1. Staatliche Gebäude im Zuständigkeitsbereich der IMBY

1.1 Zuständigkeitsbereich der IMBY

Der Zuständigkeitsbereich der IMBY bestimmt sich nach Art. 9a Abs. 2 Sätze 1, 3 Nr. 2 des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans des Freistaates Bayern für die Haushaltsjahre 2005 und 2006 (Haushaltsgesetz – HG – 2005/2006) vom 8. März 2005 (GVBl S. 46, BayRS 630-2-15-F), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 14. April 2011 (GVBl S. 150).

1.2 Gebäude sind grundsätzlich für eine Nutzung geeignet

1.2.1

Gebäude sind im Sinn des § 32 Abs. 4 EEG als „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und vorrangig dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen “, zu verstehen.

1.2.2

Gebäude sind grundsätzlich – unter dem Vorbehalt unabweisbarer Hinderungsgründe (siehe Nrn. 1.3 und 1.4) – für die Errichtung und den Betrieb einer PV-Anlage geeignet.

1.3 Einleitung des Verfahrens der Nutzung staatlicher Dachflächen durch die IMBY

[1]Zur Feststellung der Eignung in Betracht gezogener Gebäude prüft die IMBY zunächst die **energetische Eignung** zur Energiegewinnung. [2]Dies umfasst lediglich eine erste allgemeine Einschätzung einer grundsätzlichen Eignung (z.B. Dachausrichtung, Verschattung, Größe etc.) [3]Die Prüfung der energetischen Eignung kann durch einen externen Dienstleister erfolgen. [4]Die Kosten dafür trägt die IMBY zu Lasten von Kapitel 13 04, Titel 526 11. [5]Die Prüfung erfolgt schrittweise.

1.4 Weiteres Verfahren

1.4.1

[1]Nach positiver Feststellung der energetischen Eignung (siehe Nr. 1.3) prüft die IMBY **im Einvernehmen mit der GbD**, ob und inwieweit **zwingende und unabweisliche Sicherheitsbelange** entgegenstehen. [2]Die Versagung des Einvernehmens rechtfertigende **Sicherheitsbelange** kommen nur bei Einrichtungen mit entsprechenden Sicherheitsauflagen wie z.B. Justizvollzugsanstalten, den verschiedenen Dienststellen der Bayerischen Polizei sowie dem Bayerischen Landesamt für Verfassungsschutz in Betracht. [3]Zur Gewährleistung des **Datenschutzes** sowie des **Steuergeheimnisses** in allen anderen Fällen ist der Investor vertraglich zur Wahrung dieser zu verpflichten, wie auch dazu zu verpflichten, – im Falle einer Übertragung der Anlage an einen Dritten – diese Verpflichtung dem Dritten aufzuerlegen.

1.4.2

[1] **Parallel** zu Nr. 1.4.1 beauftragt die IMBY das **Staatliche Bauamt** mit der Prüfung, ob aus **baufachlicher Sicht** die Errichtung einer PV-Anlage in Frage kommt und welche Vorgaben dabei zu beachten sind (baufachliche Prüfung).

1.4.2.1

[1]Das **Staatliche Bauamt** kann dazu in begründeten Fällen und im Einvernehmen mit der IMBY **freiberuflich Tätige einschalten**. [2]Die hieraus entstehenden Kosten trägt zunächst die IMBY zu Lasten von Kapitel 13 04, Titel 526 11. [3]Diese veranlasst die Zuweisung der Haushaltsmittel an das Staatliche Bauamt, bevor ein Auftrag erteilt werden kann. [4]Die IMBY wird den Investor bei Vertragsschluss zur Kostenerstattung verpflichten.

1.4.2.2

Bei der baufachlichen Prüfung ist Folgendes zu berücksichtigen:

a) Dachsanierungen und sonstige Baumaßnahmen

[1]Eine bewilligte Dachsanierung oder eine die Dachkonstruktion beeinträchtigende sonstige Baumaßnahme (z.B. Dachgeschossausbau) ist ein Hinderungsgrund. [2]Eine Dachsanierung oder eine sonstige Baumaßnahme **gilt als bewilligt**, sobald die dafür benötigten Haushaltsmittel zugewiesen wurden. [3]Wurden bereits Haushaltsmittel beantragt, aber noch nicht bewilligt, so stellt dies regelmäßig keinen Hinderungsgrund dar. [4]Dachsanierungen oder sonstige Baumaßnahmen, welche in Zukunft anfallen können, jedoch haushaltstechnisch noch nicht angemeldet wurden, sind vom Grundsatz her ebenso kein Hinderungsgrund.

b) Brandschutz, Verkehrssicherungspflicht

[1]Auflagen zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht stellen **keine Hinderungsgründe** dar, **soweit** die damit verbundenen Maßnahmen dem Investor als vertragliche Verpflichtung auferlegt werden können (z.B. Anbringen von Schneefanggittern). [2]Entsprechendes gilt auch für brandschutztechnische Anforderungen. [3]PV-Anlagen stellen bei fachgerechter Ausführung unter Einhaltung der geltenden Brandschutzbestimmungen kein erhöhtes Brandrisiko dar.

c) Weitere Kriterien

[1] **Weitere Kriterien, die zu einem negativen Ergebnis der baufachlichen Prüfung führen könnten, sind grundsätzlich (vgl. auch Nr. 1.4.4) ausgeschlossen.** [2]Dies gilt insbesondere für Umstände, die dem Investor als vertragliche Verpflichtung auferlegt werden können. [3]Gleiches gilt für Voraussetzungen, die durch den Investor nachzuweisen sind (z.B. Statik, Vorliegen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen).

1.4.2.3

[1]Das Staatliche Bauamt übermittelt der IMBY in schriftlicher Form das **Ergebnis der baufachlichen Prüfung** und teilt die grundsätzlichen Bedingungen mit, die bei einer Realisierung der PV-Anlage zu beachten und vertraglich dem Investor aufzuerlegen sind. [2]Der GbD wird zeitgleich ein Abdruck des Ergebnisses übermittelt.

1.4.3

[1]Steht das für die Errichtung der PV-Anlage vorgesehene **Gebäude unter Denkmalschutz (Einzelbaudenkmal oder Ensemble),** oder befindet es sich **in der Nähe eines solchen** und kann sich die PV-Anlage auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 des Denkmalschutzgesetzes [DSchG]), ist dies nicht **zwingend ein Hinderungsgrund**.[1)][2]Denkmalschutz und Klimaschutz sind öffentliche Belange und Aufgaben des Gemeinwohls mit Verfassungsrang (vgl. Art. 141 Abs. 1, 2 der Verfassung des Freistaates Bayern). [3]Keiner der Belange hat Vorrang vor dem anderen, ebenso schließen sich die beiden Belange nicht gegenseitig aus. [4]Sie sind sinnvoll in Einklang zu bringen.[2)]

1.4.3.1

[1]Das **Landesamt für Denkmalpflege** (BLfD) ist **parallel zur baufachlichen Prüfung** durch die IMBY in den Entscheidungsprozess mit einzubeziehen und soll schriftlich Stellung nehmen, ob aus denkmalfachlicher Sicht die Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG in Betracht käme. [2]In die nach Art. 6 Abs. 2 DSchG vorzunehmende Abwägung sind die energiepolitischen Zielsetzungen ihrem Gewicht entsprechend einzubeziehen.[33]Entsprechendes gilt in den Fällen, in denen eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich ist (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 3, Art. 60 Abs. 1 Nr. 3, Art. 73 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO; Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG).

1.4.3.2

[1]Als **Nähebereich** im Sinn des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG ist der Bereich zu sehen, auf den das Denkmal ausstrahlt und der es seinerseits prägt und beeinflusst. [2]Geschützt sind danach auch und gerade die Wirkung des Denkmals in seiner Umgebung und die Sichtbezüge zwischen Denkmal und Umgebung.

[3]Grundsätzlich gilt, dass Vorhaben in der Umgebung eines Denkmals um so eher seine Wirkung beeinträchtigen können, je exponierter die Lage des Denkmals ist. [4]Es ist zu gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung des Denkmals, die es als Zeuge der Geschichte, der Kunst oder als bestimmendes städtebauliches, wissenschaftliches oder volkskundliches Element auf den Beschauer ausübt, nicht erheblich beeinträchtigt wird.[4)]

1.4.3.3

Fällt die Stellungnahme des BLfD **negativ aus,endet das Verfahren**.

1.4.4

Weitere Kriterien für mögliche Hinderungsgründe neben den in den Nrn. 1.4.1 bis 1.4.3 genannten sind nur in Ausnahmefällen zulässig und eingehend zu begründen.

1.4.5

[1]Sofern die **GbD** nicht bereits das Einvernehmen zur Errichtung und zum Betrieb einer PV-Anlage erteilt hat, **fordert die IMBY die GbD**, nach Eingang einer positiven baufachlichen Prüfung (Nr. 1.4.2) sowie – bei denkmalgeschützen Gebäuden im Sinn der Nr. 1.4.3 – einer positiven Stellungnahme des BLfD, auf, das Einvernehmen **binnen zwei Wochen** ab Zugang der Aufforderung zu erteilen. [2]Wird das Einvernehmen binnen dieser Frist nicht erteilt, versucht die IMBY mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Ressorts bzw. der beteiligten Ressorts einen vertieften Einigungsversuch zu unternehmen **(vertieftes Konsensverfahren)**. [3]Kann das Einvernehmen auch im vertieften Konsensverfahren nicht hergestellt werden, ist das Einvernehmen auf Ministerialebene herzustellen **(sog. Eskalationsverfahren)**. [4]Sind mögliche Hinderungsgründe im Sinn der Nr. 1.4.4 vorgetragen, so entscheidet die IMBY über die Eignung des Gebäudes unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinderungsgründe, hinsichtlich baufachlicher Aspekte in Abstimmung mit der Bauverwaltung. [5]Die Entscheidung ist der GbD mitzuteilen. [6]Wird der Hinderungsgrund nicht anerkannt, ist dies zu begründen. [7]Die Mitteilung ist in den Fällen des Satzes 6 mit der Aufforderung nach Satz 1 zu verbinden. [8]Wird der Hinderungsgrund anerkannt, endet das Verfahren.

1.4.6

Handelt es sich **nicht um staatlich genutzte Gebäude**, bedarf es keiner Stellungnahme der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle (vgl. Nrn. 1.4.1 und 1.4.5).

1.5 Ausschreibung

1.5.1

[1]Die IMBY schreibt die Dachfläche/Dachflächen für die Errichtung einer PV-Anlage im Rahmen des Haushaltsrechts aus *(*Art. 7, 55, 63 BayHO; vgl. auch Nr. 1.2.2 der Grundstücksverkehrsrichtlinien – GrVR). [2]Mehrere Gebäude können zusammengefasst werden, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll erscheint. [3]Es sind dabei auch die nach § 6 Abs. 2, ggf. in Verbindung mit Abs. 3 des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetz – (EEG) vom 25. Oktober 2008 (BGBl I S. 2074), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl I S. 1754), möglicherweise relevanten besonderen technischen Vorgaben zu berücksichtigen.

1.5.2

[1]In der Ausschreibung sind die vom Staatlichen Bauamt genannten Bedingungen aufzunehmen. [2]Hierzu gehören ggf. auch die von der GbD bereits beantragten Dachsanierungen und sonstigen Baumaßnahmen.

1.5.3

Die Ausschreibung wird auf der Homepage der IMBY (www.immobilien.bayern.de), regelmäßig mit Verlinkung auf der „Solarflächendachbörse “ des Landesamts für Umwelt, sowie ggf. in sachgerecht erscheinenden weiteren Medien (z.B. Internetportale, Anzeigenschaltung in Printmedien) eingestellt.

1.6 Vertragsschluss nach erfolgreichem Abschluss des Bieterverfahrens

1.6.1

[1]Der Investor hat eine Statikprüfung auf seine Kosten durchzuführen und vorzulegen. [2]Weitere gemäß Vergabeunterlagen geforderte Unterlagen und Nachweise sind rechtzeitig vom Investor beizubringen.

1.6.2

[1]Die IMBY wird den Investor vertraglich unter Beachtung der Vorgaben durch das Staatliche Bauamt – ggf. auch von denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gemäß Nr. 1.4.3 – verpflichten. [2]Zu den aufzuerlegenden vertraglichen Verpflichtungen gehört dabei insbesondere der für die Durchführung einer künftigen Dachsanierung oder einer sonstigen Baumaßnahme notwendige Rückbau der PV-Anlage, der auf Kosten des Investors vorzunehmen ist.

1.6.3

Das Staatliche Bauamt sowie die GbD erhalten einen Abdruck des Vertrages zum Verbleib in den Akten.

1.7 Errichtung der Anlage

1.7.1

[1]Der Investor lässt den Standsicherheitsnachweis der Dachkonstruktion für die geplante PV-Anlage auf seine Kosten erstellen und legt diesen dem Staatlichen Bauamt mit allen notwendigen Plänen und Berechnungen rechtzeitig vor Baubeginn vor. [2]Die Einhaltung der für die Installation und den Betrieb von PV-Anlagen maßgeblichen Normen, Vorschriften und Richtlinien ist nachzuweisen.

1.7.2

Die Errichtung der PV-Anlage durch den Investor kann nach Freigabe der Unterlagen durch das Staatliche Bauamt erfolgen.

1.7.3

[1]Nach Fertigstellung der PV-Anlage nimmt das zuständige Staatliche Bauamt die bautechnische Abnahme der Maßnahme vor. [2]Das Bauamt kann dazu auch ein Prüfinstitut beauftragen; die hieraus entstehenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

1.8 Sonstiges

1.8.1

Die Überwachung des Vertrags hinsichtlich aller Gewährleistungen erfolgt durch die IMBY nach einer Mitteilung durch die GbD.

1.8.2

Nach Vertragsablauf nimmt das Staatliche Bauamt die bautechnische Abnahme des Rückbaus der PV-Anlage vor.

1.8.3

Ein Verfahren (inkl. Ausschreibung und Auswertung der Angebote) sollte möglichst binnen sechs Monaten abgeschlossen sein.

1.9 Verfahren bei Investoranfragen

1.9.1 Einleitung des Verfahrens

[1]Ein Investor, der eine PV-Anlage auf einem staatlichen Gebäude errichten möchte, stellt eine Anfrage bei der IMBY. [2]Richtet er sie an ein Staatliches Bauamt bzw. an eine andere Stelle, wird er an die IMBY verwiesen.

1.9.2 Weiteres Verfahren

Es findet hier Nr. 1.4 mit der Maßgabe Anwendung, dass das Ergebnis der baufachlichen Prüfung durch das Staatliche Bauamt sowie die abschließende Stellungnahme der GbD binnen drei Monaten ab Anmeldung des Interesses eines Investors an einem konkreten Objekt vorliegen müssen.

1.9.3 Dauer des Verfahrens

Das Verfahren (inkl. einer Ausschreibung) ist möglichst binnen sechs Monaten abzuschließen.

1.9.4 Anwendung des Verfahrens nach Nrn. 1.3 bis 1.8.3

[1] **Nrn. 1.9.2 und 1.9.3 gelten dann nicht**, wenn sich der Investor für Liegenschaften interessiert, für die bereits das Verfahren nach Nr. 1.3 eingeleitet worden ist.[2]*Es findet hier ausschließlich das Verfahren nach Nrn. 1.3 bis 1.8.3 Anwendung.* [3]*Ein gleichwohl gestellter Antrag eines Investors (vgl. Nr. 1.9.1) ist von der IMBY durch Verweis auf eine in Kürzeerfolgende Ausschreibung zu beantworten.*

---

[1] ***[Amtl. Anm.:]*** *) Sämtliche Denkmäler sind im BayernViewer-denkmal (www.blfd.bayern.de) sowie im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) aufgeführt.*

[2] ***[Amtl. Anm.:]*** *) Vgl. auch Nr. 11 der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wissenschaft, Forschung und Kunst, der Finanzen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, für Umwelt und Gesundheit sowie Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen (WKA) vom 20. Dezember 2011 (AllMBl 2012 S. 34).*

[3] ***[Amtl. Anm.:]*** *Vgl. hierzu die Beratungsrichtlinie 01/2012 „Erneuerbare Energien “ des BLfD, verfügbar unter http://www.blfd.bayern.de/medien/brl_erneuerbare_energien_2012.pdf.*