

## MUSTER

### Städtebaulicher Vertrag für klima- und umweltschonendes Bauen

zwischen

dem Magistrat der Stadt Vellmar, Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,  
vertreten durch die Unterzeichner,

und

im Weiteren der Bauherr genannt,

wird entsprechend des Verweises\* im Bebauungsplan Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### § 1 Ziel des städtebaulichen Vertrages

- (1) Ziel dieses Vertrages ist es, entsprechend der für das Baugebiet „Auf dem Osterberg“ im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und der Lokalen Agenda 21 entwickelten Programmsätze eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Baugebiet zu verwirklichen. In diesem Sinne gestaltet der Vertrag die klima- und umweltgerechte Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 69 aus und ergänzt sie.
- (2) Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Baugebiet „Auf dem Osterberg“ soll im Sinne der städtebaulichen Aufgaben des Klima- und Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sowie der Einsparung von Baufolgekosten (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) durch den Einsatz erneuerbarer Energien und von Wasserspartechniken erreicht werden.
- (3) Zur Umsetzung dieser öffentlichen Interessen, insbesondere des Staatsziels Umweltschutz (Art. 20a GG), macht der Vertrag Vorgaben für die Nutzung von Solarwärme (§ 2 Abs. 1-3) und Regenwasser (§ 2 Abs. 4) und gewährt Leistun-

---

\* **Text-Auszug aus dem Bebauungsplan:** „Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck müssen Grundstückserwerber mit der Stadt Vellmar vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sie sich zum Einbau von Solaranlagen verpflichten. Weiterhin ist eine Verpflichtung zum Einbau von Zisternen für Regenwasser und die Regenwassernutzung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Der Vertrag regelt auch die Möglichkeit eines Baukostenzuschusses für die Regenwassernutzung sowie den Anspruch auf kostenlose Energieberatung bei der Verwendung von Solarenergie.“

gen zur Energieberatung beim Hausbau (§ 3 Abs. 1 + 2) sowie Zuschüsse zum Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (§ 3 Abs. 3).

- (4) Auf Grundlage dieses abgestimmten Gesamtkonzepts werden für die Bebauung des Grundstücks Gemarkung Obervellmar Flur 24 Flurstück die nachfolgenden Vereinbarungen getroffen.

## **§ 2 Leistungen des Bauherren**

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich, eine Solarwärmanlage zu erstellen. Anstelle von Solarwärmanlagen sind alternative Anlagentechniken ausnahmsweise zulässig, wenn durch diese die gleiche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses erreicht wird, wie mit den in Abs. 2 und 3 geforderten Anlagen. Dieses ist von einem Energieberater durch ein geeignetes Rechenverfahren nachzuweisen. Wärmepumpenheizungen, die nachweislich mit regenerativ erzeugtem Strom betrieben werden sowie Biomassezentralheizungen werden ohne weiteren Nachweis anerkannt.
- (2) Für nach Süden ausgerichtete Häuser gilt: im Jahresmittel müssen min. 50 % der Energie für die Brauchwassererwärmung und min. 10 % der Energie für die Raumheizung durch solare Strahlungsenergie gewonnen werden, wenn die Firstrichtung des geplanten Gebäudes von Ost nach West verläuft. Diese Ausrichtung liegt vor, wenn die First um nicht mehr als 45 ° von der Ost-West-Achse abweicht. Die genannten Deckungsraten können ausnahmsweise unterschritten werden, wenn durch bauliche Gegebenheiten die Erfüllung der Zielwerte einen unverhältnismäßig großen Aufwand erfordert. In diesen Fällen sollte aber eine Gesamtdeckungsrate von 20 % erreicht werden. Die Anlagendimensionierung ist von einem Energieberater durch ein geeignetes Rechenverfahren nachzuweisen.
- (3) Für Häuser mit anderer Firstrichtung gilt: im Jahresmittel müssen min. 40 % der Energie für die Brauchwassererwärmung durch solare Strahlungsenergie gewonnen werden, wenn die Firstrichtung des geplanten Gebäudes um mehr als 45 ° von der Ost-West-Achse abweicht. Bei dieser Ausrichtung des Gebäudes entfällt die Verpflichtung, Energie für die Raumheizung durch solare Strahlungsenergie zu gewinnen.
- (4) Der Bauherr verpflichtet sich, eine Regenwassernutzungsanlage mit einer Zisterne von min. 1m<sup>3</sup> Fassungsvermögen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zu errichten und das anfallende Regenwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Bei Verwendung des Regenwassers für die Toilettenspülung gewährt die Stadt Vellmar einen zusätzlichen Baukostenzuschuss (§ 3 Abs. 2). Hierbei ist die Installation eines privaten Wasserzählers vorzunehmen. Auf die Regelungen des § 24 der Entwässerungssatzung der Stadt Vellmar wird verwiesen.
- (5) Die Erstellung der Solar- und Regenwassernutzungsanlagen ist in den Bauantrag für das geplante Gebäude mit aufzunehmen.

### § 3 Leistungen der Stadt Vellmar

- (1) Als Gegenleistung der Stadt Vellmar hat der Bauherr Anspruch auf Übernahme der Kosten für eine Energieberatung und wärmeschutzbezogene Betreuung während der Planungs- und Bauphase. Beratung und Betreuung sollen zum Zweck der „Förderung des kostensparenden Bauens“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) auf die bestmögliche Abstimmung der Solartechnik mit der Architektur und einer effizienten Heizungsanlage, sowie auf Verwirklichung einer kosteneffizienten Niedrigenergie-Bauweise hinwirken. Näheres ist in Anlage 1 geregelt. Nachgewiesene Kosten für die einzelnen Leistungen werden bis zu einem Gesamtbetrag von 460 € von der Stadt Vellmar übernommen. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage der Zahlungsbelege.
- (2) Der Bauherr erhält von der Stadt Vellmar unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung ein Informationspaket über die Nutzung der Solarenergie von der gemeinnützigen Initiative „Solar – na klar!“<sup>1</sup>, eine Liste von Energieberatungsagenturen und der in Solartechnik erfahrenen lokalen Heizungsbaubetriebe.
- (3) Der Bauherr hat Anspruch auf Förderung von Anlagen zur Regenwassernutzung. Die Förderung von Regenwassernutzungsanlagen wird als Zuschuss gewährt. Sie beträgt:
- a) bei ausschließlicher Nutzung zur Gartenbewässerung 100 €/m<sup>3</sup> Speichervolumen höchstens jedoch 400 €
  - b) mit permanenten Verbrauchsobjekten (Toilettenspülung)

bei einer Wohnung	600 €
bei zwei Wohnungen	1.000 €
bei drei Wohnungen	1.400 €
bei vier Wohnungen	1.800 €
bei fünf Wohnungen	2.200 €
bei sechs Wohnungen	2.600 €
bei sieben und mehr Wohnungen	3.000 €
- Die Auszahlung erfolgt nach Abnahme. Diese ist bei den Stadtwerken Vellmar, Rathausplatz 1, 34246 Vellmar, zu beantragen.
- (4) Der Einbau der Solar- und Regenwassernutzungsanlage wird durch Mitarbeiter der Bauverwaltung kontrolliert. Zu diesem Zweck ist der Zugang zum Grundstück zu gewähren.

### § 4 Vertragsuntreue

Haben Bauherren bei Fertigstellung des Bauvorhabens ihre Leistungen nach § 2 Abs. 1-4 nicht erfüllt, setzt der Magistrat der Stadt Vellmar eine Frist von einem Jahr

---

<sup>1</sup> Diese Initiative existiert heute nicht mehr. Vergleichbares Info-Material kann bei BINE (<http://www.bine.info>) bzw. der Dena (<http://www.solarwaerme-plus.de>) bezogen werden.

fest, innerhalb der vertragsuntreue Bauherren den Verpflichtungen nachkommen sollen. Die Aufforderung zur Erfüllung des Vertrages und die Frist ist vertragsuntreuen Bauherren gegenüber bekanntzugeben.

## § 5 Vertragsbruch

- (1) Haben Bauherren nach Ablauf der Jahresfrist (§ 4 des Vertrages) die Verpflichtungen nicht erfüllt, verhängt der Magistrat eine Vertragsstrafe nach den Abs. 2 und 3. Bereits von der Stadt gewährte Leistungen müssen zurückerstattet werden.
- (2) Die Bauherren verpflichten sich, im Falle von Verstößen gegen Bestimmungen dieses Vertrages eine Vertragsstrafe in Geld an die Stadt Vellmar zu entrichten.
- (3) Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich wie folgt:
  1. Bauherren, die entgegen § 2 Abs. 1 dieses Vertrages keine Solarwärmanlage erstellen, müssen bei einer Wohnung 1.000 € zahlen; jede weitere Wohnung wird zusätzlich mit 500 € veranschlagt.
  2. Bauherren, die entgegen § 2 Abs. 4 dieses Vertrages keine Regenwassernutzungsanlage errichten, müssen bei einer Wohnung 500 € zahlen; jede weitere Wohnung wird zusätzlich mit 250 € veranschlagt.
- (4) Die Stadt Vellmar verpflichtet sich, mögliche Einnahmen aus Vertragsstrafen zweckgebunden für Projekte zur Förderung der Ziele dieses Vertrages (§ 1) zu verwenden.

Vellmar, den

Bürgermeister

Erster Stadtrat

---

Ort, Datum

---

Unterschrift des Bauherrn

## Anlage 1

### **Leistungen der Stadt Vellmar für die Bauherren**

Die Gegenleistungen der Stadt Vellmar dienen vordringlich dem Ziel, den Bauherren ein möglichst kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Dies soll durch Reduzierung der Baufolgekosten für Energie erreicht werden. Je effizienter die Solarenergie eingesetzt wird, um so geringer werden die Energiekosten während der Lebensdauer des Hauses ausfallen. Effizient wird die Solarenergie eingesetzt, wenn sie von der Kollektor- und Solarspeichergröße richtig ausgelegt wird, die Konstruktion des Hauses in Niedrigenergie-Bauweise erfolgt und die Solartechnik mit einer effizienten Heizungsanlage kombiniert wird. Die Beratungs- und Betreuungsangebote zielen darauf ab, genau diesen effizienten Einsatz der Solarenergie zu erreichen. Als Nebenprodukt wird auf diese Weise auch der größtmögliche Nutzen für den Klima- und Umweltschutz erreicht.

#### Energieberatung

Die Energieberatung umfasst:

(in Klammern wird die Obergrenze für die Übernahme nachgewiesener Kosten durch die Stadt Vellmar angezeigt)

1. Solarfachberatung, inkl. Antragstellung für Fördermittel und Beratung über effiziente Heizungsanlagen (358 €)
2. Beratung über Niedrigenergie-/Passiv-Bauweise (102 €)