


 öffentlich  nicht öffentlich

## Informationsvorlage

### Betrifft:

Photovoltaik auf repräsentativen städtischen Gebäuden, vorzugsweise auf dem Düsseldorfer Rathauskomplex am Marktplatz

### Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

### Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

### Beratungsfolge:

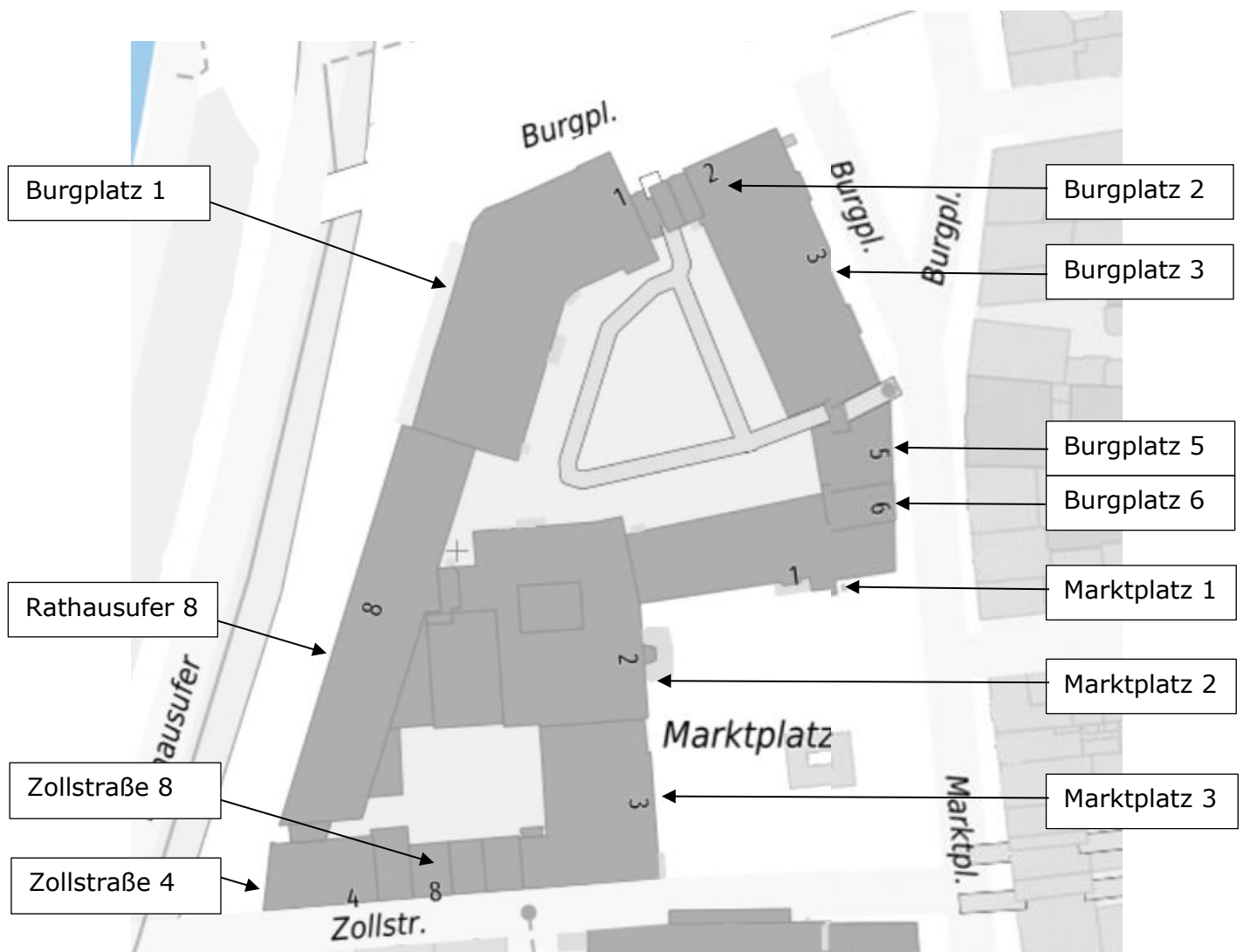
Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	25.11.2025	Kenntnisnahme

### Sachdarstellung:

Mit Beschluss des Antrages BAU/012/2023 der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Photovoltaik auf repräsentativen städtischen Gebäuden, vorzugsweise auf dem Düsseldorfer Rathauskomplex am Marktplatz“ hat der Bauausschuss der Stadt am 02.05.2023 die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, welche der laut Solarpotenzialkataster geeigneten Dachflächen des Düsseldorfer Rathauskomplexes am Marktplatz, Burgplatz, Rathausufer oder Dachflächen gleichermaßen repräsentativer städtischer Gebäude mit Photovoltaik (PV)-Anlagen zu bestücken wären. Bei nicht einsehbaren Dachflächen sollte die PV-Nutzung mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen sein.

Aus dem Solarpotentialkataster aus dem Jahr 2022 geht ein theoretisches Solarpotenzial von fast 500 Kilowattpeak (kWp) am Standort hervor. Allerdings sind einige Dächer nicht für die Installation einer PV-Anlage geeignet.

Im Folgenden wird daher auf die Ausprägung der Dächer, deren Bausubstanz und insbesondere auf den denkmalrechtlichen Kontext näher eingegangen.



schematische Aufsicht historischer Rathauskomplex  
(Quelle: Düsseldorf Maps)

Die Errichtung von PV-Anlagen auf dem teilweise denkmalgeschützten Rathaus erfordert eine sorgfältige, aufwändige Planung und hierin inkludiert auch eine besondere Rücksichtnahme auf die historischen Gebäude mit folgender Entstehungsgeschichte:

Der Marktplatz 1 wurde zwischen 1570 bis 1573 errichtet und die Gebäude Marktplatz 2 und 3 datieren auf das Jahr 1884. Der Burgplatz 1 wiederum wurde 1899 erbaut und die Gebäude Burgplatz 2 und 3 stammen aus dem Jahr 1921. Die Gebäude Burgplatz 5 und 6 datieren auf den Zeitraum um 1870. Die Zollstraße 4 und 8 wurden zwischen dem 17. und 18. Jahrhundert errichtet und lediglich das Gebäude Rathausufer 8 ist mit dem Baujahr 1982 neueren Datums.

Der Marktplatz 1, der Burgplatz 1, 5 und 6 sowie die Gebäude Zollstraße 4 und 8 sind eingetragene Baudenkmäler. Die weiteren angrenzenden Gebäude gehören zum so genannten Umgebungsschutzbereich.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster am 27.11.2024 zwei wegweisende Grundsatzurteile gefällt hat, die den Weg für Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden erheblich erleichtern. Das Gericht entschied, dass das öffentliche Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien

in der Regel die Belange des Denkmalschutzes überwiegt. Diese Entscheidung stellt einen bedeutenden Schritt zur Harmonisierung von Klimaschutz und Denkmalschutz dar und eröffnet neue Möglichkeiten für die Installation von PV-Anlagen auf historischen Gebäuden.

Auch mit dieser positiven Entwicklung bleiben die sorgfältige Planung und Abstimmung mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege unerlässlich. Denn für alle oben genannten Standorte gilt, dass die Installation einer PV-Anlage denkmalrechtlich erlaubnispflichtig ist. Für das Objekt Burgplatz 1 gilt ferner eine Erlaubnispflicht für die angedachte Sanierung des Dachtragwerks.

Üblicherweise ist bei denkmalgeschützten und somit anspruchsvollen Vorhaben ein längerer Planungsprozess vorgegeben, um allen Anforderungen an die Bausubstanz (beispielsweise: Natursteine, Ziegel, alte Mörtelsorten, Holz und Bauteile aus Eisen, Blech und ggf. Blei), die Tragwerksplanung und die Statik sowie den historischen Entwürfen gerecht zu werden.

Zur Umsetzung des beschlossenen Antrags BAU/012/2023 wurde in einem ersten Schritt die bestehende Solarpotenzialanalyse für alle Dächer des Rathauskomplexes durch das Energiemanagement des Amtes für Gebäudemanagement auf Basis des Solarkatasters ausgewertet.

Im zweiten Schritt wurden die einzelnen Gebäude des Standortes baulich untersucht, Bauakten analysiert, Vor-Ort-Begehungen durch das Energiemanagement und externe Fachingenieure vorgenommen sowie ein Statiker mit der Prüfung der Dachlastreserven beauftragt.

### **Die Dachflächen und deren baulicher Zustand, im Kontext zur theoretischen Leistung, sind nachstehend gelistet:**

<b>Objekt</b>	<b>baulicher Zustand*</b>	<b>Eignung</b>	<b>Leistung**</b>	
Burgplatz 1	Dacheindeckung und Dachstuhl umfassend zu sanieren	gut	168	
Burgplatz 2	Dacheindeckung umfassend zu sanieren	gut	53	
Burgplatz 3	Dacheindeckung umfassend zu sanieren	gut		
Burgplatz 5	Dachform zu kleinteilig	schlecht		15
Burgplatz 6	Dachform zu kleinteilig	schlecht		0
Marktplatz 1	materiell und historisch wertvolle Dacheindeckung	schlecht		50
Marktplatz 2	im Rahmen der Sanierung Plenarsaal Status offen	gut	53	
Marktplatz 3	im Rahmen der Sanierung Plenarsaal Status offen	gut	73	
Rathausufer 8	Dacheindeckung und Dachstuhl umfassend zu sanieren	gut	49	
Zollstraße 4	Dachform zu kleinteilig	schlecht		20
Zollstraße 8	Dachform zu kleinteilig	schlecht		16
		<b>gut</b>	<b>396</b>	
		<b>schlecht</b>		<b>101</b>

\*Sanierung auch ohne PV-Anlagen perspektivisch erforderlich

\*\*theoretische Leistung in Kilowatt-Peak (kWp)

Insbesondere die Dachflächen am Burgplatz 1, 2 und 3 weisen, aufgrund ihrer Fläche, Neigung, (Himmels-) Ausrichtung und freien Lage (keine Beschattung) eine gute solare Eignung auf. Die Dächer müssten aber, bevor eine mögliche Installation von PV-Anlagen erfolgen kann, vollständig saniert werden. Darüber hinaus besteht der Vorbehalt, dass sich das Dachwerk des Baudenkmals Burgplatz 1 denkmalpflegerisch verträglich ertüchtigen beziehungsweise sanieren lässt. Dies muss abschließend vom Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege bewertet werden. Dies führt zu einem deutlichen Anstieg des Planungsaufwandes und der Sanierungskosten, kommt aber der Substanzerhaltung des Daches und somit des gesamten Bauwerks zu Gute und wertet den repräsentativen Charakter der Gebäude auf.

Das Amt für Gebäudemanagement beabsichtigt nach genaueren Betrachtungen, die Gebäude Marktplatz 1, Burgplatz 5 und 6 sowie Zollstraße 4 und 8 aufgrund ihrer geometrisch kleinen Dachflächen (Kleinteiligkeit) und zusätzlich wertvollen Schiefereindeckung für die Installation einer PV-Anlage nicht weiter zu berücksichtigen. Zudem besteht bei diesen Flächen eine zumindest partiell auftretende Beschattung durch zum Beispiel angrenzenden Baumbewuchs. Insbesondere die vorliegende Kleinteiligkeit und das zur Dacheindeckung verwendete Schiefermaterial führt auch beim Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege zu dem vorläufigen Ergebnis, dass die Erhaltung der gestalterischen Qualität Vorzug vor der Belegung der Dachflächen mit PV-Modulen hat.

### **Fazit:**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Mehrzahl der Dachflächen am Rathaus unter den genannten Randbedingungen des Denkmalschutzes gut für die Belegung mit PV-Anlagen eignen. In Summe ergeben die geeigneten Dachflächen ein theoretisches Potenzial von 396 kWp:

- Für den Burgplatz 1 wird eine vollständige Sanierung des gesamten Daches und die Errichtung einer PV-Anlage mit einer Leistung von circa 168 kWp vorgeschlagen. Dabei müssen im obersten Geschoss die Nutzerflächen freigezogen und Interimsmaßnahmen vorgesehen werden. Dies erfordert eine entsprechende Planung mit Beteiligung des Instituts für Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie einer entsprechenden Anmeldung der Mittel für den nächsten Haushalt. Die Umsetzung könnte mittelfristig erfolgen.
- Bei den Gebäuden Burgplatz 2 und 3 ist eine Sanierung der Dacheindeckung erforderlich bevor eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von circa 53 kWp aufgebracht werden kann. Im Vorfeld muss dazu eine detaillierte Planung mit Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung erstellt werden. Das Projekt kann mittelfristig geplant und umgesetzt werden.
- Die Umsetzbarkeit von PV-Anlagen auf den Dächern Marktplatz 2 und 3 ist im Weiteren näher zu überprüfen, da nach aktuellen Erkenntnissen die Gebäudelastreserven an der Grenze sind. Der Umgang hier bedarf der näheren planerischen Betrachtung und ergibt sich aus der weiteren Vorgehensweise zur Sanierung Plenarsaal. Theoretisch sind PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von circa 126 kWp denkbar.
- Auf dem Dach des Rathausufer 8 wird die Errichtung einer PV-Anlage mit einer Leistung von circa 49 kWp vorgeschlagen. Diese soll im Rahmen einer zukünftigen Dachsanierung mit geplant werden. Diese erfordert einen eigenen, separaten Planungsprozess, der mittelfristig umgesetzt werden könnte und einer entsprechenden Anmeldung zur Haushaltsplanung.

Das Amt für Gebäudemanagement sieht im Ergebnis des Prüfauftrags die Chance, auf den repräsentativen Flächen des Rathauskomplexes sichtbar zur Zielerreichung

„klimaneutrales Düsseldorf“ beizutragen und gleichzeitig die historische Gebäudesubstanz zu erhalten und aufzuwerten.

Die Erstellung der hierfür erforderlichen Kostenermittlungen ist nicht Bestandteil dieser Informationsvorlage. Das Amt für Gebäudemanagement wird im Rahmen der personellen Kapazitäten sowie der Mittelbewilligung über die Haushaltsplanung sowie Fördergelder die weiteren Planungen aufnehmen.