# Muster-Formulierungen: Vorlagen für „Umwelt-Paragraphen“ in städtebaulichen Verträgen

## im Rahmen der Ausarbeitung zum Instrument „Städtebauliche Verträge

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Zur Nutzung der Muster-Formulierungen:

Was kann mit städtebaulichen Verträgen konkret für den Klimaschutz geregelt werden? Wie könnten entsprechende Formulierungen ausgestaltet werden?

In einem Absatz beziehungsweise in speziellen Umwelt-Paragraphen des städtebaulichen Vertrags, bezeichnet zum Beispiel als „§ x Umweltbelange“ oder „§ x Maßnahmen zur Energieeinsparung“, können unter anderem zu folgenden Themen Vereinbarungen getroffen werden:

* Photovoltaik-Pflicht, Solaranlagen-Pflicht,
* energetischer Gebäudestandard,
* Energieversorgung,
* Ausgleichsmaßnahmen, Begrünung,
* Mobilitätsmaßnahmen und
* optional Vertragsstrafen.

Beispielhaft finden Sie unten Textpassagen mit formal korrekten Formulierungen. Sie stammen aus realen städtebaulichen Verträgen und wurden anonymisiert.

Bitte beachten Sie, dass eine fachliche und rechtliche Prüfung Ihres Vertragsdokuments immer notwendig ist.

Die vorgeschlagenen Formulierungen und Vertragsklauseln müssen an die individuellen Gegebenheiten Ihrer Kommunen angepasst werden.

Die Musterformulierungen stellen keine Rechtsberatung dar.

## Photovoltaik- bzw. Solaranlagen-Pflicht/ Ermöglichung von Photovoltaik-Nutzung**[[1]](#footnote-1)**

„Die Kommune [Name] verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Entsprechend dieser Zielsetzung sind die Dachflächen der Gebäude zu einem Anteil von mindestens 50 % mit Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und/oder Wärme auszustatten.“

„Dachflächen von Gebäuden sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.“

„Auf dem Dach des Gebäudes ist eine oder mehrere Solaranlage(n) vorzusehen mit festinstallierten Photovoltaikanlage(n) in einer Größe von mindestens [Wert] kWpeak. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z.B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderung kann auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme mit mindestens gleicher Menge solarer Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.“

## Energetischer Gebäudestandard

### Anforderung Passivhausstandard im Neubau, in Wohn- und den meisten Nichtwohngebäuden (wie Büro- oder Bildungsgebäude):

„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Passivhausstandard einzuhalten und wird die diesbezüglichen Planungen vor Bauantragstellung mit der Stadt abstimmen. Ein rechnerischer Nachweis des Passivhausstandards ist zusammen mit den Bauplänen, dem Wärmebrückennachweis und dem Luftdichtigkeitskonzept mit den Baugenehmigungsunterlagen einzureichen. Grundlage für die Berechnung ist das Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP). Die Luftdichtigkeit der errichteten Gebäude ist mit einem Blower-Door-Test nachzuweisen. Mindestkriterien sind hierbei: ein Jahresheizwärmebedarf von **≤** 15 kWh/m² und ein Erneuerbare Primärenergiebedarf (PER) von **≤** 60 kWh/m² (Passivhaus-Standard CLASSIC)[[2]](#footnote-2).“

„Der Käufer verpflichtet sich, die geplanten Gebäude ausschließlich in Passivhausbauweise zu errichten. Der Passivhausstandard ist gegeben, wenn der Jahres-Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche und Jahr beträgt und der Erneuerbare Primärenergiebedarf (PER) nicht mehr als 60 kWh je m² und Jahr beträgt².“

„Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des Grundstücks für das darauf zu errichtende Gebäude folgende Energiekennzahlen einzuhalten:

* Heizwärmebedarf von maximal 15 kWh/(m2a)
* Erneuerbarer Primärenergiebedarf von maximal 60 kWh/(m2a)“

„Die Errichtung anderer als [zertifizierbarer Passivhäuser] ist nicht gestattet.“

### Effizienzgebäude-Standard im Neubau für Nichtwohngebäude:

„Das geplante Gebäude ist mindestens nach Effizienzgebäude-40-Standard gemäß der Definition, den technischen Mindestanforderungen und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom Stand [xy] zu errichten.“

### Effizienzhaus-Standard im Neubau für Wohngebäude:

„Das geplante Gebäude ist mindestens nach Effizienzhaus-40-Standard gemäß der Definition, den technischen Mindestanforderungen und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom Stand [xy] zu errichten.“

## Energieversorgung

### Fernwärme

„Die Wärmeversorgung ist durch Fernwärme herzustellen.“

„Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt ausschließlich durch Fernwärme.“

„Das Gebäude wird aus dem Fernwärmenetz mit Wärme zur Gebäudeheizung und Trinkwarmwasserbereitstellung versorgt. Erfolgt die Wärmeversorgung nicht aus dem Fernwärmenetz, ist für das Wärmeversorgungssystem der Nachweis zu erbringen, dass dieses gleiche oder niedrigere jährliche Treibhausgasemissionen verursacht als die Fernwärme. Die Ermittlung der Treibhausgasemission erfolgt nach den Berechnungsregelungen und unter Anwendung der Emissionsfaktoren der Anlage 9 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung.“

### Energieversorgung nach lokalem Energiekonzept

„[Die Vorhabenträgerin] verpflichtet sich, das vorgenannte Energiekonzept grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt [Name] dort möglich, wo die Einhaltung des Standards technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.“

### Energieversorgung mit Wärmepumpen

„Die Wärmeversorgung ist durch Wärmepumpen herzustellen. Als Wärmequelle für die Wärmepumpen dient [xy].“

„Die Bereitstellung von Wärme für Räume und die Warmwasserbereitung erfolgt ausschließlich über Wärmepumpen. Als Wärmequelle für die Wärmepumpen dient [xy].“

## Ausgleichsmaßnahmen, Begrünung, Artenschutz

„Flachdachflächen sind nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Einsatz von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist zulässig.“

„Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind entsprechend auszuwählen. Standard ist der derzeitige Stand der Technik [Farbtemperatur etc.].“

## Mobilität

„[Die Vorhabenträgerin] verpflichtet sich, die Leitungsinfrastruktur für die Kfz-Stellplätze entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zusätzlich [Anzahl] Lademöglichkeiten für den Fahrradverkehr herzustellen.“

„[Der Vorhabenträger] muss mindestens [Anzahl] Fahrradabstellplätzen errichten, die folgende Bedingungen erfüllen müssen: a. [Anzahl davon] der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze unterzubringen; b. [Anzahl] der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanlehnbügeln herzustellen; c. [Anzahl] der Fahrradabstellplätze sind z.T. im Innenhof gebäudenah als ebenerdige Stellplätze herzustellen; d. [Anzahl] Stellplätze sind geeignet für Lastenfahrräder zu erstellen. Alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs und E-Bikes ermöglichen. Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein.“

## Optional: Vertragsstrafen

„Für den Fall, dass das von Erwerbern zu errichtende Gebäude die Anforderungen nachweislich nicht erreicht, verpflichtet sich der Erwerber zur Zahlung einer Vertragsstrafe von [Summe] Euro. Sie wird fällig, wenn innerhalb von [Dauer] nicht nachgebessert wurde.“

„Sollte der angestrebte rechnerische Heizwärmebedarf von [Wert] wesentlich (...) überschritten werden, so verpflichtet sich der Käufer, der Stadt die Kosten einer etwaigen Überprüfung der vorgelegten Berechnung des Heizwärmebedarfs zu erstatten und an diese eine Vertragsstrafe nach Maßgabe nachfolgender Staffelung pro Haus zu zahlen.“

„Weicht die Ausführung von den genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Energiebedarf die vorgenannten Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Stadt einen Ausgleichbetrag in Höhe von [Wert] für jede kWh/a Mehrverbrauch.“

## 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.



1. Immer mehr Bundesländer haben bereits eine Solarpflicht für Neubauten und Dachsanierungen eingeführt, um den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben. Was in welchem Bundesland gilt, zeigt zum Beispiel diese Übersicht (Stand Juni 2024): <https://solarnia.de/solarpflicht/> oder diese: <https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/uebersicht-zur-solarpflicht-fuer-gebaeude/> (Stand Juni 2024). [↑](#footnote-ref-1)
2. Darüberhinausgehende Anforderungen wären der Passivhaus-Standard PLUS (Heizwärmebedarf von **≤** 15 kWh/(m² a) und PER-Bedarf von 45 kWh/(m² a) sowie Erzeugung erneuerbarer Energien von 60 kWh/(m² a) und der Passivhaus-Standard PREMIUM (Heizwärmebedarf von **≤** 15 kWh/(m² a) und PER-Bedarf von 30 kWh/(m² a) sowie Erzeugung erneuerbarer Energien von 120 kWh/(m² a). [↑](#footnote-ref-2)