



# QUARREE100

- Ein Beispiel für innovative  
Wärmekonzepte im Bestandsquartier

Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg, 26.11.2019

GEFÖRDERT DURCH



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

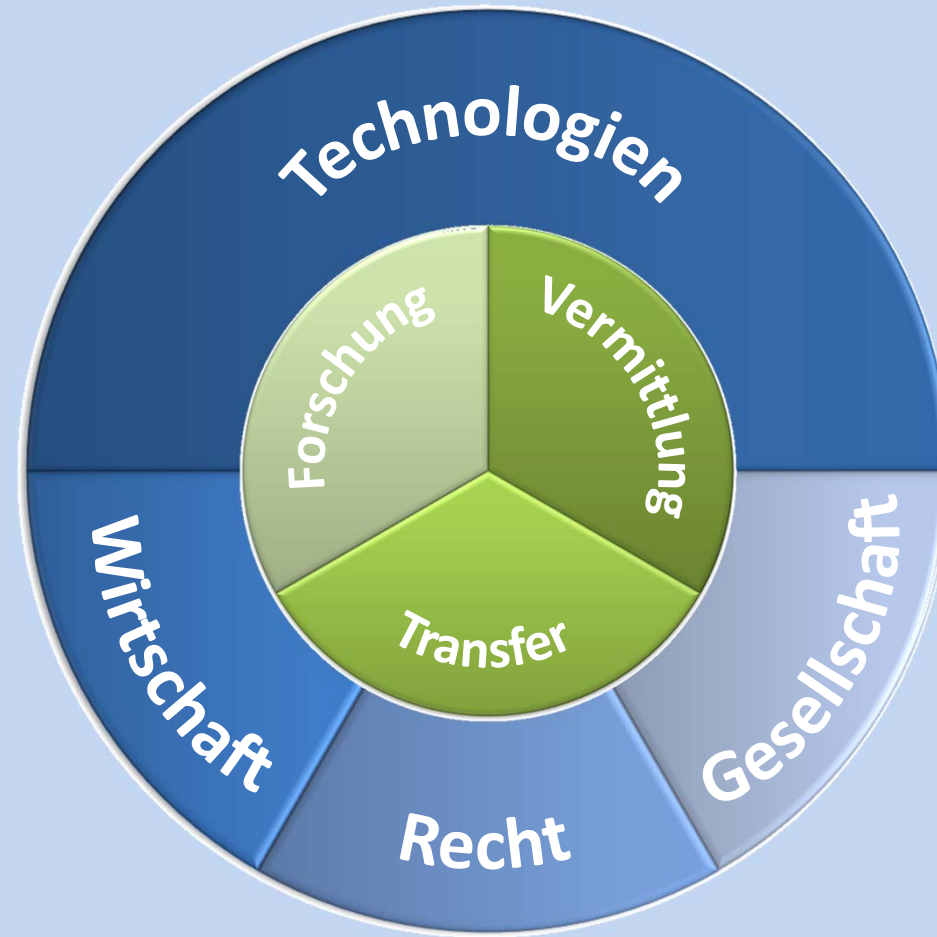
Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

AUFGRUND EINES BESCHLUSSES DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES

# Der Rechtsrahmen kommunaler Steuerungsmöglichkeiten am Beispiel von QUARREE100

Ilka Hoffmann (Institut für die Transformation der Energiesysteme /  
Fachhochschule Westküste, Heide)

## Der „Green Energy-Ansatz“



## Forschung am ITE (Institut für die Transformation des Energiesystems)

- Gegründet in 2018
- Förderung: 3,2 Mio. Euro
- Fokus: Inter- und transdisziplinäre Forschung zur Transformation des Energiesystems
- 5 Forschungsgruppen: Sektorkopplung (Prof. Gehlert), Gebäude (Prof. Opel), Netzintegration (Prof. Schütt), Energiewenderecht (Prof. Buchmüller), Wirtschaft und Gesellschaft (Prof. Haack)
- Know-How-Transfer & Unterstützung von Start-Up-Aktivitäten
- Baustein eines zukünftigen Businessparks





# Lehre

- Master „Green Energy“ (technische, wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Aspekte der Energiewende)

Green Energy, M.Sc. (PO 2018/19)						
4. Semester Master-Arbeit, 2 SWS/ 30 CP						
3. Semester	<b>Konfliktmanagement</b> Softskill Modul 2 SWS/ 2 CP	<b>Fallstudienseminar</b> 2 SWS/ 6 CP	<b>Energiespeicher und Sektorkopplung</b> 4 SWS/ 6 CP	<b>Digitalisierung der Energiewende</b> 4 SWS/ 6 CP	<b>Internationale und steuerrechtliche Aspekte der Energiewirtschaft</b> 4 SWS/ 5 CP	<b>Netzintegration und Luft Technologien</b> 4 SWS/ 5 CP
2. Semester	<b>Personalführung</b> Softskill Modul 2 SWS/ 2 CP	<b>Wahlmodul</b> Vertragsverhandlung und Gestaltung oder Vermessung, Zertifizierung und Zulassung dezentraler Erzeugungsanlagen 4 SWS/ 5 CP	<b>Projektmanagement für die Energiewirtschaft</b> 4 SWS/ 6 CP	<b>Marketing im Kontext erneuerbarer Energien</b> 4 SWS/ 5 CP	<b>Recht erneuerbarer Energien</b> 4 SWS/ 6 CP	<b>Energiewandlung aus regenerativen Energiequellen</b> 4 SWS/ 6 CP
1. Semester	<b>Grundlagenmodule</b> Recht, Technik, Wirtschaft Es müssen 2 aus 3 Grundlagenmodulen bestanden werden. Diese werden bei der Zulassung zugeordnet. Je 2 SWS/ 2 CP	<b>Governance der Energiewirtschaft</b> Interdisziplinäres Modul 4 SWS/ 5 CP	<b>Umweltökonomie</b> Interdisziplinäres Modul 2 SWS/ 4 CP	<b>Controlling, Investition und Finanzierung</b> 4 SWS/ 5 CP	<b>Grundlagen des Energiewirtschaftsrechts</b> 4 SWS/ 6 CP	<b>Grundlagen thermischer und elektrischer Energietechnik</b> 4 SWS/ 6 CP

# Transfer: Green Energy Workshops



## 9. Green Energy Workshop Grüner Wasserstoff – das fehlende Puzzlestück für die Energiewende? 26. Juni 2019 – Auditorium 2

Grüner Wasserstoff ist in aller Munde. Er kann die volatile Stromerzeugung aus Windkraft- und Solaranlagen speicherbar machen und zugleich einen erheblichen Beitrag zur Dekarbonisierung unter anderem des Verkehrssektors und der Industrie leisten.

Ziel des Green Energy Workshops ist es, einen Überblick über den aktuellen Diskussionstand zu „grünem Wasserstoff“ zu geben: Wann ist Wasserstoff eigentlich grün? Welche Verwertungspfade sind im Rahmen der Transformation des Energiesystems technisch, ökonomisch und ökologisch sinnvoll? Welche Bedeutung misst die Politik dem grünen Wasserstoff in den nächsten Jahren bei? Welche Potenziale bietet die Erzeugung und Vermarktung von grünem Wasserstoff ganz konkret für Norddeutschland? Ausgewiesene Experten und Praktiker beleuchten die aktuellen Entwicklungen und ihre Bedeutung für Schleswig-Holstein und die Metropolregion Hamburg aus technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher und Sicht.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>17:00 Uhr</b>         | <b>Begrüßung</b><br><i>Prof. Dr. Christian Buchmüller / Prof. Dr.-Ing. Reiner Schütt, Fachhochschule Westküste</i>  |
| <b>17:10 – 17:50 Uhr</b> | <b>Grüner Wasserstoff – Technische Grundlagen &amp; Verwertungspfade</b><br><i>Joachim Jungsbluth, Abteilungsleiter Zentrum für BrennstoffzellenTechnik ZBT GmbH, Duisburg</i>                    |
| <b>17:50 - 18:30 Uhr</b> | <b>Grüner Wasserstoff – Welche Weichen stellt die Politik?</b><br><i>Dr. Torsten Birkholz, Geschäftsführer, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. – Landesgruppe Nord, Hamburg</i> |
| <b>18:30 - 19:00 Uhr</b> | <b>Die Potenziale einer „Wasserstoffwirtschaft“ für die Westküste</b><br><i>Jürgen Wollschläger, Geschäftsführer, Raffinerie Heide GmbH</i>   |

# Stadt Heide – Marktstadt im Nordseewind

## QUARREE100 – Städtebauliche Bestandsintegration



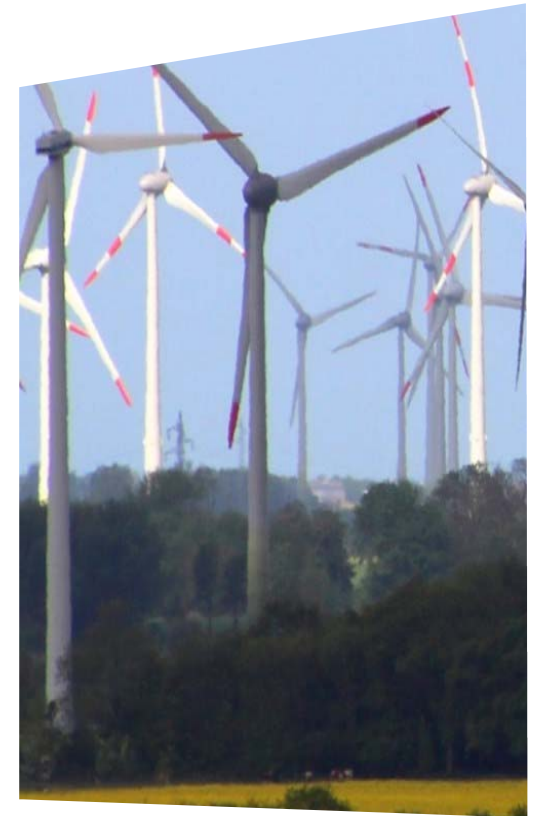
Jannick Schwender – QUARREE100 Projektleitung (Stadt Heide)

Fachbereich Bau und Planung



# Stadt Heide – Marktstadt im Nordseewind

Mittelzentrum an der Westküste Schleswig-Holsteins





# Das Stadtquartier „Rüsdorfer Kamp“

Projektgebiet des Bundesforschungsprojektes QUARREE100



# Das Stadtquartier „Rüsdorfer Kamp“

Zentrales Stadtentwicklungsgebiet in Heide



- 1447 erstmals urkundlich erwähnt
- 1924: Rüsdorf wird eingemeindet
- 20 Hektar Fläche, ca. 500 Einwohner
- ca. 100 Arbeitsplätze
- Gemischte städtebauliche Struktur
- Arbeiten und Wohnen
- Zentrale Lage direkt am Bahnhof
- > 15 Gehminuten zum Markt
- > 20 Gehminuten zur FHW
- Kommunale und private Freiflächen
- Hoher Altersdurchschnitt/ Polarisierung (Einfamilienhäuser)



# Das Stadtquartier „Rüsdorfer Kamp“

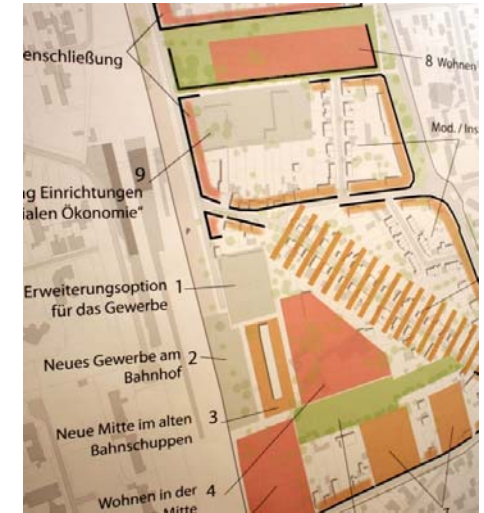
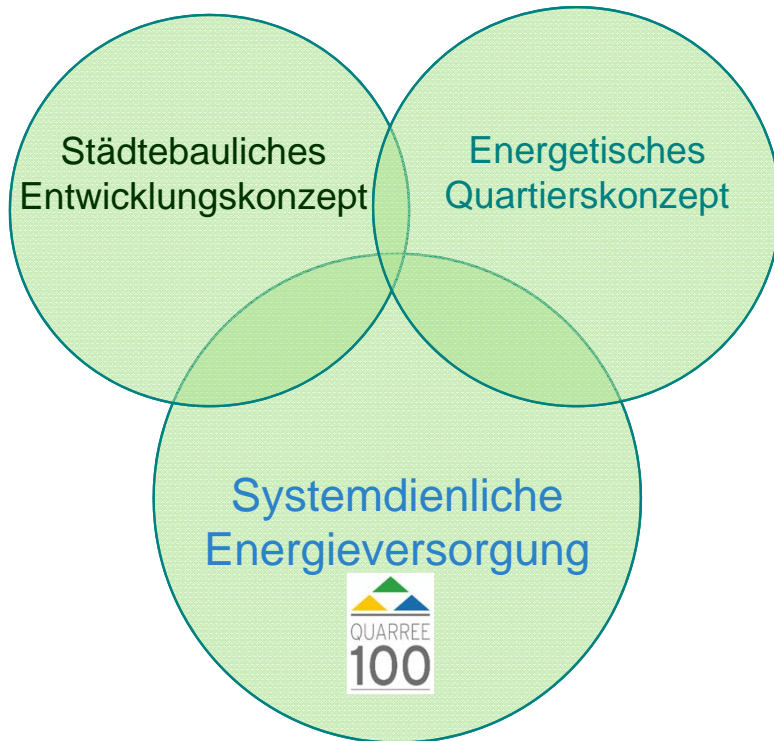
## Städtebauliche Handlungsbedarfe





# Das Stadtquartier „Rüsdorfer Kamp“

Bausteine der Quartiersentwicklung



## Bauleitplanung

### Sanierungsgebiet, § 136 ff BauGB

- Befristetes Sonderrecht zur Vorbereitung und Durchführung von Flächensanierung, § 136 ff BauGB
- Sanierungsmaßnahmen als einheitliche, aufeinander abgestimmte Gesamtmaßnahmen
- Vorteil: Städtebaufördermittel, § 164a BauGB
- Ablauf, § 140 BauGB: Vorbereitende Untersuchungen, Festlegung des Sanierungsgebiets, Beschluss einer Sanierungssatzung
- Zentrale Voraussetzung: Vorliegen „**städtebauliche Missstände**“?
  - können sich aus ungenügenden Klimaverträglichkeit ergeben, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1: „[...] *auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes* [...]“
  - Insbesondere zu berücksichtigen nach Abs. 3 Nr. 1 lit. h): „[...] *die energetischen Beschaffenheit, die Gesamteffizienz* [...] *der Versorgungseinrichtungen des Gebiets* [...]“
- Keine Sanierungspflicht, aber Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben, §§ 144, 145 BauGB

## Das Projekt QUARREE100

# Umsetzung der Energiewende in urbanen Strukturen

*Resiliente, integrierte und systemdienliche  
Energieversorgungssysteme im städtischen  
Bestandsquartier unter vollständiger Integration  
erneuerbarer Energien - Rüsdorfer Kamp*

Förderzeitraum: 11/2017 – 10/2022

Fördersumme: 24,5 Mio. Euro

20 Verbundpartner

7 Arbeitsbereiche

Koordinierung: EARH und AES

Stadt Heide: Integration in Gesamtprojekt „Rüsdorfer Kamp“

Website und Newsletter: [www.quarree100.de](http://www.quarree100.de)



GEFÖRDERT DURCH



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

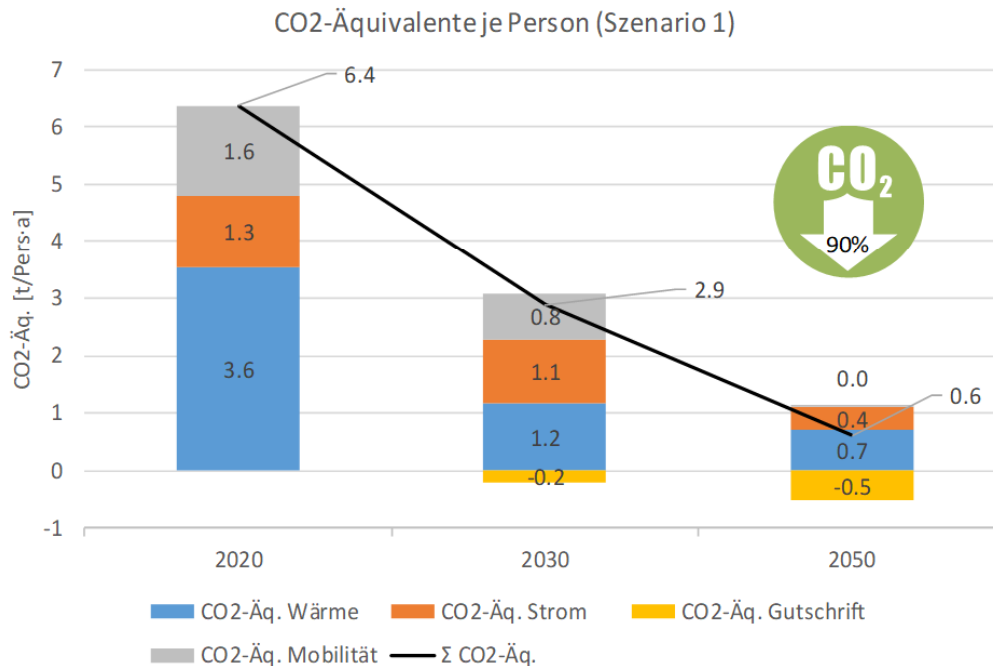
AUFGUND EINES BESCHLUSSES DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES



# Das Projekt QUARREE100

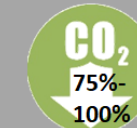
## Projektziele und Maßnahmen

Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kopf für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität



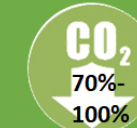
### Maßnahmen Mobilität:

- Sektorkopplung Strom
- Ladesäulen für E-Fahrzeuge
- Tankstelle der Zukunft
- Wasserstoffnutzung



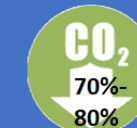
### Maßnahmen Strom:

- Ausbaupfad PV und Aktivierung der Dach- und Freiflächen
- Nutzung Überschüsse in Mobilität und Wärme



### Maßnahmen Wärme\*:

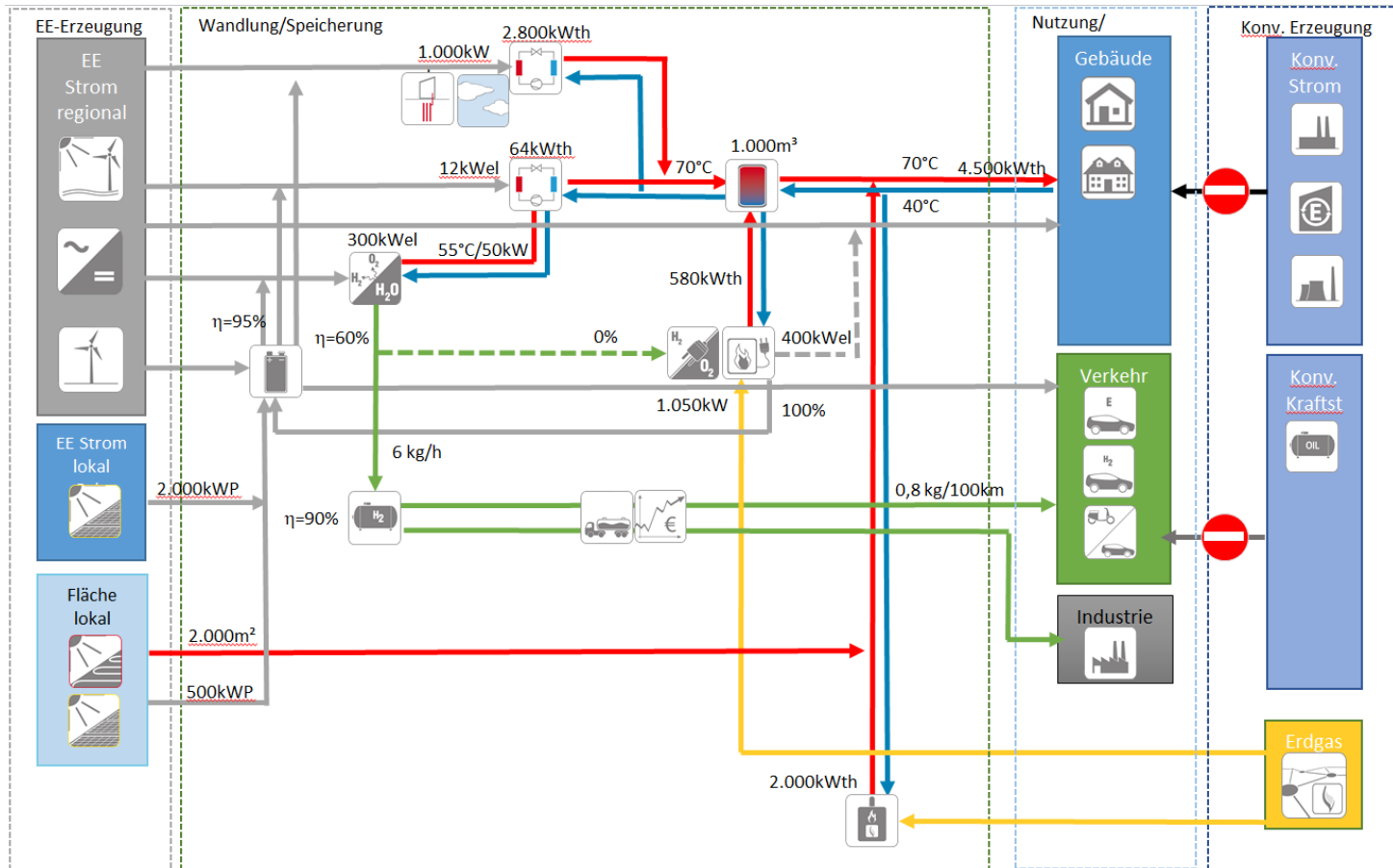
- Errichtung Nahwärmenetz
- Lokale Energieerzeugung
- Einsatz Großwärmepumpe und KWK-Anlage mit netzdienlicher Betriebsweise
- Einsatz Großwärmespeicher
- Elektrolyse zur Sektorkopplung



\* Variante 7

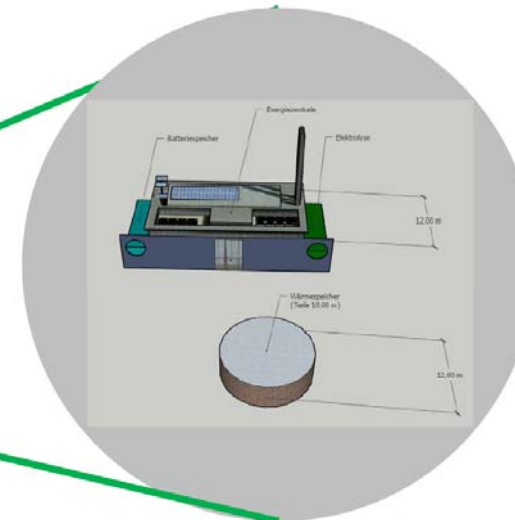
# Das Projekt QUARREE100

## Projektziele und Maßnahmen



# Das Projekt QUARREE100

## Projektziele und Maßnahmen



Energiezentrale und zwei 20ft Container  
Wärmespeicher unterirdisch in <100m Entfernung

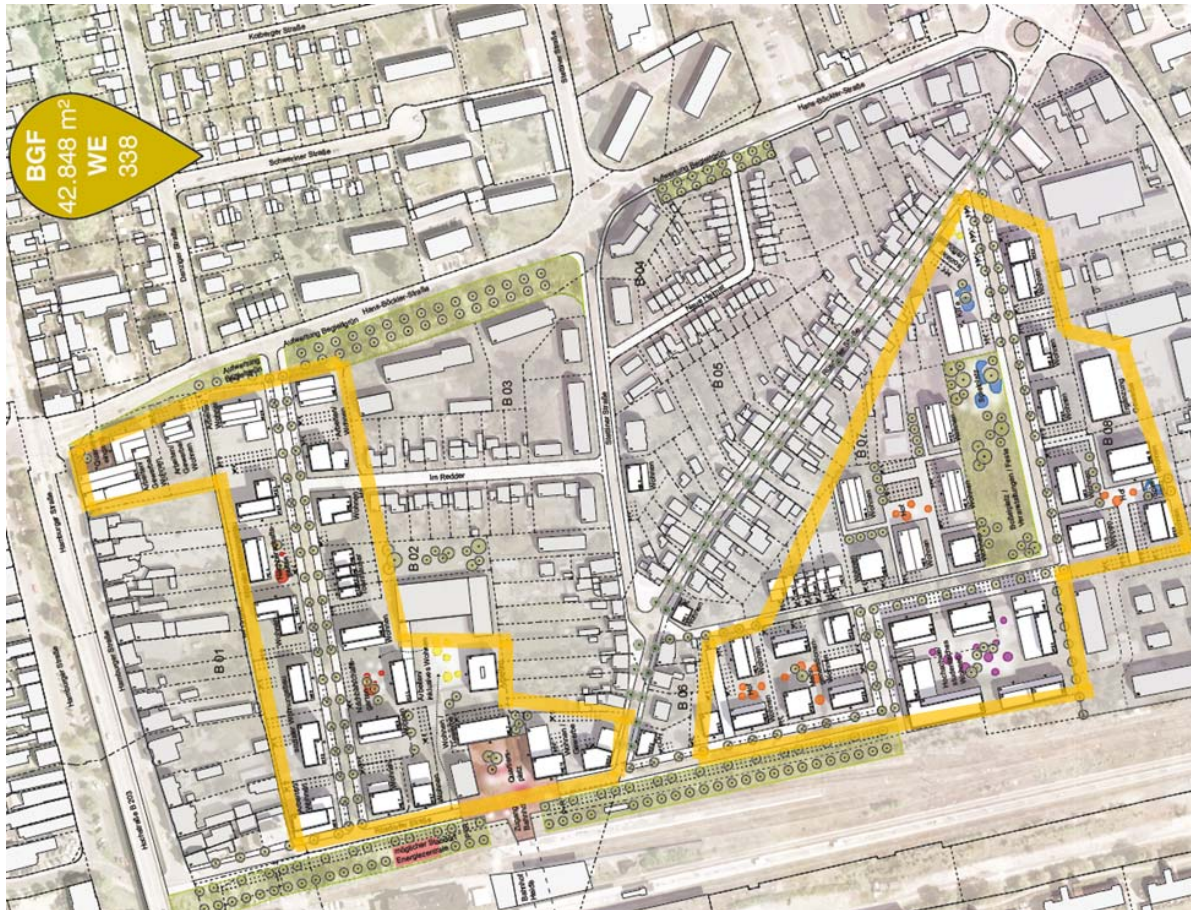
Realisierung 1. Bauabschnitt innerhalb der Projektlaufzeit

- > Akquise von Betreiber/ Investor und Anschlussnehmern (> 30% Anschlussquote)
- > Errichtung der Energiezentrale im Quartier
- > Anschlussmöglichkeit für vorhandenen und neuen Gebäudebestand



# Das Projekt QUARREE100

## Bauleitplanung



- unbeplanter Innenbereich
- B-Pläne überwiegend nicht vorhanden
- F-Plan: Wohnbau- / Gemischte Baufläche
- Entwicklungskonzept / Quartiersstudie:
  - ca. 300 zusätzliche WE
- Vergabe öffentlicher Flächen an private Vorhabenträger
- Private Eigentümer entwickeln eigene Flächen (vorhabenbezogener B-Plan)

# Bauleitplanung

## Bauleitplanung

- Bestand: Eingeschränkte bauplanungsrechtliche Lenkungswirkung aufgrund Bestandsschutz aus Art.14 Abs. 1 GG
- Bauplanungsrechtliche Vorgaben sind nur bei umfassenden Modernisierungen, die Substanz des Gebäudes verändern, zu beachten
- Neubauten: Umfassende bauplanungsrechtliche Lenkungswirkung



## Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan (FNP)

- **Flächennutzungsplan (FNP)**
  - „Vorbereitender Bebauungsplan“, erfasst das gesamte Gemeindegebiet, kann „Planungskette“ auslösen (Fortsetzung durch B-Plan, Städtebauliche Verträge)
  - **Strategisches Planungsinstrument** für Energieversorgung einer Gemeinde
  - Für Standortplanung von Erzeugungsanlagen und die Netzplanung der Versorgungsleitungen, § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. b) und Nr. 4 BauGB
  - Baugebiete als Grundstein für erleichterte Genehmigung von EE-Anlagen, § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
  - Aufgrund von „insbesondere“ weitere Festsetzungen möglich

## Bauleitplanung

### Bebauungsplan (B-Plan) I

- **Bebauungsplan (B-Plan)**
  - Konkretisierung des FNP durch verbindliche Festsetzung
  - Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB regelt mögliche Inhalte abschließend
  - Verbindliche Festsetzung von Baugebieten zur erleichterten Genehmigung von EE-Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (Kleinsiedlungs-, allgemeines oder besonderes Wohn- oder Mischgebiet)
  - Förderung von Solarenergie durch Größe und Höhe sowie optimale Ausrichtung der Gebäude, Dachneigung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO

## Bauleitplanung Bebauungsplan (B-Plan) II

- Energetische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB
  - *„[...] für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [...]“*
  - Erfasst nur Neubauten, Wortlaut: *„[...] bei der Errichtung [...]“*
  - Errichtungspflicht möglich, aber keine Nutzungspflicht
  - Keine technischen und baulichen Anforderungen möglich
- Festsetzung von Versorgungsflächen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Gesonderte Festsetzung für Leitungen des Strom- und Wärmenetzes erforderlich, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Zusätzliche Festsetzung zur Sicherung des Nutzungsrechts für Leitungsbau und -betrieb bei Leitungsführung über private Grundstücke notwendig, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Bauleitplanung

### Vorhabenbezogener B-Plan (§ 12 BauGB)

- Vorhabenbezogener B-Plan: Gestaltungsoption zur Kooperation zwischen Kommune und Vorhabenträger
- Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Kommune auf Grundlage von Vorhaben- und Erschließungsplan
- In der Regel ein Vorhabenträger, mehrere Vorhabenträger sind nur bei abgrenzbaren Verpflichtungen denkbar
- Vorhabenträger übernimmt in Abstimmung mit Kommune Vorhabenplanung und verpflichtet sich zur Errichtung und Kostentragung → Durchführungsvertrag
- Keine Bindung an Festsetzungskatalog des § 9 BauGB



# Städtebauliche Verträge

## Städtebauliche Verträge

### Allgemeines

- Ergänzungsfunktion
- Vorteile, z.B.
  - Präzise „Feinsteuerung möglich, da nicht an den Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gebunden,
  - Verfahrensbeschleunigung durch Fristsetzung
  - Kostenübernahme durch Vertragspartner
  - Akzeptanzgewinn aufgrund von Freiwilligkeit
- Vertragsabschlussfreiheit
  - Vorhabenträger können nicht zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet werden

## Städtebauliche Verträge

### Vertragstypen und -inhalte

- Zentrale Vorschrift: § 11 BauGB, daneben zahlreiche Spezialfälle
- energiebezogene Norm in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB
  - *„[...] entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken 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; [...]“*
- Klarstellung durch Klimaschutznovelle 2011, dass auch Installation und Nutzung in Einzelgebäuden und Gemeinschaftsanlagen vertraglich vereinbart werden kann
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB „energetische Qualität von Gebäuden“

## Städtebauliche Verträge

### Wirksamkeitsvoraussetzungen I

- Städtebaulicher Zusammenhang
  - Energiebezogene Vereinbarungen in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB müssen den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen
- Angemessenheit, § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB
  - „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“
  - Gesamtbetrachtung der vertraglichen Vereinbarungen und der daraus resultierenden Belastungen, aber auch Vorteile für den privaten Vertragspartner



## Städtebauliche Verträge

### Wirksamkeitsvoraussetzungen II

- Kopplungsverbot, § 11 Abs. 2 BauGB
  - *„Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“*
  - Unmittelbarer Sachzusammenhang zwischen Leistung und Bauvorhaben
  - Verbot des Planhandelns – Gemeinde darf sich nicht zu planungsrechtlichem Tun verpflichten
- Schriftformerfordernis, § 11 Abs. 3 BauGB
- Ggf. Notarielle Beurkundung, wenn gleichzeitig Grundstücksveräußerung erfolgen soll
- AGB-Recht

## Städtebauliche Verträge

### Durchführungsverträge zu § 12 BauGB (vorhabenbezogener B-Plan)

- Vorhabenträger muss sich in einem Durchführungsvertrag
  - zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen
  - innerhalb einer bestimmten Frist sowie
  - zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten
- Durchführungsvertrag = städtebaulicher Vertrag
- für Inhalte und Form gelten die allgemeinen Anforderungen an städtebauliche Verträge
- Wichtig: Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen werden

## Städtebauliche Verträge

### Städtebauliche Sanierung, § 136 ff BauGB

- Abschluss städtebaulicher Verträge in Zusammenhang mit städtebaulicher Sanierung möglich, § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB, wenn
  - Sanierungsrechtliche Genehmigung, § 144 BauGB, erforderlich ist und
  - dadurch Versagungsgründe i.S.v. § 145 Abs. 2 BauGB, ausgeräumt werden
- Versagungsgründe: Vorhaben gefährdet Durchführung der Sanierung gefährdet oder läuft Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider
- Anwendbar, wenn z.B. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (auch) auf Defizite in Sachen EE-Nutzung gründet und eine geplante Baumaßnahme sich auf Nutzbarkeit von EE-Anlagen auswirkt
- Hängt i.d.R. von Fördermitteln ab, ob private Investitionen ausgelöst werden

## Städtebauliche Verträge

### Verkauf kommunaler Liegenschaften

- Kopplung Grundstücksverkauf mit Inhalten aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB im Rahmen eines „einheitlichen“ städtebaulichen Vertrags
- Stärkt Verhandlungsposition der Gemeinden
- Landes-, bundes- und europarechtliche Vorgaben
  - Konzeptvergabe? Erleichterung Vergaberecht
  - Grundsätzliches Thema: Gebot des vollen Wertersatzes
  - Sicherung durch Dienstbarkeiten



# Das Projekt QUARREE100

## Städtebauliche Verträge



- Kommunale Praxiserfahrung bereits vorhanden, z.B.:
  - Durchführungsverträge (z.B. Erschließung)
  - „Strategiepapier sozial geförderter Wohnraum“
- 30 % bei Veräußerung kommunaler Flächen
- Strategiepapier wird weiterentwickelt

Anwendung auch für den Bereich Energieversorgung?

- Wenig Expertise in kommunaler Verwaltung

Sommer 2019: Aufnahme in Programm „Stadtumbau West“

2020: Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet

> Weitergehende Steuerungsmöglichkeiten für Kommune

# Anschluss- und Benutzungszwang

## Anschluss- und Benutzungszwang

### Allgemeines

- Grundlage: Kommunale Satzung (sog. Fernwärmesatzung)
- Folge: Alle im Satzungsgebiet belegenen Grundstücke sind (abgesehen von Ausnahmefällen) verpflichtet, sich an die Fernwärmeversorgung anzuschließen und Fernwärme zu beziehen
- Verpflichtung sowohl für Neubau als auch für Bestand (bei Übergangsregelungen) zulässig



## Anschluss- und Benutzungszwang Rechtsgrundlage

- Möglichkeit 1: Landesrecht (§ 17 Abs. 2 Gemeindeordnung SH)
- Möglichkeit 2: Bundesrecht (§ 16 EEWärmeG i.V.m. § 17 Abs. 2 Gemeindeordnung SH)
- **Im Folgenden: Fokus auf landesrechtlicher Ermächtigungsgrundlage**

## Anschluss- und Benutzungszwang

### Materielle Voraussetzungen (§ 17 Abs. 2 GOSH)

- Versorgung mit Fernwärme (bei Quartierswärmenetz +)
- Gesundheit und Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens (auch bei globalem Klimaschutz +)
- Dringendes öffentliches Bedürfnis (z.B.: Anschlussdichte für Wirtschaftlichkeit erforderlich; relevanter Klimaschutzeffekt im Vergleich zu Einzelfeuerungsanlagen)
- Öffentliche Einrichtung (bei Betrieb durch Gemeinde selbst +; bei Betrieb durch privaten Dritten weitere Voraussetzungen zu erfüllen, vgl. nächste Folie)
- Verhältnismäßigkeit der mit der Fernwärmesatzung verbundenen Grundrechtseingriffe, v.a.:
  - Bzgl. Neubau und Bestand: ggf. Ausnahmen und Befreiungen für EE-Heizungsanlagen
  - Bzgl. Bestand: Übergangsregelungen

## Anschluss- und Benutzungszwang „Öffentliche Einrichtung“ (§ 17 Abs. 2 GOSH)

- Anschluss- und Benutzungszwang nur zulässig, wenn bzgl. „öffentlicher Einrichtung“
- Öffentliche Einrichtung beim Betrieb der Fernwärmeversorgung durch private Dritte nur, wenn Gemeinde
  - Rechtlich: maßgeblichen Einfluss auf Betrieb und Betriebsführung hat und
  - Tatsächlich: bereit ist, von Einwirkungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen
- Betreibervertrag muss enthalten:
  - Selbsteintritts-, Übernahme- und Vetorechte der Gemeinde
  - Genehmigungs- und Abstimmungspflichten des Betreibers (z.B. bzgl. Preispolitik und technischen Fragen der Fernwärmeversorgung)

## Anschluss- und Benutzungszwang „Öffentliche Einrichtung“ (§ 17 Abs. 2 GOSH)

- Für Gemeinde v.a. mögliche Ausschreibungspflichten:
  - Ausschreibungspflicht bzgl. Wegenutzungsvertrag?
  - Ausschreibungspflicht bzgl. Betreibervertrag für Fernwärmeversorgung?
- Für Betreiber der Fernwärmeversorgung:
  - Kartellrechtliche Pflichten (v.a. Missbrauchsverbot) aufgrund durch ABZ begründeter Monopolstellung?

# Das Projekt QUARREE100

## Anschluss und Benutzungszwang



Bisher: Freiwilligkeit = zentrale Aussage/ Ansatz, um Akzeptanz herzustellen

- Politik und örtlicher Versorger sehen Anwendung von „Zwang“ kritisch
- Lösungsansatz: Übergangszeiten?



## Fazit:

### Bauleitplanung:

- Nur bedingt hilfreich beim Bestand, aber: Viel Praxiserfahrung

Aber: Schafft planerischen Rahmen auch i.S. Klimaschutz

Sonderfall Sanierungsgebiet: Fokus auf Bestand, Genehmigungsvorbehalt

- > Konzeptionelle Grundlage, konkretisiert durch städtebauliche Verträge

### Städtebauliche Verträge:

Theoretisch anwendbar im Bestand, in der Praxis eher bei Neubauprojekten, ggf. externer Sachverstand

Voraussetzung: wirtschaftliche Attraktivität für Investor / Verhandlungsbereitschaft

- Schafft zusätzliche Optionen bei Verhandlungen, insbesondere bei Grundstücksverkäufen

### Anschluss- und Benutzungszwang:

Grundsätzlich möglich, aber: Betreiber muss hinter Geschäftsmodell stehen – große Vorbehalte!

- > Enge wirtschaftliche Vorgaben / Gestaltungsvorbehalt durch Gemeinde



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Ilka Hoffmann

[hoffmann@fh-westkueste.de](mailto:hoffmann@fh-westkueste.de)

Jannick Schwender

[jannick.schwender@stadt-heide.de](mailto:jannick.schwender@stadt-heide.de)

Durch gemeinsame Förderung von



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages