

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung und Gang der Untersuchung	23
B. Verfassungsrechtlicher Rahmen	27
I. Verbandskompetenz der Gemeinde nach Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG für den Klimaschutz	27
1. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	27
2. Lösungsversuch in der Literatur: Kriterium der Grundstücksbezogenheit	28
3. Eigene Lösungsvorschläge	29
a. Historische Auslegung	30
b. Praktische Erwägungen	32
aa. Mehrebenensystem/Zivilgesellschaft	32
bb. Handeln des Bundes-/Landesgesetzgebers und der Exekutive	33
cc. Ergebnis	34
c. Doppelnatur der Gemeinde	34
4. Ergebnis	35
II. Vereinbarkeit der §§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB mit Art. 84 Abs. 1 S. 7 GG	35
1. Aufgaben	36
2. Übertragung	36
a. Aktueller Meinungsstand	36
b. Stellungnahme	37
c. Zwischenergebnis	40
3. Ergebnis	40
III. Beteiligung des Vertragspartners an der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben	40
1. Einordnung in Erscheinungsformen der Privatisierung	40
a. Materielle Privatisierung	40
b. Formelle Privatisierung	41
c. Funktionale Privatisierung	42
aa. Einordnung des städtebaulichen Vertrages als PPP auf Vertragsbasis	43
bb. Gedanke des Gewährleistungsstaates	45
aaa. Der Vertragspartner als Verwaltungshelfer	46

bbb. Ergebnis	48
cc. Zwischenergebnis	48
2. Grenzen einer funktionalen Privatisierung	48
a. Verfassungsrechtliche Grenzen	48
aa. Demokratieprinzip	48
bb. Art. 33 Abs. 4 GG	49
cc. Art. 83 ff. GG	50
dd. Rechtsstaatsprinzip	50
ee. Sozialstaatsprinzip	51
ff. Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	51
gg. Zwischenergebnis	52
b. Einfach-gesetzliche Grenzen	52
c. Ergebnis	53
3. Einwirkungspflicht	53
4. Gesamtergebnis	54
IV. Fazit	54
C. Möglichkeiten des Vertragsinstruments im Hinblick auf den Klimaschutz	55
I. Städtebaulicher Vertrag als Instrument	55
1. Relevanz des Städtebaus für den Klimaschutz	55
2. Eignung des Vertrages als Instrument für den Klimaschutz	57
a. Vorteile des städtebaulichen Vertrages	57
aa. Vergleich zum Bebauungsplan/Kooperationsgedanke	57
bb. Akzeptanz/gewandeltes Verständnis kommunaler Verwaltung	59
cc. Verhältnis zur Baugenehmigung	61
dd. Ergebnis	61
b. Ausgleich von Interessen	61
3. Fazit	63
II. Klimaschutz in städtebaulichen Verträgen	63
1. Vertragstypen nach § 11 BauGB	64
a. Bauplanungsvertrag	64
aa. Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs	64
bb. Sonstige klimaschützende Vereinbarungen	64
cc. Mediation	67
dd. Vorteile für den Vertragspartner	68
ee. Grenze	69
b. Baurealisierungsvertrag	70

aa. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	71
aaa. Grundstücksnutzung	71
bbb. Befristungen und Bedingungen	72
ccc. Naturschutzrechtlicher Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB	73
ddd. Baukultur	73
bb. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	75
cc. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	77
dd. Vorteile für den Vertragspartner	78
ee. Grenzen	79
c. Folgekostenvertrag	81
aa. Kostenübernahme für Maßnahmen des Klimaschut- zes	81
bb. Vorteile für den Vertragspartner	83
cc. Grenzen	83
aaa. Städtebaulicher Zusammenhang	83
bbb. Ursächlichkeit	84
d. Zwischenfazit	85
2. Praxisbeispiele für einen Baurealisierungsvertrag	86
a. Abschluss eines Baurealisierungsvertrages	86
aa. Vertragsschluss	97
aaa. Vorteile des städtebaulichen Vertrages	97
bbb. Interessen der Vertragsparteien	98
ccc. Einordnung als Baurealisierungsvertrag	100
ddd. Öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vertrag?	100
eee. Grenzen städtebaulicher Verträge	100
(1.) Allgemein	101
(a.) Städtebaulicher Zusammenhang	101
(b.) Angemessenheit	102
(c.) Koppelungsverbot	102
(d.) § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB	103
(e.) Schriftform	105
(f.) Spezielle Grenzen einzelner Verträge	106
(2.) Hamburger Vertrag	106
bb. Klimaschutzpotenzial des städtebaulichen Vertrages	109
aaa. Erneuerbare Energien	109
(1.) Bedeutung erneuerbarer Energien	109
(2.) Vereinbarte Solarthermie	110
bbb. Energieeffizienz	110
(1.) Gasabsorptionswärmepumpe	111

(a.) Rechtliche Anforderungen an Wärmepumpen im Allgemeinen	112
(b.) Fazit	114
(2.) KfW-Effizienzhaus-55	115
(3.) Klima- und ressourcenschonende Baumaterialien/Baustoffe	116
ccc. Ergebnis	116
ddd. Möglichkeit der Festsetzung in einem Bebauungsplan	116
(1.) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	117
(2.) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB	118
(3.) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	119
(4.) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	120
(5.) Ergebnis	120
cc. Vollstreckung des städtebaulichen Vertrages	121
aaa. Sicherungsmittel städtebaulicher Verträge im Allgemeinen	121
(1.) Vertragsstrafe	122
(2.) Bürgschaft	124
(3.) Wiederkaufsrecht	125
(4.) Dienstbarkeit	126
(5.) Baulast	127
(6.) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	128
(7.) Verteilung der Risiken	129
bbb. Hamburger Vertrag	130
(1.) Bankbürgschaft	130
(2.) Wiederkaufsrecht	131
(3.) Vertragsstrafe	131
(4.) Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	132
(5.) Bedingungen und Rücktrittsrecht	132
(6.) Zwischenergebnis	133
b. Weitere Praxisbeispiele	134
aa. Städtebaulicher Vertrag der Stadt Hannover	134
bb. Städtebaulicher Vertrag der Stadt Baunatal	135
3. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	136
a. Klimaschützende Inhalte des Durchführungsvertrages	137

b. Vorteile für den Vertragspartner	138
c. Grenze des Durchführungsvertrages	138
d. Zwischenfazit	138
e. Vertragsbeispiel eines Durchführungsvertrages	139
4. Stadtumbauvertrag	143
a. Klimaschützende Inhalte eines Stadtumbauvertrages	143
aa. Klimaschützende Inhalte im Zusammenhang mit § 171a BauGB	143
bb. Klimaschützende Inhalte im Zusammenhang mit § 171c S. 1 und 2 BauGB	145
b. Vorteile für den Vertragspartner	147
c. Grenzen eines Stadtumbauvertrages	148
d. Zwischenfazit	150
5. Ergebnis/Fazit	151
D. Probleme bei der Umsetzung	153
I. Empirische Datenerhebung	153
1. Ergebnis	153
2. Mögliche Gründe für das Ergebnis	155
a. Allgemeine rechtliche Unsicherheit	156
b. Freiwilligkeit des Vertragsschlusses	156
c. Kein eigenes Klimaschutzgesetz	156
II. Praxisbeispiel	157
1. Kurzinformation zur Klimaschutzsiedlung Oberhausen	157
2. Umsetzung der Klimaschutzsiedlung Oberhausen	158
a. Städtebauförderung	158
b. Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein- Westfalen“	158
c. Bebauungsplan und Kaufvertrag	160
d. Imagewerbung als Vorteil für den Bauträger	160
3. Vorteil des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages	160
4. Ergebnis	161
III. Fazit: Vollzugsdefizit	161
E. Vorschläge zum verbesserten Einsatz des städtebaulichen Ver- trages für den Klimaschutz	163
I. Gesetzliche Verpflichtung zum Abschluss eines städtebauli- chen Vertrages	163
1. Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	163
a. Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft	163

b. Eingriff	164
c. Rechtfertigung	164
d. Ergebnis	165
2. Zweckmäßigkeit einer Verpflichtung zum Abschluss städtebaulicher Verträge	165
3. Ergebnis	167
II. Verstärkung der Appellfunktion des § 11 BauGB	167
1. Systematische Verortung des städtebaulichen Vertrages bei § 9 BauGB	167
2. Eigener Klimaschutzvertrag	168
3. Sollen anstelle von können	169
4. Änderung des § 11 Abs. 2 BauGB	170
a. Orientierung an § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB	170
b. Argumente für den neuen § 11 Abs. 2 S. 3 BauGB	172
c. Ähnliche Konstellationen	172
d. Der neue § 11 Abs. 2 S. 3 BauGB und §§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 S. 1 BauGB	173
III. Ergebnis	174
F. Gesamtergebnis	175