

Rahmenbedingungen zur Genehmigung von Photovoltaikanlagen

Diese Rahmenbedingungen zur Genehmigung von Photovoltaikanlagen in Objekten der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft "Süd Ost" zielen darauf ab, das Erscheinungsbild sowie allfälligen Denkmalschutz, und die rechtliche sowie technische Sicherheit zu gewährleisten. Die wesentlichen Punkte werden wie folgt zusammengefasst und auf die Realisierbarkeit hin analysiert.

1. Ensembleschutz und Ästhetik

- **Verbot der Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen zur Straßenfront:**
Das optische Erscheinungsbild der Gebäude (Siedlungs- und Reihenhäuser) soll bewahrt werden. PV-Anlagen an der Straßenfront sind daher ausgeschlossen.
- **Verbot einer Konstruktion, die den Dachfirst überragt:**
Dies vermeidet optische Beeinträchtigungen und mögliche Gefährdungen durch überragende Anlagen.
- **Ausnahme für Solar-Dachziegel:**
Farblich angepasste Solar-Dachziegel, die dem Dachdeckungsmaterial entsprechen, könnten eine ästhetisch vertretbare Lösung bieten.

2. PV-Anlagen in Grünbereichen

- **Zulässigkeit abhängig von Widmungsplan und Zustimmung Nachbar:**
Sofern keine widersprüchlichen Widmungen bestehen und die Zustimmung des unmittelbar benachbarten Genossenschafters (Blendwirkung, etc) respektiert werden, dürfen Anlagen in Grünbereichen realisiert werden.
- **Festlegung einer maximalen Fläche und Höhe:**
Die maximal nutzbare Fläche und die Höhe der Anlage ist mit der Genossenschaft abzustimmen. Ebenso sind Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke erforderlich.
- **Verbot von Gemeinschaftsanlagen:**
Gemeinschaftsanlagen sind ausgeschlossen, um Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsverträge und Nutzungsverhältnisse zu vermeiden.

3. Genehmigungsaufgaben vor, während und nach der Bauphase

a) Einreichung durch den Bauwerber bei zuständigen Behörden:

Die Verantwortung der Einreichung und Übernahme der entstehenden Kosten obliegt dem Bauwerber.

b) Genehmigung durch die Genossenschaft:

Alle Planunterlagen, statische Gutachten für Dachaufbau, Blendwirkungsnachweise und technischen Details wie Materialliste (verwendete Bauteile, Module, Speicher etc), Angaben zu Netzeinspeisung und Netztrennung im Brandfall (Vorrichtung zur händischen Abschaltung für Einsatzkräfte) müssen für die erforderliche Genehmigung vorgelegt werden.

c) Kostenübernahme durch den Bauwerber:

Der Bauwerber übernimmt alle Kosten für Genehmigung, Installation, Betrieb und Wartung, um das finanzielle Risiko für die Genossenschaft auszuschließen.

d) Installationsanforderungen und Sicherheitsstandards:

Die Anlage muss durch Fachfirmen gemäß geltenden Normen installiert werden, darunter die OVE E 8101, ÖVE/ÖNORM EN 62305-1 für Blitzschutz und die OIB-Richtlinie 2 für Brandschutz. Die PV-Anlage muss zudem eine Blitzschutzanlage nach ÖVE/ÖNORM EN 62305 enthalten.

e) Vorlage der Bescheide bei der Genossenschaft:

Alle behördlichen Genehmigungen und Bescheide (auch Genehmigung der Wiener Netze) müssen vorgelegt werden.

f) Haftung des Bauwerbers für Schäden:

Schäden am Bestandsobjekt durch die PV-Anlage sind vom Bauwerber zu tragen.

g) Periodische Überprüfungen:

Analog zu Heizungsanlagen wird eine regelmäßige Inspektion durch befugte Fachbetriebe verlangt.

h) Demontage bei Beendigung des Mietvertrags:

Im Falle der Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Genossenschafter die Anlage zu entfernen, sofern keine Übernahme durch den Nachmieter erfolgt. Eine Investitionsablöse gegenüber der Genossenschaft ist einvernehmlich ausgeschlossen.

i) Kosten für Demontage bei notwendigen Dachreparaturen:

Sollte das Dach repariert werden müssen, übernimmt der Bestandnehmer die Kosten für Demontage und Wiederinstallation der Anlage.

j) Standard-Elektroinstallation zu erhalten:

Der vorhandene Stromanschluss ist jedenfalls zu erhalten.

k) Versicherung für Schadensdeckung:

Für die Anlage ist eine entsprechende Versicherung abzuschließen, die sämtliche potenzielle Schäden abdeckt. Eine Kopie der Versicherungspolizze ist der Genossenschaft vorzulegen.

l) Keine Investitionsablöse durch die Genossenschaft:

Die Genossenschaft stellt keine Ablöse- oder Ausgleichszahlungen für Investitionen in derartige Anlagen zur Verfügung.