

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-332 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 02.04.2009 Einreicher: Bürgermeister									
Installation einer PV- Anlage auf dem Dach der Grundschule Bad Kleinen											
Beratungsfolge: <table> <tr> <th>Beratung Ö / N</th><th>Datum</th><th>Gremium</th></tr> <tr> <td>Ö Kleinen</td><td>16.04.2009</td><td>Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen</td></tr> <tr> <td>Ö</td><td>06.05.2009</td><td>Gemeindevertretung Bad Kleinen</td></tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö Kleinen	16.04.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen	Ö	06.05.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö Kleinen	16.04.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen									
Ö	06.05.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen beschließt der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule zuzustimmen. Ebenso wird dem Gestattungsvertrag mit der energie-KL Ronald Koch und Tino Lauche GbR zugestimmt.

Sachverhalt:

Herr Roland Koch beantragt die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule (110m² auf dem Süd-West- Dach).

Finanzielle Auswirkungen:

Mieteinnahmen: 12,-€ pro installierter kWp

Anlage/n:

Projektbericht

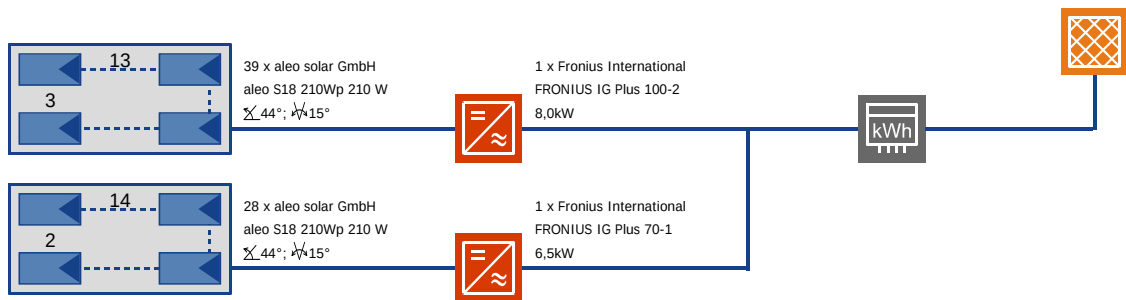
Gestattungsvertrag

Angebot der energie-KL Ronald Koch und Tino Lauch GbR

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Projektname: Grundschule
 Variantenbezeichnung: 14 kWp

01.04.2009



Standort:
 Klimadatenatz:

Bad Kleinen
 Heiligendamm
 (1981-2000)

PV-Leistung: 14,10 kWp
 PV-Brutto-/Bezugsfläche: 110,11 / 110,15 m²

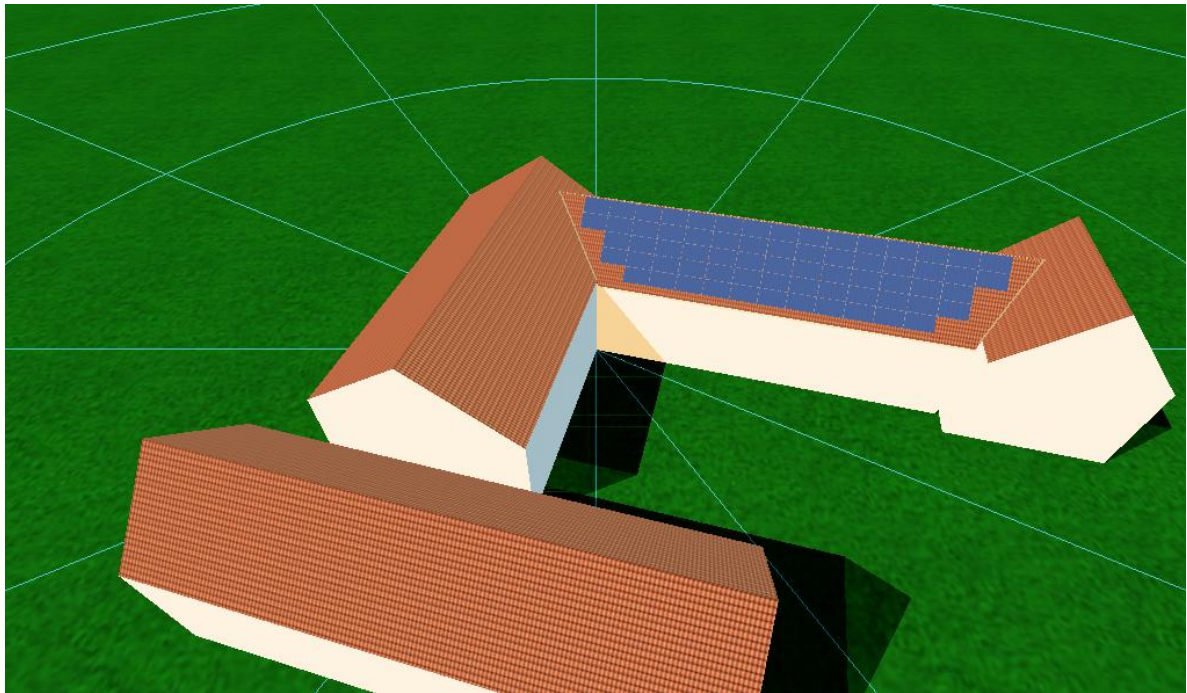
PV-Generator Einstrahlung: 127.645 kWh
 PV-Gen. erzeugte Energie (wechselstromseitig): 12.896 kWh
 Netzeinspeisung: 12.896 kWh
 Ertragsminderung durch Abschattung: 4 %

Systemnutzungsgrad: 10,1 %
 Performance Ratio (Anlagennutzungsgrad): 78,7 %
 spez. Jahresertrag: 911,4 kWh/kWp
 Vermiedene CO2-Emissionen: 11.386 kg/a

Die Ergebnisse sind durch eine mathematische Modellrechnung ermittelt worden. Die tatsächlichen Erträge der Photovoltaikanlage können aufgrund von Schwankungen des Wetters, der Wirkungsgrade von Modulen und Wechselrichter und anderer Faktoren abweichen. Das obige Anlagenschema ersetzt nicht die fachtechnische Planung der Photovoltaikanlage.

Screenshots der Anlagenvisualisierung

Umgebung



Grundschule

Gestattungsvertrag zur Installation einer Photovoltaik-Anlage

zwischen

der Gesellschaft bürgerlichen Rechts energie-KL Ronald Koch und Tino Lauche GbR,
Geschäftsadresse: Lindenstraße 26c, 18347 Dierhagen
Ronald Koch, Lindenstraße 26c, 18347 Dierhagen:
Tino Lauche, Vorm Stichel 28, 63517 Rodenbach:

- im folgenden Nutzer genannt -

und dem Eigentümer

und der Gemeinde Bad Kleinen
Gallentiner Chaussee 11
23996 Bad Kleinen

- im folgenden Grundstückseigentümer genannt -.

§1

Vertragsgegenstand

1. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des Gebäudes Grundschule in der Schulstraße 11, 23966 Bad Kleinen.
2. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gebäudes, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen sowie den Anschluss der Anlage an einen Telefon-Anschluss des Grundstückseigentümers zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

§2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer den Aufbau, den Betrieb und die Nutzung einer Photovoltaik-Anlage gemäß den Bestimmungen dieser Vereinbarung. Die Photovoltaik-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Nutzer eingebrachten Sachen bleiben bis zum Ende der Laufzeit des Vertrages Eigentum des Nutzers.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zwecke des Hauses dienen soll. Im Übrigen sind sich die Parteien darüber einig,

dass die Photovoltaik-Anlage so installiert wird, dass sie ohne Aufwand wieder entfernt werden kann. Die Photovoltaik-Anlage wird durch eine entsprechende Unterkonstruktion als Aufdachanlage mit dem bestehenden Dach verbunden.

3. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass ein kostendeckender Betrieb der Photovoltaik-Anlage nur bei einer einwandfreien Betriebszeit von mindestens 20 Jahren gewährleistet ist. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich deshalb, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, nur nach Rücksprache mit dem Nutzer vorzunehmen. Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Höhe von 6 m (gemessen ab Grundstücksoberfläche) übersteigen, werden vermieden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstückes oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Nutzungsvertrages hinzuweisen.
4. Das Nutzungsrecht aus diesem Vertrag wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß Anlage 2 im Grundbuch abgesichert. Die Dienstbarkeit ist befristet bis zum 31.12.2029.
5. Der Nutzer trägt sämtliche dem Eigentümer aufgrund seiner Nutzung entstehenden Kosten. Er verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer solche Kosten nach Abrechnung auf erstes Anfordern zu erstatten.

§3

Nutzungsentgelt

1. Der Nutzer zahlt nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage, spätestens jedoch ab dem 01.10.2009 einen Mietzins in Höhe von € 12,00 pro installierter Leistungseinheit (kWp) der Photovoltaik-Anlage und pro angefangenem Jahr, mindestens jedoch 175,00 €.
2. Macht der Nutzer von seiner Option der Vertragsverlängerung Gebrauch, werden für die Dauer der Vertragsverlängerung als Mietzins vereinbart 6,5 % der Jahreseinnahmen der Anlage, mindestens jedoch der sich aus Abs. 1 ergebende Betrag.
3. Der Mietzins nach Abs. 1 bzw. Mindestmietzins nach Abs. 2. ist spätestens bis zum 1. Juli an den Grundstückseigentümer zu zahlen auf dessen nachfolgend benanntes Konto:
4. Der den Mindestmietzins übersteigende Teil des Mietzinses nach Abs. 2 ist zur Zahlung fällig zum 1.2. des auf das jeweilige Betriebsjahr folgenden Jahres. Der Nutzer wird dem Grundstückseigentümer ab dem 3. Betriebsjahr spätestens zum 31.01. eines jeden Jahres die Jahreseinnahmen auf Basis der der Jahresabrechnung des Netzbetreibers mitteilen.

§4

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1. Der Nutzer hat die Ausführungsplanung sowie alle erforderlichen Genehmigungen vor Beginn etwaiger Arbeiten dem Grundstückseigentümer zur Genehmigung vorzulegen. Diese Unterlagen werden in der genehmigten Fassung Bestandteil dieses Vertrages. Die Nutzungsbefugnis umfasst nur insoweit genehmigte Anlagen. Aus den vorgenannten Unterlagen müssen sich Art und Weise, Umfang und Lage der Photovoltaik-Anlage (mit

Größenangaben), der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen ergeben.

2. Dem Nutzer obliegt die Einholung etwaiger für sein Vorhaben erforderlicher Genehmigungen. Die Genehmigungen sind dem Grundstückseigentümer vollständig als Abschrift vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen vorzulegen.
3. Im Rahmen der Planung ist als ein Ziel zu definieren und zu beachten, dass Bauteile des vorhandenen Gebäudes in geringstmöglichen Maß in Anspruch genommen werden. Über alle in Anspruch genommenen bzw. mitgenutzten Bauteile des vorhandenen Gebäudes oder Grundstücks sind Detailpläne zu erstellen, aus den sich der Umfang der Inanspruchnahme ersehen lässt. Über den Verlauf sämtlicher verlegter Leitungen sind Leitungspläne zu erstellen. Die genannten Planunterlagen sind der Gemeinde vor Betriebsaufnahme zu übergeben.
4. Im Rahmen des Nutzungsrechtes kann der Nutzer oder seine Beauftragten sämtliche
 - zur Errichtung,
 - zum Anschluss an das Stromnetz,
 - zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes,
 - sowie zur Wartung, Reparatur und/oder Instandsetzung/-haltung der Photovoltaik-Anlage

erforderlichen Maßnahmen ausführen, wobei durch den Betrieb die Hauptnutzung des Gebäudes durch den Grundstückseigentümer nicht beeinträchtigt werden darf und auch während etwaiger Baumaßnahmen die Hauptnutzung als Grundschule auf ein Minimum zu reduzieren ist.

5. Als Ansprechpartner für die Dauer des Vertrages benennt der Nutzer Herrn Ronald Koch. Auf Seiten des Grundstückseigentümers wird benannt die (Abteilung) des Amtes.
6. Der Nutzer und seine Beauftragten haben jederzeit Zugang zur Photovoltaik-Anlage und zu den anderen Installationen nach vorhergehender Absprache.
7. Der Grundstückseigentümer ist rechtzeitig über beabsichtigte Maßnahmen zu benachrichtigen.

§5

Laufzeit des Vertrages und ordentliches Ende des Vertrages

1. Der Nutzungsvertrag beginnt mit Vertragsschluss und endet am 31.12.2034.
2. Der Nutzer erhält die Option einer einmaligen Vertragsverlängerung von 5 Jahren. Die Ausübung der Option muss mindestens neun Monate vor dem jeweiligen Vertragsende schriftlich dem Grundstückseigentümer gegenüber erklärt werden.
3. Nach Ablauf des Vertrages hat der Nutzer die Anlage vollständig auf eigene Kosten zu entfernen.

4. Abweichend hiervon kann der Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf zum 31.12.2034 oder danach verlangen, dass die Anlage bei ihm verbleibt. In diesem Fall gehen mit Vertragsablauf die Photovoltaik-Anlage sowie alle anderen Sachen nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages kostenfrei und ohne weitere Gegenleistung in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Mit dem Eigentumsübergang übernimmt der Grundstückseigentümer alle Rechte und Pflichten aus der Anlage sowie deren Betrieb.

§6

Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung

1. Beide Vertragsparteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht 12 Monate nach Vertragsschluss mit der Installation der Photovoltaik-Anlage begonnen wurde.
2. Der Nutzer hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung,
 - a) falls der Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen am Gebäude oder Bepflanzungen auf dem Grundstück vornimmt oder sonstige Maßnahmen trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der Photovoltaik-Anlage führen. Der Nutzer kann in diesem Falle wahlweise die Anlage sowie andere Komponenten nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages entfernen oder im bzw. am Gebäude zu belassen,
 - b) falls aus anderen Gründen ein wirtschaftlicher Betrieb der Photovoltaik-Anlage nicht mehr gewährleistet ist.
3. Der Grundstückseigentümer hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung,
 - a) falls die Photovoltaik-Anlage länger als 12 Monate außer Betrieb ist und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung vom Nutzer eingeleitet wurde. In diesem Fall hat der Nutzer die Anlage völlig zu entfernen. Vor einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist der Nutzer schriftlich aufzufordern, die Anlage mit einer Frist von 3 Monaten wiederherzustellen. Dieses Kündigungsrecht gilt nicht für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Ausfall der Anlage zu verantworten hat.
 - b) falls der Nutzer mit der Zahlung des Mietzinses für ein Jahr mehr als 30 Kalendarstage in Verzug gerät,
 - c) falls der Nutzer die Versicherung gem. § 8 Abs. 1 nicht abschließt oder nicht aufrechterhält.
4. Für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen kann die kündigende Partei von dem Vertragspartner Schadensersatz verlangen.

§7 Wiederherstellung

1. Sofern der Nutzer nach §5, Abs. 3 dazu verpflichtet ist, die Anlage zu entfernen, hat er die Photovoltaik-Anlage samt Zubehör und Unterkonstruktion vollständig vom Dach zu entfernen. Er hat ferner das Dach in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen.
2. Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Nutzer ist jedoch verpflichtet, auf Verlangen des Grundstückseigentümers solche Leitungen zu entfernen, die Nutzungsinteressen des Grundstückseigentümers beeinträchtigen.

§8 Haftung des Nutzers

1. Der Nutzer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Grundstückseigentümers mit den nachfolgend aufgeführten Deckungssummen abzuschließen und vor Beginn der Nutzung dem Grundstückseigentümer Abschriften der Versicherungsvertragsunterlagen und -policen vorzulegen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:
 - a) für Personenschäden 2.000.000,00 €
 - b) für Sachschäden 1.000.000,00 €.
2. Der Nutzer wird im Umfang seiner Haftung den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freihalten. Diese Haftung ist durch den Abschluss einer entsprechenden Versicherung vor Baubeginn nachzuweisen unter Vorlage der Versicherungsvertragsunterlagen und -policen.
3. Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundstückseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, seinen Anspruch dem Nutzer abzutreten (Dritt-schadensliquidation).
4. Der Grundstückseigentümer hat den Nutzer unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn
 - a) ihm Anhaltspunkte darüber vorliegen, dass sich die Beschaffenheit des Daches so geändert hat oder ändert, dass dies Einfluss auf die Sicherheit und Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage haben könnte,
 - b) er bauliche Maßnahmen am Dach plant,
 - c) er Kenntnis von Dacharbeiten am Nachbarhaus bzw. an Bäumen im direkten Umfeld des Gebäudes erlangt.

§9 Rechtsnachfolger

1. Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
2. Der Nutzer hat nur bei schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers das Recht, seine Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie seine Rechte und Pflichten an Dritte zu übertragen. Der Grundstückseigentümer kann eine Abtretung des Vertrages nur im dem Fall verweigern, wenn in der Person des Übernehmers ein Grund zur fristlosen Kündigung vorliegen würde.

§ 10 Dachreparatur und Abriss des Hauses

1. Dem Nutzer obliegt die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Daches sowie aller durch die Anlage mitgenutzter Bau- und Anlagenteile. Er trägt insoweit alle anfallenden Kosten.
2. Im Falle des Abrisses und Neuaufbaus des Hauses vor Ablauf einer Nutzungsdauer von 20 Jahren hat der Nutzer die Photovoltaik-Anlage auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für diesen Fall ferner, die Kosten der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage vollständig zu übernehmen. Im Falle des Abrisses und Neuaufbaus des Hauses nach Ablauf einer Nutzungsdauer von 20 Jahren tragen Nutzer und Grundstückseigentümer die Kosten für Entfernung und Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage je zur Hälfte. Bei einem Ausfall der Photovoltaik-Anlage von mehr als 3 Monaten aufgrund eines durch den Grundstückseigentümer durchgeführten Abrisses des Gebäudes zahlt der Grundstückseigentümer die Einspeisevergütung für diesen Zeitraum an den Nutzer. Die Höhe der Einspeisevergütung richtet sich nach den Durchschnittswerten der letzten 12 Monate. Mehrkosten, die aufgrund größerer Anlagen entstehen, trägt allein der Nutzer.
3. Für die Dauer des Nutzungsausfalles nach Abs. 2 ruht der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses. Weitergehende Ansprüche des Nutzers sind ausgeschlossen.

§11 Erwerbsrecht

1. Der Grundstückseigentümer ist nach dem 12. Betriebsjahr berechtigt, die Photovoltaik-Anlage jederzeit vom Nutzer zu einem Kaufpreis von 2.500,00 € für jedes verbleibende Pachtjahr bis zum 25. Pachtjahr zu erwerben. Hat der Nutzer von seiner Option zur Verlängerung der Vertragszeit Gebrauch gemacht und macht der Eigentümer von seinem Erwerbsrecht nach Ablauf des 31.12.2034 Gebrauch, kann der Nutzer die Anlage zu einem Kaufpreis von 1.250,00 € für jedes verbleibende Pachtjahr bis zum 30. Pachtjahr erwerben. Der zu zahlende Kaufpreis versteht sich zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

2. Dieses Erwerbsrecht kann der Grundstückseigentümer jederzeit mit vorhergehender schriftlicher Ankündigung von 6 Monaten ausüben.

§ 12

Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist das Amtsgericht Ribnitz-Damgarten.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Verträge Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragspartner haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.
Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.
4. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach § 8 bedürfen ebenfalls der Schriftform.

- Energiekonzepte
- Strom - Wärme - Licht
- Projektmanagement
- Bürgerkraftwerke

Grundschule Bad Kleinen: Dachmietung für eine Photovoltaik-Anlage

Datum: 31.03.2009

Für das Gebäude der Grundschule in Bad Kleinen, Schulstraße 11 wird im Folgenden ein Angebot für die vertragliche Vereinbarung zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage angeboten.

Die energie-KL Ronald Koch und Tino Lauche GbR bietet die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik – Anlage auf dem Dach der Grundschule an.

Von den baulichen Rahmenbedingungen sind hinreichend gute Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Anlage gegeben.

Folgende Eckpunkte sind für die Realisierung entscheidend:

- Aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage auf der Mehrzweckhalle sind die jährlichen Photovoltaik - Erträge (ca. 880 - 900 kWh/kWp) für diesen Standort bekannt.
- Aufgrund der baulichen Voraussetzungen (Dachneigung, Ausrichtung) ist die Verwendung von (Poly-)kristallinen Si - Module zu bevorzugen.

I. Vertragsgestaltung für den Betrieb der Anlage

Die energie-KL möchte der Gemeinde das folgende Vertragsmodell anbieten:

- Für die Anmietung der Dachfläche wird zwischen der energie-KL und der Gemeinde ein Gestattungsvertrag abgeschlossen. Dieser regelt u.a. den folgenden Punkt:
 - Mietzins von 12,00 € pro installierter kWp (siehe Tabelle Anlagenspezifikation)
Für die Einzelheiten wird auf den Gestattungsvertrag verwiesen.

II. Anlagenspezifikation

Parameter	Daten	Bemerkung
Art der Anlage	Aufdachmontage	Satteldach
PV-Bezugsfläche	110 m ²	Süd-West Dach
Geplante installierte Leistung des Photovoltaikgenerators	14 kWp	Unter Verwendung von kristallinen Modulen
Dachaufbau	Montage auf die bestehende Konstruktion	
Zeitraum der Montage und Inbetriebnahme	Bis Juli 2009	
CO ₂ – Einsparung	Ca. 166 t	Gerechnet für den Zeitraum der gesetzlichen Einspeisevergütung, also bis zum 31.12.2029

Der Vertragsentwurf für den Gestattungsvertrag mit dem Angebot für den Pachtzins liegt bei.

Die Umsetzung ist abhängig von einem positiven Bescheid des Netzbetreibers zur Einspeisung des Stroms in das Netz sowie der Prüfung der Statik des Daches.

Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ronald Koch

Anlage:

- Foto der betreffenden Fläche der Grundschule
- Bericht zur Projektierung
- Gestattungsvertrag

Anlage:



Abbildung: Foto der betreffenden Fläche (Siehe auch Projektbericht)