



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 12.11.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.11.2024 TOP

Behandlung öffentlich GD 386/24

---

Betreff: Photovoltaik-Anlagen auf Dächern im Kontext der historischen Altstadt  
- Bericht und Auftrag zur Erarbeitung einer Satzung -

Anlagen: Lageplan mit Eintragung des vorgeschlagenen Geltungsbereichs für die zu erarbeitende Satzung (Anlage 1)

**Antrag:**

1. den Bericht zur Kenntnis nehmen;
2. die Verwaltung mit der Erstellung eines denkmalpflegerischen Solarkatasters für die Ulmer Innenstadt sowie mit der Erarbeitung eines Satzungsentwurfs über die Gestaltung von Solaranlagen in der Ulmer Innenstadt zu beauftragen.

Christ, Carola

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, BM3/C 3, LI, OB, SAN, VGV

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

## **Sachdarstellung:**

### **I. Kurzdarstellung**

Mit der PV-Pflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg und der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes besteht die gesetzliche Verpflichtung, PV-Anlagen im Falle von Neu- und Umbauten bzw. Heizungserneuerungen zu installieren. Das Erscheinungsbild der Stadt, insbesondere der historischen Innenstadt, ist ein wichtiger Aspekt für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und ihrer touristischen Bedeutung. Auch wenn die Öffnung der Altstadt für die Installation von PV-Anlagen grundsätzliches Ziel ist, können sich diese in einzelnen Fällen besonders nachteilig auf das Erscheinungsbild von Gebäuden und das Stadtbild in Teilbereichen auswirken. Hinzukommt, dass bei historischen Gebäuden oder in deren Umgebung denkmalpflegerische Belange berücksichtigt werden müssen.

Um die Errichtung von Solaranlagen in der Ulmer Innenstadt zu fördern, die Abstimmungsprozesse zu vereinfachen und eine bestmögliche Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen zu erreichen, schlägt die Verwaltung vor, ein sog. denkmalpflegerisches Solarkataster erstellen zu lassen. Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung die Erarbeitung eines Satzungsentwurfs zur Steuerung von Solaranlagen in der Ulmer Innenstadt, der sowohl den Klimazielen als auch den gestalterischen Ansprüchen Rechnung trägt.

### **II. Sachdarstellung**

#### **1. Ausgangslage**

Solaranlagen in Form von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen stellen als alternative Formen der Energie- und Wärmegewinnung wichtige Elemente dar, um dem Klimawandel durch die Vermeidung des Einsatzes fossiler Energien zu begegnen. Mit der PV-Pflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg und der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes des Bundes besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen an Gebäuden, etwa bei Neu- und Umbauten, bei umfangreichen Dachsanierungen oder im Rahmen von Heizungserneuerungen.

Im Gegensatz zu vielen Baugebieten außerhalb der Innenstadt sind in der Ulmer Innenstadt bislang nur wenige Solaranlagen installiert. Ziel der Verwaltung ist es, auch für den Ulmer Innenstadtbereich die Errichtung von Solaranlagen zu fördern.

Die Gründe für die bislang nur geringe Zahl von Solaranlagen in der Ulmer Innenstadt sind vielfältig:

- wenige geeignete Dachflächen infolge verschachtelter Dachgeometrien, zahlreicher Dachaufbauten (Gauben und Fenster, Lüftungsöffnungen, Antennen etc.) oder Verschattung durch Nachbarhäuser
- ungünstige gesetzliche Regelungen zum Thema Mieterstrom
- denkmalpflegerische und gestalterische Belange

Während sich einerseits die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die grundsätzliche Eignung von Dachflächen der Einflussnahme durch die Stadt entziehen und andererseits die Stadt generell die Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen bereits durch gezielte Fördermaßnahmen unterstützt, sind die denkmalpflegerischen und gestalterischen Rahmenbedingungen bislang nicht klar umrissen, sorgt bei vielen Interessenten für Unsicherheit und in einzelnen Fällen zu langwierigen Abstimmungsprozessen. Die Klärung dieses Themenfeldes bietet für die Stadt eine Möglichkeit, die Akzeptanz und die Errichtung von Solaranlagen im innenstädtischen Bereich zu befördern.

## **2. Themenbereich Denkmalpflege**

Im Bereich der Innenstadt konzentrieren sich etwa 350 Bauten, die als Kulturdenkmale unter Denkmalschutz stehen. Zu den zahlreichen Einzeldenkmälern kommen sogenannte Gesamtanlagen hinzu, also historische Quartiere mit besonderer Schutzbedürftigkeit in ihrer Ensemblewirkung ("Fischerviertel", "Nördlich des Münsters", "Auf dem Kreuz"). Sowohl die Einzeldenkmale als auch die Gesamtanlagen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Für den Umgang mit Solaranlagen an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, existieren seit Ende 2022 Vorgaben seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen. Diese besagen, dass Solaranlagen an Kulturdenkmälern regelhaft zu genehmigen sind, sofern nicht erhebliche denkmalpflegerische Bedenken dagegenstehen. Als Genehmigungsvoraussetzung werden im Regelfall geometrische Rechteckflächen und ausreichende Abstände zu den Dachrändern angesehen. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) wird üblicherweise auch die Verwendung mattschwarzer Module und der Verzicht auf farblich abgesetzte Rahmenkonstruktionen ("all black") gefordert. Generalisierende Regeln bestehen dagegen nicht für denkmalgeschützte Gesamtanlagen. Umgebungsschutz für sog. Kulturdenkmale "von besonderer Bedeutung" besteht hinsichtlich Solaranlagen nur noch bei ganz wenigen Bauten im Land, zu denen auch das Ulmer Münster gehört. Wie dieser Umgebungsschutz auszulegen ist, hat das Ministerium nicht weiter konkretisiert. Außer bei den "normalen" Einzeldenkmälern ist jeweils eine Einzelfallentscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörden unter Einbeziehung des LAD notwendig.

Um diese Einzelfallentscheidungen auf eine tragfähige Beurteilungsgrundlage zu stellen, empfiehlt das LAD, sogenannte Solarkataster anzufertigen; dieser Empfehlung sind mittlerweile zahlreiche Städte gefolgt. In einem solchen Solarkataster werden die einzelnen Kulturdenkmale und die denkmalgeschützten Gesamtanlagen hinsichtlich der konkreten Eignung für Solaranlagen aus denkmalpflegerischer Sicht bewertet. Damit stehen den Unteren Denkmalschutzbehörden Unterlagen zur Verfügung, welche verkürzte Entscheidungswege und insbesondere auch zuverlässige Vorabinformationen für Bauwillige ermöglichen.

## **3. Themenbereich Stadtbild**

Über die vorgenannten denkmalpflegerischen Belange hinaus steht in diesem Kontext die künftige Qualität des Stadtbilds auf dem Prüfstand. Ein intaktes Stadtbild hat eine große identitätsstiftende Wirkung und ist ein wichtiger Standortfaktor für Handel, Gewerbe und Tourismus.

Solaranlagen haben das Potenzial, nicht nur das einzelne Gebäude, sondern auch das Straßen- und Stadtbild insgesamt gestalterisch zu verändern. Zu beachten ist, dass dies nicht nur für die Blickwinkel aus dem öffentlichen Raum heraus, sondern auch für die Stadtansicht von oben ("Dachlandschaft als 5. Fassade") bedeutsam ist. Gerade der Aufsicht kommt in Ulm etwa im Münsterblick oder in der Fernansicht von den umgebenden Höhen eine prägende Bedeutung zu.

Ziel der Verwaltung ist es, die Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben und in den einschlägigen Gesetzen niederschlagen - soweit möglich - mit jenen des Stadtbildes in Einklang zu bringen. Ein Blick auf bestehende Solaranlagen zeigt, dass die gestalterischen Auswirkungen stark davon abhängen, wie die Anlage im Detail aussieht.

Einschlägige Kriterien sind hier

- die Flächengeometrie (klare rechteckige Felder oder unterbrochene Versatzstücke)
- die Lage innerhalb der Dachfläche (Abstände zu Traufe, First und Ortgang)
- die Einbindung in die Dachfläche (dachintegrierte Anlage, Aufdachanlage oder aufgeständerte Anlage)
- die Farbigkeit (blau, grau, rot oder schwarz, glänzend oder matt, farblich abgesetzt oder an die Dachdeckung angepasst, mit oder ohne glänzende Leiterbahnen und Binnenstrukturen bzw. farblich angepasste Trägerrahmen)

Die Erfahrung zeigt, dass negative gestalterische Auswirkungen unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien i.d.R. ganz erheblich reduziert werden können. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher geboten zu untersuchen, mit welchen Mitteln eine angemessene Vereinbarkeit von energiepolitischen Erfordernissen und gestalterischen Belangen erzielt werden kann. Die Verwaltung schlägt daher vor, für den gesamten Innenstadtbereich eine Satzung zu erarbeiten, die mit einem klaren Leitbild die grundsätzliche Akzeptanz entsprechender Anlagen herausstellt, um die zukünftige Errichtung von Solaranlagen in der Ulmer Innenstadt zu befördern und zu lenken, ohne das Stadtbild nachteilig zu verändern.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Mit dem Auftrag des Fachbereichsausschusses wird die Verwaltung die Erarbeitung eines denkmalfachlichen Solarkatasters anstoßen und einen Satzungsentwurf im Sinne der oben genannten Kriterien für das gesamte Innenstadtbereich gem. Anlage 1 erstellen. Dieser Entwurf wird anschließend dem Gemeinderat zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt. Die Verwaltung geht davon aus, dass dies innerhalb eines halben Jahres umgesetzt werden kann.

#### **5. Kosten**

Anfallende Kosten zur Erarbeitung des Solarkatasters werden aus den allgemeinen Planungsmitteln finanziert.