

Baupflichten für Solaranlagen

Fast alle Klimaexperten sind sich einig: **Bis zur Mitte des Jahrhunderts müssen die CO₂ - Emissionen in den Industriestaaten um 80% reduziert werden, soll die Klimaerwärmung auf ein erträgliches Maß verringert werden.**

Hierzu muss der **Primärenergieverbrauch halbiert und der Anteil** der erneuerbaren Energieträger auf mindestens 50% gesteigert werden. Mit den bis heute eingeführten Maßnahmen können diese ambitionierten Ziele nicht erreicht werden. Daher wird immer deutlicher, dass neben der weiteren Ökologisierung des Finanzsystems auch ordnungsrechtliche Instrumente wieder verstärkt eingesetzt werden müssen. Das könnte die Stunde engagierter europäischer Kommunen werden, die bereit sind eine Vorreiterrolle zu übernehmen, um damit auch die lokale Wertschöpfung zu fördern. Einige europäische Städte haben hierzu bereits kommunale Bauordnungen erlassen, die den obligatorischen Einbau von Solaranlagen vorsehen. Europäische Vorreiter sind die Region Katalonien mit der Hauptstadt Barcelona sowie die nordhessische Stadt Vellmar bei Kassel und die Hansestadt Hamburg.

Als erste deutsche Stadt hat Vellmar in Nordhessen eine öffentlich-rechtliche „Solar-Pflicht“ für das Baugebiet „Auf dem Osterberg“ eingeführt. Einige deutsche Kommunen haben solche Pflichten in Grundstückskaufverträgen verankert, etwa das niedersächsische Sulingen.

In der Hansestadt Hamburg läuft ein Planverfahren für die Siedlung „Hamburg-Altstadt 32/ HafenCity 1“. Teil des Bebauungsplans soll eine Solarverordnung sein. Die 5 500 geplanten Wohneinheiten der Siedlung sollen über eine Kollektorfläche von 1 800 m² zu 30 % mit solar erwärmtem Brauchwasser versorgt werden. Die Restenergie stammt aus einem Blockheizkraftwerk.

Umsetzung und Wirkung von Solar-Pflichten Seit der Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio 1992 und der dort verabschiedeten Agenda 21 **werden auch von den Städten und Gemeinden Maßnahmen für den Klimaschutz erwartet.** Wenn die Kommunen durch die Ausweisung neuer Baugebiete höhere CO₂-Emissionen verursachen, haben sie das Recht, in gewissem Umfang sogar die Pflicht, die Energieversorgung so Klima schonend wie möglich zu gestalten, etwa mit Baupflichten für Solaranlagen. **Derartige Baupflichten können auf Landesebene durch Verordnungen auf der Grundlage von Landesenergiegesetzen**

oder auf kommunaler Ebene entweder durch Bebauungspläne, örtliche Bauvorschriften, oder durch städtebauliche Verträge umgesetzt werden.

Weniger empfehlenswert sind privatrechtliche Vorgaben in Grundstückskaufverträgen, weil der Klimaschutz nach Art. 20a GG eine öffentliche Aufgabe ist, der mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten umgesetzt werden sollte.

Juristisch umstritten sind solare Pflichten in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die hier für zulässig gehalten werden. Das Bundesbauministerium will noch in diesem Jahr eine Novelle des BauGB in den Bundestag einbringen, um die Rechtsgrundlagen für kommunale Solarpflichten klarer zu fassen.

Rechtlich unumstritten ist die Baupflicht für Solaranlagen in der Rechtsform des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Dabei handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, für den die §§ 54-62 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) gelten.

Solarverordnungen, wie die Berliner SolVO, sind das effektivste Instrument zur Verbreitung der Solarenergie. Derartige Verordnungen können eine Baupflicht von Solaranlagen für alle Neubauten vorsehen, das gilt auch für Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB (z.B. in Baulücken).

Die gleiche Wirkung haben örtliche Bauvorschriften, die für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Die Kompetenz für solche Satzungen haben allerdings nur die Kommunen in Hessen und im Saarland. Festsetzungen im Bebauungsplan schreiben die Solarenergie für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor nicht darüber hinaus.

Modell des Solarvertrags

Bei dem Instrument des städtebaulichen Vertrags kommt es auf die konkrete Umsetzung an. Kommunen können sich per Ratsbeschluss darauf festlegen, den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke, z.B. in Neubaugebieten, grundsätzlich an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu knüpfen. Ansonsten hängt der Vertragsabschluss vom Verhandlungsgeschick der Kommunalverwaltung ab. Die Handlungsmöglichkeiten mittels städtebaulichen Vertrags sind allerdings nur beim Verkauf kommunaler Grundstücke gegeben

Dr. Holger Rogall, Fabio Longo, Berlin

Dr. Rogall ist Professor für Umweltökonomie an der FH für Wirtschaft Berlin. Er war von 1991-2001 Mitglied des Abgeordnetenhauses von Berlin, u.a. umweltpolitischer Sprecher und Sprecher in der Enquete-Kommission „Zukunftsfähiges Berlin“.

Fabio Longo ist Rechtsreferendar in Marburg. Er promoviert am Institut für Öffentliches Recht der Philipps-Universität Marburg und ist Stadtverordneter in Vellmar, u.a. stellvertretender Vorsitzender des Bauausschusses und Sprecher des Agenda-Arbeitskreises „Wohnen“.

Derartige öffentlich-rechtliche Verträge müssen neben den Pflichten für die Bauherren auch Leistungen der Stadt beinhalten, z.B. Baukostenzuschüsse oder Dienstleistungen, wie eine kostenlose Energieberatung. Diese auf Gegenseitigkeit-Kooperation - angelegten Vertragsmodelle schaffen Transparenz und **Kommunikation für und mit den Bauherren.**

Gestaltung der Solar-Pflicht

Ausgangspunkt der Planung von „Solar-Pflichten“ mit weiteren Vorgaben zum Klima- und Umweltschutz sollte die Optimierung der wirtschaftlichen, ökologischen und solartechnischen Anforderungen sein. **Demzufolge sollte der Vertrag für nach Süden ausgerichtete Einfamilien- und Reihenhäuser regeln, dass solarthermische Anlagen mindestens 50 % der zur Warmwasserbereitung und mindestens 10 % der für die Raumheizung nötigen Energie liefern.** Häuser, deren Firstrichtung um mehr als 45° von der Ost-West-Achse abweichen, sollten mindestens 50 % des Warmwassers solar erwärmen können. Für den Geschosswohnungsbau ist es sinnvoll, eine solare Deckungsrate von > 30 % bei der Warmwasserbereitung vorzuschreiben. Als Gegenleistung sollte sich die Stadt dazu verpflichten, den Bauherren bzw. den Planern Solar- und Energieberatungen von einer für das gesamte Wohngebiet engagierten Agentur zu finanzieren.

Energetisch optimierte Gesamtplanung

Die solaren Baupflichten sollten einhergehen mit einer Bauleitplanung, die auch die passive Nutzung der **Sonnenenergie festschreibt. Maßgeblich hierfür sind die Südausrichtung der Gebäudehauptfassade und die Vermeidung gegenseitiger Verschattung der Gebäude (ein idealer Gebäudeabstand ist >- 2,5-fache Gebäudehöhe).**

Um mit **Solarsiedlungen ein ansprechendes Stadtbild zu erreichen, sollten den Bauherren Anreize für eine ästhetische Solararchitektur gegeben werden. So ist eine angemessene Förderung von Solaranlagen, die in Fassaden bzw. unbeheizte Wintergärten integriert werden, vorstellbar.**

Geltungsbereich des Vertrags

Städtebauliche Verträge gelten nur zwischen den Erstkäufern der Grundstücke und der Stadt. Beim Verkauf des Grundstücks vom **Erstkäufer an einen weiteren Käufer entfällt die Pflicht, solarthermische**

Grundstückseigentümern die Solarenergienutzung vorzugeben, empfiehlt es sich, die wesentlichen Pflichten des Vertrages auch im Bebauungsplan - und nicht nur im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Berücksichtigung der EnEV

Die EnEV bestimmt erstmalig, dass solare Energiegewinne mit Anforderungen des Wärmeschutzes verrechnet werden können. Für eine Solar-Pflicht kann das theoretisch bedeuten, dass sie hinsichtlich ihres Zieles der Energieeinsparung wirkungslos bleibt. Der Bauherr kann das „Energieplus“ aus der Solaranlage mit einem schlechteren Wärmeschutz ausgleichen. Praktisch werden Solar-Pflichten dennoch zu einer größeren CO₂-Reduktion als in üblichen Baugebieten führen. Solaranlagen reduzieren den Primärenergieverbrauch sicher, und die Erfüllung der Baupflicht **kann durch einen Blick auf das Hausdach** einfach überprüft werden. Bauteil- bzw. hausbezogener Wärmeschutz leidet hingegen an einem Vollzugsdefizit. Um die Ziele der Solar-Pflicht zu **sichern, sollte deshalb die Verrechnungsmöglichkeit der** kommunal vorgeschriebenen solaren Energiegewinne mit den bundesweit geltenden Wärmeschutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Perspektiven

Ziel einer zukunftsfähigen Entwicklung der Kommunen ist das Leitbild einer „Solar-City“. Hierzu sollte ein städtebaulicher Solarmustervertrag entwickelt werden, der den Aufwand der Kommunen zur Erstellung eigener Verträge minimiert, und Fehler vermeiden hilft.

Über die skizzierten Inhalte hinaus, könnten die städtebaulichen Solarverträge **Anreize für Investitionen in klimaschonende Heizsysteme beinhalten, die für die Kommunen finanzierbar bleiben. Derartige Investitionen in die Daseinsfürsorge, in eine Infrastruktur, die dauerhaft Sicherheit vor internationalen Energiekrisen bietet, und die das Klima schont, rechnen sich für die Kommunen und die Gemeinschaft** auch finanziell. Denn die Mittel der Hausbewohner bei solar versorgten Wohngebieten gehen an **den örtlichen Installateur, der die Solaranlage errichtet, statt** an die Öl exportierenden Länder (das gleiche gilt für die Land- und Forstwirtschaft, die Biomasse für die Heizung liefert). Dadurch werden neue Arbeitsplätze geschaffen und die Steuereinnahmen der Kommunen gesteigert.