

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Hintergrund .....</b>	<b>21</b>
<b>II. Untersuchungsgegenstand .....</b>	<b>22</b>
<b>III. Gang der Untersuchung .....</b>	<b>24</b>
<b>Erstes Kapitel: Naturwissenschaftliche Grundlagen .....</b>	<b>25</b>
<b>A. Klimawandel.....</b>	<b>25</b>
<b>I. Begriff.....</b>	<b>25</b>
<b>II. Natürlicher Treibhauseffekt .....</b>	<b>25</b>
<b>III. Anthropogener Treibhauseffekt .....</b>	<b>26</b>
<b>IV. Beobachtete Klimaänderungen .....</b>	<b>27</b>
1. Globale Klimaänderungen.....	27
2. Nationale Klimaänderungen.....	28
<b>V. Prognostizierte Klimaänderung und ihre Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
<b>B. Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>31</b>
<b>I. Mitigation und Adaption .....</b>	<b>31</b>
<b>II. Energieressourcen und -reserven .....</b>	<b>31</b>
<b>C. Zwischenfazit .....</b>	<b>33</b>
<b>D. Energetischer Dreisprung .....</b>	<b>34</b>
<b>I. Brennstoffsubstitution .....</b>	<b>34</b>
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
<b>II. Energieeffizienz .....</b>	<b>39</b>
1. Rolle des Gebäudebestandes und der Stadtregionen.....	40
2. Gegenüberstellung Gebäudesanierungen und Neubau.....	41
3. Einzelne Energieeffizienzmaßnahmen.....	42
4. Maßnahmen im Quartier .....	44
<b>III. Verhaltensbedingte Energieeinsparungen .....</b>	<b>45</b>
<b>IV. Zwischenfazit .....</b>	<b>45</b>
<b>Zweites Kapitel: Klimaschutz- und Energiefachrecht.....</b>	<b>47</b>
<b>A. Einführung.....</b>	<b>47</b>
<b>B. Internationale und europäische Vorgaben .....</b>	<b>49</b>
<b>I. Völkerrecht .....</b>	<b>49</b>
<b>II. Europäische Regelungen und Konzepte.....</b>	<b>51</b>
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
<b>III. Zwischenfazit.....</b>	<b>59</b>
<b>C. Gebäudeenergiefachrecht auf Bundes – und Landesebene.....</b>	<b>59</b>
<b>I. Verfassungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>60</b>
<b>II. Politische Zielvorgaben.....</b>	<b>62</b>

1. Integriertes Energie- und Klimaprogramm .....	62
2. Energiekonzept 2010.....	63
<b>III. Ordnungsrechtliche Instrumente .....</b>	<b>64</b>
1. EnEG .....	64
2. EnEV .....	65
a) Anlassbezogene Bauteilanforderungen .....	65
b) Nachrüstpflichten.....	66
3. EEWärmeG .....	67
a) Nutzungspflichten.....	68
b) Anschluss- und Benutzungszwang .....	68
4. Hamburgisches Klimaschutzgesetz und Klimaschutzverordnung .....	69
5. EWärmeG Baden-Württemberg .....	70
<b>IV. Analyse und Grenzen des Ordnungsrechts.....</b>	<b>71</b>
1. Allgemeine Leitungsfähigkeit .....	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 Benutzungszwang .....	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
<b>V.</b>	<b>Zwischenfazit.....</b>	<b>88</b>
<b>VI.</b>	<b>Anreizorientierte Instrumente .....</b>	<b>89</b>
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
<b>VII.</b>	<b>Analyse und Grenzen anreizorientierter Instrumente .....</b>	<b>96</b>
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
<b>VIII.</b>	<b>Zwischenfazit.....</b>	<b>109</b>
<b>D.</b>	<b>Weiterentwicklung und Unterstützung des Gebäudeenergiefachrechts.....</b>	<b>110</b>
<b>I.</b>	<b>Fordern und/oder Fördern.....</b>	<b>112</b>
1.	Politische Durchsetzbarkeit.....	112

2. Rahmenbedingungen im Gebäudebestand .....	114
3. Ordnungsrecht als Reserve.....	115
<b>II. Zwischenfazit .....</b>	<b>116</b>
<b>Drittes Kapitel: Klimaschutz und Klimaanpassung als Aufgaben des kooperativen Städtebaurechts.....</b>	<b>119</b>
<b>A. Einführung.....</b>	<b>119</b>
<b>B. Kommunale Ebene .....</b>	<b>120</b>
<b>I. Rolle der Kommunen.....</b>	<b>120</b>
<b>II. Erste Praxiserfahrungen .....</b>	<b>121</b>
<b>C. Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen durch Kooperation .....</b>	<b>123</b>
<b>I. Klimaschutz und Klimaanpassung als städtebauliche Zielsetzungen .....</b>	<b>123</b>
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
<b>II. Kooperation im Städtebaurecht.....</b>	<b>129</b>
1. Entwicklung der Kooperation .....	129
2. Begriff des städtebaulichen Vertrags .....	132
3. Vertragliche Regelungen im Städtebaurecht.....	134
<b>D. Zwischenfazit .....</b>	<b>136</b>
<b>E. Klimawandelgerechte Instrumente der Stadtentwicklung.....</b>	<b>137</b>
<b>I. Klimawandelgerechte Stadtentwicklung aus der Governance-Perspektive .....</b>	<b>137</b>
1. Governance-Begriff.....	137
2. Anwendungsbereich .....	138
3. Urban-Governance .....	139
4. Nutzen für die Rechtswissenschaft .....	140

<b>II. Darstellung des allgemeinen Städtebaurechts .....</b>	<b>141</b>
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
<b>III. Analyse und Grenzen des allgemeinen Städtebaurechts .....</b>	<b>151</b>
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
<b>IV. Zwischenfazit .....</b>	<b>160</b>
<b>V. Darstellung des besonderen Städtebaurechts .....</b>	<b>162</b>
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
<b>VI. Analyse und Grenzen des besonderen Städtebaurechts .....</b>	<b>171</b>
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 Instandsetzungsgebote .....	186
a) Anordnung aus Klimaschutz- und Klimaanpassungsgründen.....	187
aa) Städtebaulicher Grund.....	187
bb) Missstand oder Mangel .....	187
b) Inhaltliche Ausrichtung .....	188
<b>VII. Zwischenfazit .....</b>	<b>189</b>
<b>F. Exkurs: Zulässigkeit von klimawandelgerechten Vorhaben .....</b>	<b>191</b>
<b>I. Sonderregelungen und Privilegierungen.....</b>	<b>191</b>
1. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie .....	191
2. Privilegierung der Zulässigkeit .....	192
<b>II. Analyse und Grenzen der Sonderregelung und Privilegierungen.....</b>	<b>193</b>

1. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie .....	193
2. Privilegierungen der Zulässigkeit.....	195
<b>III. Energetische Sanierung und Denkmalschutz .....</b>	<b>197</b>
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
<b>Viertes Kapitel: Städtebauliche Vertragsvereinbarungen im Detail .....</b>	<b>205</b>
<b>A. Einführung.....</b>	<b>205</b>
<b>B. Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen städtebaulicher Verträge .....</b>	<b>206</b>
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) Stadtbauvertrag .....	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
<b>C. Rechtmäßigkeitsanforderungen unter besonderer Berücksichtigung klimawandelgerechter städtebaulicher Vertragsvereinbarungen .....</b>	<b>247</b>
<b>I. Städtebaulicher Bezug .....</b>	<b>248</b>
<b>II. Koppelungsverbot .....</b>	<b>251</b>
1. Sachlicher Zusammenhang .....	251
2. Keine Gegenleistung bei Anspruch des Vertragspartners .....	254
<b>III. Angemessenheit .....</b>	<b>255</b>
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

<b>IV. Sonstige Anforderungen .....</b>	<b>264</b>
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
<b>V. Notwendige Sicherungen .....</b>	<b>273</b>
<b>VI. Zwischenfazit.....</b>	<b>274</b>
 <b>Fünftes Kapitel: Initiative und Anreiz zu klimawandelgerechten Maßnahmen auf Basis vertraglicher Kooperation.....</b>	
<b>A. Interessenlage der Vertragsparteien .....</b>	<b>277</b>
<b>I. Eigentum der Gemeinde .....</b>	<b>278</b>
<b>II. Eigentum des Vertragspartners.....</b>	<b>278</b>
1. Begrenzt hoheitliche Alternativen.....	279
2. Fördermechanismen .....	279
<b>B. Anreiz und Gegenleistung .....</b>	<b>280</b>
<b>I. Ausrichtung an bestehenden Förderprogrammen.....</b>	<b>280</b>
<b>II. Energieberatung, Gebäudemonitoring, Kaufpreinsnachlass.....</b>	<b>281</b>
<b>III. Gewährung von Städtebauförderungsmitteln .....</b>	<b>282</b>
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
<b>C. Zwischenfazit .....</b>	<b>294</b>
<b>D. Ansätze zur Optimierung klimawandelgerechter Maßnahmen auf Basis vertraglicher Kooperation .....</b>	<b>295</b>
<b>I. Stärkung ökonomischer Aspekte im Städtebaurecht .....</b>	<b>295</b>
1. Inhaltliche Weiterentwicklung der Städtebauförderung .....	296
a) Auf Gesetzesebene (BauGB) .....	296
b) In der Verwaltungsvereinbarung .....	298
c) Ansätze zur Finanzierung des Eigenanteils .....	300
2. Erweiterung der Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 h EStG.....	303
<b>II. Alternative Finanzierungsmodelle: Contracting.....</b>	<b>303</b>
<b>III. Zwischenfazit .....</b>	<b>307</b>
<b>Ergebnisse .....</b>	<b>309</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>313</b>