

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	21
I. Hintergrund	21
II. Untersuchungsgegenstand	22
III. Gang der Untersuchung	24
Erstes Kapitel: Naturwissenschaftliche Grundlagen	25
A. Klimawandel	25
I. Begriff	25
II. Natürlicher Treibhauseffekt	25
III. Anthropogener Treibhauseffekt	26
IV. Beobachtete Klimaänderungen	27
1. Globale Klimaänderungen	27
2. Nationale Klimaänderungen	28
V. Prognostizierte Klimaänderung und ihre Auswirkungen	29
B. Klimaschutz und Klimaanpassung	31
I. Mitigation und Adaption	31
II. Energieressourcen und -reserven	31
C. Zwischenfazit	33
D. Energetischer Dreisprung	34
I. Brennstoffsubstitution	34
1. Erneuerbare Energien	34
2. Formen & Nutzungsoptionen erneuerbarer Energien	35
a) Biomasse	35
b) Kraft-Wärme-Kopplung	35
c) Blockheizkraftwerke (BHKW's)	36
d) Solarenergie	37

aa)	Solarthermie	37
bb)	Fotovoltaik	37
e)	Windenergie, Wasserkraft, Erdwärme.....	38
3.	Entwicklung und Potenziale.....	38
II.	Energieeffizienz	39
1.	Rolle des Gebäudebestandes und der Stadtregionen.....	40
2.	Gegenüberstellung Gebäudesanierungen und Neubau.....	41
3.	Einzelne Energieeffizienzmaßnahmen	42
4.	Maßnahmen im Quartier	44
III.	Verhaltensbedingte Energieeinsparungen	45
IV.	Zwischenfazit	45
Zweites Kapitel: Klimaschutz- und Energiefachrecht.....		47
A.	Einführung.....	47
B.	Internationale und europäische Vorgaben	49
I.	Völkerrecht	49
II.	Europäische Regelungen und Konzepte.....	51
1.	Entwicklung	51
2.	Kompetenzgrundlagen	53
3.	Gesamtenergieeffizienzrichtlinie	53
4.	Erneuerbare-Energien-Richtlinie	55
5.	Energieeffizienzrichtlinie	56
a)	Energieeffizienzziele	56
b)	Vorgaben für den Gebäudebereich.....	56
c)	Verpflichtungssystem zur Energieeffizienz.....	57
d)	Weitere Maßnahmen.....	58
III.	Zwischenfazit	59
C.	Gebäudeenergiefachrecht auf Bundes – und Landesebene.....	59
I.	Verfassungsrechtliche Vorgaben	60
II.	Politische Zielvorgaben.....	62

1. Integriertes Energie- und Klimaprogramm	62
2. Energiekonzept 2010.....	63
III. Ordnungsrechtliche Instrumente	64
1. EnEG	64
2. EnEV	65
a) Anlassbezogene Bauteilanforderungen	65
b) Nachrüstpflichten.....	66
3. EEWärmeG	67
a) Nutzungspflichten.....	68
b) Anschluss- und Benutzungzwang	68
4. Hamburgisches Klimaschutzgesetz und Klimaschutzverordnung	69
5. EWärmeG Baden-Württemberg	70
IV. Analyse und Grenzen des Ordnungsrechts.....	71
1. Allgemeine Leistungsfähigkeit.....	71
2. Tatsächliche Wirkung	72
a) EnEV	72
aa) Vollzug	73
bb) Ordnungswidrigkeiten	75
b) EEWärmeG.....	75
aa) Vollzug	75
bb) Nutzungspflichten nach Landesrecht	76
cc) Anschluss- und Benutzungzwang	77
c) Hamburgisches Klimaschutzgesetz und Klimaschutzverordnung	78
d) EWärmeG Baden-Württemberg	78
3. Rechtliche Bewertung	79
a) Art. 14 Abs. 1 GG.....	80
b) Baurechtlicher Bestandsschutz.....	80
c) Rechtfertigung einer Beschränkung	80
aa) Legitimer Zweck	81
bb) Geeignetheit	81
cc) Erforderlichkeit	81
(1) Verhältnis zu anderen Instrumenten	82
(2) Normbezogene Erforderlichkeit	83

dd) Angemessenheit	83
(1) Neubauten	84
(2) Bestandsbauten	84
(a) Verhältnis Investitionskosten zum Grundstücks- und Gebäudewert	85
(b) Kritik	86
(c) Konkrete Sanierungsgegebenheiten als Bezugspunkt	87
V. Zwischenfazit	88
VI. Anreizorientierte Instrumente	89
1. EEG	90
a) Einspeisevergütung	90
b) Direktvermarktung	91
c) Clearingstelle	92
2. KWKG	92
3. Steuerliche Regelungen	93
a) Besteuerung	93
b) Erhöhte Absetzung / Steuerbegünstigungen	94
4. Förderprogramme des Bundes	94
5. Förderprogramme der Länder	96
6. Sonstige	96
VII. Analyse und Grenzen anreizorientierter Instrumente	96
1. Allgemeine Leistungsfähigkeit	97
2. Tatsächliche Wirkung	99
a) EEG	99
b) KWKG	102
c) Steuerliche Regelungen	103
d) Marktanreizprogramm und Förderprogramme	105
3. Rechtliche Bewertung	106
VIII. Zwischenfazit	109
D. Weiterentwicklung und Unterstützung des Gebäudeenergiefachrechts	110
I. Fordern und/oder Fördern	112
1. Politische Durchsetzbarkeit	112

2. Rahmenbedingungen im Gebäudebestand	114
3. Ordnungsrecht als Reserve	115
II. Zwischenfazit	116
Drittes Kapitel: Klimaschutz und Klimaanpassung als Aufgaben des kooperativen Städtebaurechts.....	119
A. Einführung.....	119
B. Kommunale Ebene	120
I. Rolle der Kommunen	120
II. Erste Praxiserfahrungen	121
C. Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen durch Kooperation.....	123
I. Klimaschutz und Klimaanpassung als städtebauliche Zielsetzungen	123
1. Zeitgemäße Reformen des BauGB	124
2. Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen	125
a) Gesetzgebungskompetenzen.....	125
b) Kommunale Selbstverwaltung.....	126
c) Föderales Durchgriffsverbot.....	127
3. Gesetzliche Grundlagen im Überblick	128
II. Kooperation im Städtebaurecht.....	129
1. Entwicklung der Kooperation	129
2. Begriff des städtebaulichen Vertrags	132
3. Vertragliche Regelungen im Städtebaurecht.....	134
D. Zwischenfazit	136
E. Klimawandelgerechte Instrumente der Stadtentwicklung.....	137
I. Klimawandelgerechte Stadtentwicklung aus der Governance-Perspektive	137
1. Governance-Begriff.....	137
2. Anwendungsbereich	138
3. Urban-Governance	139
4. Nutzen für die Rechtswissenschaft	140

II. Darstellung des allgemeinen Städtebaurechts	141
1. Planungsgrundsätze	141
a) Informelle Planung	142
b) Raumordnung	144
2. Darstellungen im Flächennutzungsplan	145
3. Festsetzungen im Bebauungsplan	145
a) Globaler Klimaschutz als städtebaulicher Grund	145
b) Festsetzungsmöglichkeiten	147
aa) § 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB	147
bb) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	147
cc) § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	148
dd) § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	148
ee) § 9 Abs. 6 BauGB und ergänzende Festsetzungen	149
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	150
III. Analyse und Grenzen des allgemeinen Städtebaurechts	151
1. Planungsgrundsätze	151
2. Flächennutzungsplan	152
3. Klimaschutz- und Energiekonzepte	153
4. Bebauungsplan	154
a) Klimawandelgerechte Festsetzungsmöglichkeiten	154
aa) § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	154
bb) § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	156
b) Verhältnismäßigkeit	156
c) Verhältnis zum Gebäudeenergiefachrecht	157
aa) EnEG und EnEV	158
bb) EEWärmeG	158
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	160
IV. Zwischenfazit	160
V. Darstellung des besonderen Städtebaurechts	162
1. Sanierungsrecht	162
a) BauGB-Klimanovelle 2011	164
b) Schrifttum	165
c) BauGB-Novelle 2013	166

2. Stadtumbau.....	166
3. Private Initiativen	168
4. Städtebauliche Gebote.....	171
VI. Analyse und Grenzen des besonderen Städtebaurechts	171
1. Sanierungsrecht	171
a) Festsetzung aus Klimaschutzgründen.....	171
b) Besondere Eingriffsrechte	173
c) Inhaltliche Ausrichtung	175
2. Stadtumbau.....	177
a) Festsetzung aus Klimaschutzgründen.....	178
b) Besondere Eingriffsrechte	179
c) Inhaltliche Ausrichtung	179
aa) Konsensual zu erarbeitendes Konzept.....	180
bb) Stadtumbauvertrag	180
cc) Verhältnis zum Sanierungsrecht.....	181
3. Private Initiativen	182
a) Einrichtung aus Klimaschutzgründen.....	182
b) Inhaltliche Ausrichtung	183
c) Rechtliche Anforderungen an eine Weiterentwicklung.....	184
aa) Grundrechtliche Bindungen	185
bb) Finanzverfassungsrechtliche Bindungen.....	186
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetze	186
a) Anordnung aus Klimaschutz- und Klimaanpassungsgründen.....	187
aa) Städtebaulicher Grund.....	187
bb) Missstand oder Mangel	187
b) Inhaltliche Ausrichtung	188
VII. Zwischenfazit	189
F. Exkurs: Zulässigkeit von klimawandelgerechten Vorhaben	191
I. Sonderregelungen und Privilegierungen.....	191
1. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	191
2. Privilegierung der Zulässigkeit	192
II. Analyse und Grenzen der Sonderregelung und Privilegierungen	193

1. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	193
2. Privilegierungen der Zulässigkeit.....	195
III. Energetische Sanierung und Denkmalschutz	197
1. Denkmalrechtliche Genehmigung.....	197
a) Verpflichtende Vorgaben	198
b) Freiwillige Sanierungsmaßnahmen	199
2. Abwägung Klimaschutz und Denkmalschutz	199
a) Relevanz von Art. 20 a GG	200
b) Berücksichtigung des Klimaschutzes	202
Viertes Kapitel: Städtebauliche Vertragsvereinbarungen im Detail	205
A. Einführung.....	205
B. Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen städtebaulicher Verträge	206
1. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB	207
a) Errichtung und Nutzung von Anlagen aus erneuerbaren Energien	207
aa) Errichtung und Nutzung von Einzelanlagen beim Neubau	208
bb) Errichtung und Nutzung von Einzelanlagen im Gebäudebestand.....	209
cc) Errichtung und Nutzung von Gemeinschaftsanlagen und Wärmenetzen.....	210
b) Energetische Qualität von Gebäuden	211
2. Verhältnis zum Gebäudeenergiefachrecht	213
3. Verhältnis zum Bebauungsplan.....	214
a) Ergänzung von Bebauungsplanfestsetzungen	214
b) Ersetzung von Bebauungsplanfestsetzungen.....	216
aa) Vorgaben durch § 11 BauGB	217
bb) Rechtsprechung des BVerwG	217
cc) Intention des Gesetzgebers.....	218
dd) Rechtliche Grenzen	219
4. Zwischenfazit	221
5. Vertragsgegenstände nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB	222
a) Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	222
aa) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	222

bb) Mediation	224
b) Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	228
aa) Baukultur	228
bb) Baurecht auf Zeit	230
c) Kostenübernahme	232
6. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	235
7. Zwischenfazit	236
8. Städtebauliche Verträge im besonderen Städtebaurecht	236
a) Stadtumbauvertrag	237
aa) Anpassung baulicher Anlagen	237
bb) Rückbau von baulichen Anlagen	238
b) Sanierungsvertrag	239
aa) Baumaßnahmenvertrag / Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag	240
bb) Ordnungsmaßnahmenvertrag	241
cc) Städtebaulicher Vertrag bei genehmigungspflichtigen Vorhaben	243
c) Verträge im Rahmen Privater Initiativen	244
9. Zwischenfazit	245
C. Rechtmäßigkeitsanforderungen unter besonderer Berücksichtigung klimawandelgerechter städtebaulicher Vertragsvereinbarungen	247
I. Städtebaulicher Bezug	248
II. Koppelungsverbot	251
1. Sachlicher Zusammenhang	251
2. Keine Gegenleistung bei Anspruch des Vertragspartners	254
III. Angemessenheit	255
1. Grundsätze	255
2. Bewertung der Angemessenheit bei klimawandelgerechten Vereinbarungen	256
a) Beispiel: Versorgungsvereinbarung bei Grundstücksverkauf	257
aa) Allgemeine Angemessenheitsgesichtspunkte	258
bb) Unzulässiger Machtmissbrauch	259
cc) Spezielle Leitbilder der AVBFernwärmeV	260
b) Beispiel: Sanierungsvereinbarung im Gebäudebestand	263

IV. Sonstige Anforderungen	264
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	264
2. Vergabe(-rechtliche) Anforderungen	266
a) Kartellvergaberecht	267
b) Anforderungen außerhalb des Kartellvergaberechts	269
c) Ergänzung durch das Beihilferecht.....	270
3. Formelle Anforderungen	271
a) Schriftform.....	271
b) Zuständigkeit	272
V. Notwendige Sicherungen	273
VI. Zwischenfazit.....	274
Fünftes Kapitel: Initiative und Anreiz zu klimawandelgerechten Maßnahmen auf Basis vertraglicher Kooperation.....	277
A. Interessenlage der Vertragsparteien	277
I. Eigentum der Gemeinde	278
II. Eigentum des Vertragspartners.....	278
1. Begrenzt hoheitliche Alternativen.....	279
2. Fördermechanismen	279
B. Anreiz und Gegenleistung	280
I. Ausrichtung an bestehenden Förderprogrammen.....	280
II. Energieberatung, Gebäudemonitoring, Kaufpreisnachlass	281
III. Gewährung von Städtebauförderungsmitteln.....	282
1. Ökonomische Bedeutung	282
2. Grundlagen der Städtebauförderung	283
a) Verfassungsrechtliche Vorgaben	283
b) Überblick über das Förderungs- und Finanzierungsrecht	285
3. Akzentuierung innerhalb der Städtebauförderung	287
a) Schwerpunktsetzung im BauGB.....	287
b) Schwerpunktsetzung in der Verwaltungsvereinbarung	288
aa) Förderprogramme und Zielsetzungen	288

bb) Berücksichtigung klimawandelgerechter Maßnahmen in bestehenden Programmen der Städtebauförderung.....	290
cc) Finanzielle Ausstattung	291
c) Schwerpunktsetzung in den Förderrichtlinien	293
C. Zwischenfazit	294
D. Ansätze zur Optimierung klimawandelgerechter Maßnahmen auf Basis vertraglicher Kooperation	295
I. Stärkung ökonomischer Aspekte im Städtebaurecht	295
1. Inhaltliche Weiterentwicklung der Städtebauförderung	296
a) Auf Gesetzebene (BauGB)	296
b) In der Verwaltungsvereinbarung	298
c) Ansätze zur Finanzierung des Eigenanteils	300
2. Erweiterung der Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 h EStG.....	303
II. Alternative Finanzierungsmodelle: Contracting.....	303
III. Zwischenfazit	307
Ergebnisse	309
Literaturverzeichnis.....	313