

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 4 31/2023/BV**

Datum:  
16.11.2023

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat III, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:  
**Photovoltaikanlagen in der Altstadt**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Februar 2024

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	28.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	01.02.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt die „Richtlinie für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Alt-Heidelberg“ (Anlage 01).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Um in einer stadtbildverträglichen Art und Weise Photovoltaikanlagen in der Gesamtanlage Alt-Heidelberg zu ermöglichen, wurden ermessenslenkende Richtlinien entwickelt.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 28.11.2023**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.01.2024**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 11 Nein 01*

## Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2024

**Ergebnis:** beschlossen

*Nein 2 Enthaltung 1*

## Begründung:

### 1. Antrag CDU vom 02.05.2023

„Wir beantragen, dass der Ausbau von Solaranlagen auf Dächern weiter vorangetrieben wird. Dies bedeutet, dass auch in den Stadtteilen, für die besondere Baurechtssatzungen gelten, wie zum Beispiel in der Altstadt und in Rohrbach, diese entsprechend ergänzt beziehungsweise abgeändert werden. Es sollte in die entsprechenden Satzungen mit aufgenommen werden: Sonnenkollektoren, Solarzellen, Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen und Photothermieanlagen sind gestattet, wenn diese Anlagen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden.“

Diese Vorlage hat nur Photovoltaikanlagen für Dächer innerhalb der geschützten Gesamtanlage Alt-Heidelberg zum Gegenstand.

### 2. Wärmeversorgung und Solarpotenzial Altstadt

Die Altstadt von Heidelberg ist flächendeckend mit Fernwärme versorgt. Die Nutzung der Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen ist zwar unter dem Aspekt der Gewinnung von Wärme in der Altstadt nicht erforderlich (vgl. Fernwärmenetzplan der Stadtwerke Heidelberg). Die Fernwärme soll jedoch zukünftig zu einem großen Anteil durch Großwärmepumpen (Luft-, Fluss- und Abwasserwärmepumpen) erzeugt werden. Sollen diese klimaneutrale Wärme erzeugen, müssen sie mit erneuerbarem Strom betrieben werden. Dafür ist es relevant, einen Zubau von erneuerbaren Stromerzeugern auch in Fernwärmegebieten zu erreichen.

Die Dachflächen der Gesamtanlage Alt-Heidelberg haben ein Photovoltaik-Potenzial von insgesamt 21.000 kW. Betrachtet man sämtliche Dachflächen, die eine hohe Sonneneinstrahlung von mindestens 81,5 Prozent des möglichen Maximalwertes haben, kommt man für die im folgenden dargestellten Kernzonen auf folgendes Photovoltaik-Potenzial:

<b>Bereich der Gesamtanlage:</b>	<b>Solarpotenzial:</b>
Kernzone 1	6.900 kW
Kernzone 2	4.100 kW
Zone 3	5.500 kW
Zone 4	4.500 kW

### **3. Gesamtanlagenschutzsatzung aktuell**

#### **Schutzgegenstand (§ 3):**

*Gegenstand des Schutzes ist das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt von Heidelberg mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt - wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales aus bietet - und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.*

Gemäß § 4 Nummer 1 c der Satzung bedürfen Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage wie Solaranlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen. Soweit der Untere Denkmalschutzbehörde ein Ermessen bei der Erteilung der Genehmigung zukommt, werden insbesondere die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes bei der durchzuführenden Abwägung umfassend gewürdigt (vgl. § 4 Nummer 2 der Satzung).

### **4. Ermessenslenkende Richtlinie**

Eine Änderung der Satzung ist mit Blick auf § 4 Nummer 2 der Satzung nicht notwendig. Vielmehr kann der Gemeinderat über ermessenslenkende Richtlinien das in § 4 Nummer 2 statuierte Ermessen konkretisieren.

### **5. Inhalt der ermessenslenkenden Richtlinie**

Diese ermessenslenkende Richtlinie leitet sich in Aufbau und Struktur vom Leitfaden des Landesamts für Denkmalpflege ab, die diesen für die Gesamtanlage in Langenburg (Hohenlohe) entwickelt hat.

#### **5.1. Historischer Denkmalwert der Altstadt und Einteilung in Zonen:**

- **Kernzone 1:**  
Die Heidelberger Kern- oder Uraltstadt sowie das Heidelberger Schloss.

Das ist der Bereich innerhalb der historischen Stadtmauer zwischen Grabengasse und Kisselgasse, inklusive angrenzender, für das Stadtbild bedeutender Gebäude wie Peterskirche oder Marstall bis zur Straße Friesenberg. Ein Bereich der vor allen Dingen durch die kleinteilige Parzellierung eines mittelalterlichen Grundrisses seinen anschaulichen Charakter entwickelt und durch Schloss und Alte Brücke der prominenteste Teil der Heidelberger Altstadt ist.

- **Kernzone 2:**  
Ehemalige Vorstadt und Villen; der Bereich angrenzend an Uraltstadt und Schloss, mit ebenfalls stadtbildprägenden Gebäuden wie Palais Morass, Providenzkirche und der Stadthalle. Dazu kommen die das Schloss flankierenden Villen am Schlossberg, sowie die Villen auf Neuenheimer Seite im Streubereich der Alten Brücke. Durch die Nähe zu den prominentesten Objekten, ist dieser Bereich maßgeblich für die Wirkung der weltberühmten Heidelberg Ansichten mitverantwortlich.
- **Zone 3:**  
Erweiterte Vorstadt und erweiterte Villenbebauung mit wenig (Haus zum Riesen, St. Anna-Kirche) oder eher moderneren stadtbildprägenden Gebäuden wie den Instituten um den Akademiegarten oder im Bereich des Philosophenwegs. Die Heidelberger Ansichten werden hier nur noch am Rande beeinflusst.
- **Zone 4:**  
Die äußeren Ränder der Gesamtanlage mit moderner Bebauung wie Herrenmühle, Kaufhof oder Darmstädter Hofzentrum. Eine Beeinträchtigung der Gesamtanlage und der Ansichten ist hier nur im Einzelfall gegeben.

## 5.2. Stadtbausteine

Als Stadtbausteine werden stadträumlich besonders herausragende, raumprägende bzw. in den historischen Stadtraum ausstrahlende Bauten und Plätze klassifiziert. Die einzelnen Stadtteile ergeben sich aus der Anlage 1 „Fernwirkung – Kernzonen – Stadtbausteine“ zur Richtlinie.

## 5.3. Sichtbarkeitsanalyse von oben

Die Gesamtanlagenschutzsatzung Alt-Heidelberg bietet einen besonderen Denkmalschutz über das Einzeldenkmal hinaus. Das besondere kulturhistorische Erbe soll geschützt werden; dazu gehört auch die Dachlandschaft.

Das Vermessungsamt hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz eine Sichtbarkeitsanalyse entwickelt. Von besonderen Standorten (Philosophenweg, Schloss, Gaisberg) wurde die Einsehbarkeit auf die Dachflächen der Altstadt analysiert. Mit Hilfe dieses Instruments wird es künftig dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz möglich sein, sehr schnell zu erkennen, wenn ein Antrag für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines in der Gesamtanlage liegenden Gebäudes eingereicht wird, ob die Dachfläche von den genannten Standorten sichtbar ist oder nicht. **Die Sichtbarkeitsanalyse bedeutet nicht, dass auf Dachflächen, die sichtbar sind, keine Photovoltaikanlagen errichtet werden dürfen.** Sie dient vielmehr der schnellen Einordnung und Entscheidung.

Zusätzlich kann der Blick aus dem öffentlichen Straßenraum auf das einzelne Gebäude und sein Dach relevant werden.



#### 5.4. Wesentlicher Inhalt der Richtlinie

- Sofern die Photovoltaikanlage innerhalb der Kernzone 1 liegt, ist bei ziegelgedeckten, geeigneten Dächern nur die Verwendung von Solarziegeln in der Farbe der Dachhaut zulässig; dies gilt für Kulturdenkmale und Nicht-Kulturdenkmale.
- Sofern die Photovoltaikanlage innerhalb der Kernzone 1 und der geschützten Fernwirkung liegt und/oder vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar ist, ist bei ziegelgedeckten, geneigten Dächern nur die Verwendung von Solarziegeln in der Farbe der Dachhaut zulässig; dies gilt für Kulturdenkmale und Nicht-Kulturdenkmale.
- In der Kernzone 2 können neben Solarziegeln in der Farbe der Dachhaut in Ausnahmefällen auch Photovoltaikanlagen in der Farbe der Dachhaut und in der gleichen Neigung wie das Dach errichtet werden, wenn die Grundsätze aus § 2 und die Vorgaben aus § 3 Absatz 1 und 2 beachtet werden. Das bedeutet, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb der Gesamtanlage durch die Photovoltaikanlage nicht fremdartig überformt werden dürfen und eine matte, nicht spiegelnde und rahmenlose Oberfläche oder Rahmen in Farbe der Solarzellen aufweisen müssen.

Die Genehmigung ist in der Regel zu erteilen, wenn die Photovoltaikanlagen weder von den Fernpunkten noch aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.

- In der Zone 3 sind Photovoltaikanlagen in der Farbe der Dachhaut zulässig, wenn sie den Grundsätzen aus § 2 und den Vorgaben aus § 3 Absatz 1 und 2 entsprechen. Aufgesetzte Photovoltaikanlagen müssen so mit Abstand zur Dachkante errichtet werden, dass die Kontur des Daches ablesbar bleibt. Auf den Dachflächen, die weder von den Fernpunkten noch aus dem öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind auch Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie nicht der Farbe der Dachhaut entsprechen.
- In der Zone 4 können unter Beachtung der Grundsätze aus § 2 und den Vorgaben aus § 3 Absatz 1 und 2 handelsübliche Photovoltaikanlagen, die nicht der Farbe der Dachhaut entsprechen, errichtet werden. Aufgesetzte Photovoltaikanlagen müssen so mit Abstand zur Dachkante errichtet werden, dass die Kontur des Daches ablesbar bleibt.
- Für Flachdächer oder Dächer mit sehr geringer Dachneigung (bis 11°) inklusive Gaubendächer ist die Photovoltaikanlage möglichst flächenhaft zu errichten. Zulässig sind auf das Flachdach in geringer Neigung aufgebrachte rahmenlose oder mit Rahmen in Farbe der Solarzellen, nicht-spiegelnde All-in-Black-Module. Dies gilt auch dann, wenn die Flachdächer oder Dächer mit sehr geringer Dachneigung im Bereich der geschützten Fernwirkung liegen oder vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

- Die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf den Stadtbausteinen (Nr. 3 der Anlage 1 zur Richtlinie) führt in der Regel zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung des Gesamtbilds.
- Sonderlösungen, welche die oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, aber in einer vergleichbaren hohen Qualität stadtbildverträglich ausgeführt werden, können zugelassen werden.
- Die Genehmigung für die Errichtung einer Solaranlage auf einem Kulturdenkmal ist zu versagen, wenn deren Errichtung voraussetzt, dass der alte, denkmalgeschützte Dachstuhl aus statischen Gründen durch einen neuen Dachstuhl ersetzt wird oder eine historisch schützenswerte Dacheindeckung entfernt werden muss.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel:</b>
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. <b>Begründung:</b> Im Hinblick auf die beiden denkmalgeschützten Gesamtanlagen Alt-Heidelberg und Weststadt sind auch in Zukunft hohe Anforderungen an die Gestaltung baulicher Änderungen zu stellen. <b>Ziel/e:</b>
WO 9	+	Ökologisches Bauern fördern <b>Begründung:</b> Für Bauherren werden Möglichkeiten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auch in den beiden Gesamtanlagen geschaffen.

### 2. Kritische Abwägung/ Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Ermessenslenkende Richtlinie für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung von Solaranlagen im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Alt-Heidelberg (Nur digital verfügbar)
02	Übersichtskarte mit Zoneneinteilung (Nur digital verfügbar)
03	Präsentation – Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Altstadt (Nur digital verfügbar)