

Städtebauliche Verträge als Steuerungsinstrument für den Klimaschutz

Was sind städtebauliche Verträge?

Kommunen können nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sogenannte „städtebauliche Verträge“ mit Dritten wie privaten Investorinnen und Investoren abschließen, um städtebauliche Aufgaben zu erfüllen. Dieses Instrument dient dazu, die praktische Durchführung von städtebaulichen Vorhaben und privaten Investitionsvorhaben zu begleiten. Sie sind in der Regel eine Ergänzung zu Festsetzungen in Bebauungsplänen und dem Instrument der Bauleitplanung.

Welche Chancen bieten städtebauliche Verträge für den Klimaschutz?

Städtebauliche Verträge ermöglichen es, verbindliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Investorinnen oder Investoren zu treffen. Aufgrund des kooperativen Ansatzes sind sie zumeist weniger streitanfällig. Im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes können so Vereinbarungen getroffen werden, die zu einer Minderung der Treibhausgasemissionen eines bestimmten städtebaulichen Vorhabens beitragen. Die vertraglich vereinbarten Pflichten müssen einen städtebaulichen Bezug zu den Zielen des jeweiligen Baugebiets aufweisen. Die Ziele städtebaulicher Planungen können sich dabei auch aus einem kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzept ergeben.

Welche Klimaschutzvereinbarungen können getroffen werden?

Das BauGB (§ 11 Abs. 1 S. 2) nennt in der Aufzählung beispielhaft zwei Vertragsgegenstände mit Bezug zum Klimaschutz:

- nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags *„die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“* sein,
- nach § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zudem *„die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden“*.

Beispiele für Vereinbarungen, die mithilfe des Vertrags getroffen werden können:

- Nutzung von Energieversorgungssystemen wie Fernwärme, Solaranlagen- oder Photovoltaik-Pflicht (PV-Pflicht) auf (bestimmten) Dachflächen
- Erarbeitung eines quartiersbezogenen Energie- und Klimaschutzkonzepts
- Energetische Gebäudestandards wie Passivhausstandard
- Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- oder Ausgleichsregelung; dazu zählt die Begrünung mit Vorgabe bestimmter Arten
- Verwendung oder Nicht-Verwendung bestimmter Baustoffe und -materialien wie Holz oder Recycling-Beton
- Mobilitätsbezogene Maßnahmen wie Ladeinfrastruktur und Mobilitätskonzepte

Was ist zu beachten?

Rechtsvorschriften dürfen dem Vertrag nicht entgegenstehen (Vorrang des Gesetzes). Auch darf sich die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber privaten Investorinnen und Investoren nicht dazu verpflichten, einen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. § 1 Abs. 3 S. 3 BauGB).

Städtebauliche Verträge müssen darüber hinaus den Umständen nach angemessen sein: Die Vereinbarungen müssen bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen und die vertragliche Übernahme von Klimaschutzmaßnahmen darf keine unzumutbare Belastung bedeuten.

Darüber hinaus dürfen die klimaschutzbezogenen Vereinbarungen nicht gegen das Kopplungsverbot verstoßen: Die Vereinbarung von klimaschutzbezogenen Maßnahmen muss in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem baulichen Vorhaben stehen. Ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang könnte beispielsweise fehlen, wenn die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen nicht das Gebäude selbst betrifft, sondern an einer anderen Stelle umgesetzt werden soll.

Städtebauliche Verträge bedürfen der Schriftform. Wenn gleichzeitig einer oder beide Vertragsparteien zur Übertragung des Eigentums an Grundstücken verpflichtet werden, bedarf der Vertrag insgesamt der notariellen Beurkundung. Bei Erreichen der vergaberechtlichen Schwellenwerte ist außerdem unter Umständen das Vergaberecht zu beachten.

Fallbeispiele

- [Passivhaus-Quartier Bahnstadt in Heidelberg](#)

Im Bahnstadt-Projekt der Stadt Heidelberg entsteht ein neues Stadtviertel, das die Machbarkeit hochenergieeffizienten Bauens und einer nachhaltigen Energieversorgung zeigen soll. Dafür wurde zwischen der Stadt Heidelberg und der Entwicklungsgesellschaft ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

- [Freiburger Neubaustandards](#)

Die Stadt Freiburg hat für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude den Effizienzhaus-Standard 55 beziehungsweise 70 festgelegt. Beim Verkauf städtischer Grundstücke wird dieser Energiestandard in städtebaulichen Verträgen verbindlich und überprüfbar vereinbart.

- [Kronsberg – Planung und Realisierung in Hannover](#)

Für den Stadtteil Kronsberg hat die Stadt Hannover einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, in dem folgende Themen berücksichtigt wurden: Energie, Wasser, Abfall, Boden, Naturschutz.

Weiterführende Informationen

In den folgenden Publikationen finden Sie weiterführende Information zum Instrument der städtebaulichen Verträge mit Bezug zu Energie- und Klimaschutzbelangen:

- [Faktenpapier „Städtebauliche Verträge“](#) der Energieagentur Rheinland-Pfalz mit Steuerungsmöglichkeiten für die Themenbereiche Energie und Klimaschutz
- [Kapitel B.1.2 „Städtebaulicher Vertrag“](#) im Online-Handbuch „Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen“ für Kommunen in Rheinland-Pfalz vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz
- [Faktenpapier „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung“](#) der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen
- [Bericht „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“](#) vom Deutschen Institut für Urbanistik

- [Passivhaus-Standard in Kommunen](#) mit einem 10-Punkte-Plan als Umsetzungshilfe des Passivhaus-Instituts

Impressum

Herausgeber: Agentur für kommunalen Klimaschutz
am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin,
im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

Die Ausarbeitungen zum Instrument „Städtebauliche Verträge“ sind in Zusammenarbeit mit dem Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu) entstanden.

Alle Rechte vorbehalten. Oktober 2024.

Diese Veröffentlichung wird kostenlos zum Download angeboten und ist nicht für den Verkauf bestimmt.



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

Die Agentur für kommunalen Klimaschutz ist ein Projekt im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Mit der Durchführung hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz das Deutsche Institut für Urbanistik beauftragt.