächter nicht von der Pflicht entbunden, vor Ausführung die Eignung der von der Stadt zur Verfügung gestellten Dachflächen zu prüfen.

Im Übrigen wurden bereits früher Verträge mit anderen privaten Betreibern für die Grundschulen St. Antonius, Albert-Schweitzer sowie die Feuerwehrgerätehäuser in Dohrgaul, Klaswipper und Kreuzberg abgeschlossen.

**2. Ist gegen (Vertrags-)Auflagen verstoßen worden? Wenn ja gegen welche und mit welchen Konsequenzen?**

Alle og. Verträge mit der BEW beruhen auf dem gleichen Vertragsmuster. Unter anderem ist folgende Regelung enthalten:

*„Die Stadt leistet nicht Gewähr dafür, dass sich der Vertragsgegenstand zur Errichtung und zum Betrieb einer Solarstromanlage eignet. Der Pächter hat vor dem Aufbau der Solarstromanlage auf dem Dach zu überprüfen und erforderlichenfalls dafür Sorge zu tragen, dass sich die Dachfläche sowie der Raum für die Wechselrichter und elektronischen Bauteile statisch und baupolizeilich zur Errichtung der Solarstromanlage eignen.“*

Für die Mühlenberghalle hat die BEW in 2010 einen Statiker und einen Prüfstatiker beauftragt. Von dort liegen – schon seit längerem – Stellungnahmen vor, dass die PV-Anlage unbedenklich ist. Allerdings wurde dabei lediglich die vorhandene alte Statik zugrunde gelegt und ein sogenannter Lastvergleich (mit und ohne PV-Anlage) gemacht, nicht aber eine Neuberechnung unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation. Das Gebäudemanagement und die Untere Bauaufsichtsbehörde haben dies bemängelt. Da hier seitens des Pächters keine verlässlichen Anstrengungen unternommen wurden hat das Gebäudemanagement im September selbst einen Statiker beauftragt. Im Rahmen der Untersuchungen durch diesen Statiker sind erst die erheblichen baulichen Mängel an der Dachkonstruktion (siehe unten) zu Tage getreten.

Darüber hinaus gibt es seit Monaten zwischen der BEW als Betreiber der PV-Anlage, der Bauaufsicht und dem Gebäudemanagement Gespräche über die Erfordernisse des Brandschutzes. Auch in diesem Punkt hat die BEW die Untersuchungen nur auf einen Teilaspekt („harte Bedachung“) bezogen, nicht aber auf die gesamte Konstruktion und die Anforderungen, die sich daraus ergeben, dass es sich um eine große Versammlungsstätte handelt.

Das Untersuchungsergebnis des von der Stadt beauftragten Statikers hat letztlich dazu geführt, dass die PV-Anlage sofort entfernt werden musste. Dies hat die BEW auch unverzüglich in den Herbstferien durchführen lassen.

### **3. Ist die erneute Installierung der Photovoltaikanlage vorgesehen? Falls nein, entstehen der Stadt hierdurch Kosten.**

Grundsätzlich ist die erneute Installation denkbar. Dies hängt aber wesentlich davon ab, wie die neue Dachkonstruktion vorgesehen ist. Hierzu können heute noch keine Aussagen getroffen werden.

Aufgrund des og. Passus ist der Pächter selbst dafür verantwortlich, die Geeignetheit des Gebäudes zu prüfen. Er trägt insofern auch das Risiko, wenn das Dach objektiv nicht geeignet ist.

### **4. Welche Ursachen sind maßgeblich verantwortlich für die Schäden am Dach der Halle und in Folge die temporäre Schließung der Halle?**

Bei der og. Untersuchung durch den von der Stadt beauftragten Statiker wurde die Dachkonstruktion auch aus der Halle in verschiedenen Bereichen geöffnet. Dabei hat er folgendes festgestellt:

- Gegenüber der ursprünglichen Statik ist die tatsächliche Belastung aus Unterdecke, Pfette und die Dachhaut tragende Spanplatten höher, so dass sich allein daraus Zusatzlasten ergeben.
- Weitere Zusatzlasten ergeben sich durch die Photovoltaikanlage und die Beschwerung der Ständer mit Kies.
- Vorher nicht erkennbar waren aber vor allem zahlreiche durchfeuchtete Spanplatten, die die obere Dachhaut tragen. Hier gibt es an ca. 40 Stellen Schäden, die die Tragfähigkeit der Platten deutlich reduzieren.
- Außerdem wurde festgestellt, dass die Unterdecke die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllt.

Folgende Sofortmaßnahmen wurden in Abstimmung zwischen BEW, Statiker, Bauaufsicht und Gebäudemanagement vereinbart und umgehend in Angriff genommen:

- Sofortige Entfernung der PV-Anlage zur Entlastung der Tragkonstruktion.
- Anbringung bzw. Herabsetzen von Notüberläufen, um das Anstauen von Regenwasser zu verhindern.
- Die schadhafte Spanplatten werden vorübergehend mit Mehrschichtplatten überbrückt.
- Der Statiker hat bestätigt, dass damit die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion in ausreichendem Maß gewährleistet ist, auch bei einer Schneebelastung im üblichen Rahmen.

Unabhängig davon sind die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllt. In Abhängigkeit von der Besucherzahl behält sich die Bauaufsicht bis zu einer Gesamtsanierung eine Genehmigung von Veranstaltungen über 200 Personen im Einzelfall vor. Ziel des Gebäudemanagements ist es, Veranstaltungen zu ermöglichen und die bestehenden Defizite vorübergehend durch Brandwachen in erforderlichen Umfang auszugleichen. Ob Veranstaltungen bis zu einer umfangreicheren Sanierung möglich sind hängt wesentlich von der Art der Veranstaltung und der Besucherzahl ab.

Das Gebäudemanagement geht davon aus, dass Schul- und Vereinssport bis zu einer Gesamtsanierung möglich ist, da es sich hier nur um wenige Personen handelt, die im Notfall schnell die Halle verlassen können.

## **5. Mit welchem Sanierungsaufwand wird gerechnet? Wer trägt die Kosten und welche Folgen ergeben sich für die Nutzungsmöglichkeiten der Halle kurzfristig und langfristig?**

Der Gesamtsanierungsaufwand wird erheblich sein, da voraussichtlich nicht nur die Dachkonstruktion erneuert sondern auch eine brandschutzmäßige Sanierung erfolgen muss. Das Gebäudemanagement hat einen Architekten beauftragt, der ein Sanierungskonzept entwickeln und Kosten schätzen soll. Zu befürchten ist, dass die Sanierungskosten bei der annähernd 40 Jahre alten Halle im Millionen-Bereich liegen.

Hierzu wird auf die heutige Vorlage zur außerplanmäßigen Bereitstellung von Haushaltsmitteln über – zunächst – 1.000.000 € verwiesen (TOP 1.6.1.).

Die Auf- und Abbaukosten der PV-Anlage hat die BEW vollständig selbst getragen.

Soweit bisher erkennbar hat die BEW die Schäden an der Dachkonstruktion nicht zu verantworten. Daher muss die Stadt Wipperfürth als Eigentümerin der Halle alle übrigen Kosten selbst tragen.

Die kurzfristigen Nutzungsmöglichkeiten der Halle wurden oben erläutert. Langfristig dürfte eine Nutzung wieder im bisherigen Umfang möglich sein, wenn es gelingt, die erforderlichen Haushaltsmittel bereit zu stellen und die Sanierung durchzuführen.

- 6. Ergeben sich unterschiedliche Sanierungskosten (z.B. Brandschutzauflagen) für das Hallendach in Abhängigkeit der Nutzungszulässigkeiten der Halle a) nur Sport oder b) als Mehrzweckhalle für Sport und weitere (Groß-) Veranstaltungen wie Schul- und Musikveranstaltungen?**

Davon ist auszugehen. Genauere Aussagen hierzu können aber erst nach Vorliegen des Sanierungskonzeptes gemacht werden.

- 7. Welche Konsequenzen ergeben sich für weitere städtische Dachflächen auf denen bereits Photovoltaikanlagen installiert waren bzw. vorgesehen sind zur Installation?**

Die Erfahrungen bei der Mühlenberghalle zeigen, dass insbesondere bei Flachdächern eine besondere Aufmerksamkeit geboten ist. Das Regionale Gebäudemanagement hat daher die BEW aufgefordert, bei allen Gebäuden mit Flachdächern eine erneute statische Überprüfung unter Beachtung der tatsächlichen baulichen Gegebenheiten vor Ort vornehmen zu lassen. Falls erforderlich, sind Anlagen unverzüglich zu entfernen.