

ENERGIE- RAUMPLANUNG IN WIEN

**AUFBEREITUNG
RECHTLICHER ASPEKTE**

Wien!
voraus

Energieplanung

StoDt+Wien

Impressum

Eigentümer und Herausgeber: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 20 – Energieplanung
energieplanung.wien.at

Inhalt und Redaktion: Stefan Geier, Andrea Kinsperger (Magistratsabteilung 20 – Energieplanung)

Autorinnen: Verena Madner, Katharina Parapatics
WU (Wirtschaftsuniversität Wien), Forschungsinstitut für Urban Management and Governance

mit Beiträgen in Fact-Boxen von:
Eva Dvorak, Stefan Geier, Angelika Götz, Herbert Hemis, Andrea Kinsperger, Thomas Kreitmayer (Magistratsabteilung 20 – Energieplanung)

Grafik, Layout: Erdgeschoss GmbH, www.erdgeschoss.at

Lektorat: Mag.^a Ulrike Zdimal-Lang

Fotos (Titelseite, Kapiteltrennseiten): MA 20/C. Führtner

Druck: Magistratsabteilung 21 – Druckerei

Copyright: Magistratsabteilung 20 – Energieplanung

Wien 2016

Alle Rechte vorbehalten

Dieser Bericht entstand unter anderem auf Basis von Workshops und Fachexkursionen, die von klimaaktiv unterstützt wurden und vom klimaaktiv-Programm „erneuerbare Wärme“ (mit)veranstaltet wurden. klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft.



ENERGIE- RAUMPLANUNG IN WIEN

AUFBEREITUNG
RECHTLICHER ASPEKTE

INHALT

Vorwort	5
1 Einleitung	7
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Projektbeschreibung	10
1.2.1 Ziele, Inhalte und Abgrenzung des Projekts	10
1.2.2 Vorgehensweise	10
1.2.3 Projektumfeld	12
1.3 Aufbau des Berichts	13
2 Ziele, Instrumente und Ausgangslagen der Energieraumplanung	16
2.1 Begriff und Ziele der Energieraumplanung	16
2.2 Allgemeines zur Energieraumplanung aus rechtlicher Perspektive	20
2.2.1 Mögliche Instrumente für die Energieraumplanung	20
2.2.2 Vielzahl betroffener Rechtsmaterien	21
2.3 Heterogene Ausgangslagen	23
3 Integrierte Energieraumplanung	27
3.1 Integration als Abstimmung von Raumplanung und Energieplanung am Beispiel der Schweizer Energie(richt)planung	28
3.2 Umsetzung von integrierten Energieversorgungslösungen	42
3.2.1 Konzessionen in der Wärmeversorgung	43
3.2.1.1 Allgemeines zum Begriff der Konzession im österreichischen Kontext	43
3.2.1.2 „Konzessionen“ im Schweizer Kontext	43
3.2.1.3 „Konzessionen“ im deutschen Kontext	44
3.2.1.3.1 „Konzessionsverträge“	44
3.2.1.3.2 Ausschreibung einer Energieversorgungslösung für ein Stadtgebiet	45
3.2.2 Fazit	47
4 Auswahl möglicher Instrumente für die Energieraumplanung	49
4.1 Energiekonzepte	50
4.1.1 Konzepte, die von ProjektwerberInnen/VorhabensträgerInnen ausgearbeitet werden	50
4.1.1.1 Klima- und Energiekonzept im UVP-Genehmigungsverfahren	50
4.1.1.2 Energiekonzepte außerhalb des Anwendungsbereichs der UVP	52
4.1.2 Kommunale Energiekonzepte	53
4.2 Energiebezogene Festlegungen im Flächenwidmungs-/Bebauungsplan	55
4.2.1 Flächenfreihaltung für Erneuerbare-Energie-Anlagen	56
4.2.2 Anschlusszwang an Wärmeversorgungsanlagen	57
4.2.3 Ausschluss bestimmter Brennstoffe für die Raumheizung	58
4.2.4 Mindestanteil erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung	59
4.3 Vertragliche Lösungen und Energieraumplanung	59
4.3.1 Grundstückskaufverträge beim Verkauf kommunaler Liegenschaften	59
4.3.2 Städtebauliche Verträge	62
4.3.2.1 Städtebauliche Verträge zur Verfolgung von Energiezielen in Deutschland	62
4.3.2.1.1 Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge in Deutschland	62
4.3.2.1.2 Beispiele aus der Praxis deutscher Kommunen mit Blick auf Energiezielsetzungen	64
4.3.2.1.3 Baulandpolitische Grundsätze in Freiburg	67
4.3.2.2 Städtebauliche Verträge und Energieraumplanung in Wien	68
5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	73
6 Weiterer Untersuchungsbedarf	79
Abkürzungsverzeichnis	82
Rechtsquellenverzeichnis	84
Literaturverzeichnis	86

VORWORT

Foto: Lukas Beck



Die MA 20 hat im STEP 2025 die Aufgabe übertragen bekommen, ein Fachkonzept für die integrierte Energieraumplanung zu erarbeiten. Ziel der Energieraumplanung ist es, die Energie- und Stadtplanung so abzustimmen, dass die energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt erreicht werden und ein wirtschaftlicher Betrieb der Infrastruktur gewährleistet werden kann.

Während in den letzten Jahrzehnten bei Gebäuden sehr viel an Energieeinsparung und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energien erreicht wurde, müssen im Energiesystem noch große Weichenstellungen hin zur Energiewende erfolgen.

Traditionell erfolgt die Stadtplanung weitestgehend unabhängig von der Energieplanung und die Energieplanung folgt den Ergebnissen der Stadtplanung. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Versorgung mit fossilen Energieträgern auch ohne große Koordination möglich ist, da bisher immer und überall in ausreichender Menge die Versorgung hergestellt werden konnte. Dies hat nicht immer zu ökonomischen und technisch optimalen Lösungen geführt und schon gar nicht zu den ökologischsten Versorgungslösungen.

Um eine Erhöhung des erneuerbaren Anteils an der Energieversorgung, die Reduktion von Treibhausgasen und eine wirtschaftliche Infrastruktur zu erreichen, ist eine räumliche Koordination der Energie- und Stadtplanung notwendig. Eine daraus resultierende langfristige räumliche Strategie für das Energiesystem in der Stadt soll zum einen für Entwickler/Bauträger und zum anderen für die Energieversorger als Grundlage dienen, um ihre Planungen absichern zu können.

Für die Umsetzung der Energieraumplanung ist es daher notwendig zu wissen, mit welchen bestehenden oder neuen Instrumenten oder Maßnahmen die Festlegung der räumlichen Ausgestaltung der Energieziele erfolgen kann, um allen Beteiligten Planungssicherheit und Orientierung zu geben.

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel, einen Überblick zu geben, welche bestehenden Instrumente es schon gibt und wie sie im Sinne der Energieraumplanung angewendet werden können. Dazu werden die Möglichkeiten in Österreich untersucht und auch Beispiele aus der Schweiz und Deutschland aufgezeigt.

Mag.ª Maria Vassilakou Vizebürgermeisterin
der Stadt Wien



EINLEITUNG

01

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Stadt Wien bekennt sich in der „Rahmenstrategie Smart City Wien“ dazu, den Pro-Kopf-CO₂-Ausstoß bis 2030 um 35 % und um 80 % bis 2050 zu verringern und den Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch kontinuierlich zu erhöhen (von derzeit 11 % auf 20 % in 2030 und 50 % in 2050).

Quelle: <<https://smartcity.wien.gv.at/site/>>



Für die Energieinfrastruktur bedeutet das Konzept der Smart City große Veränderungen: „Das bisherige Modell einiger (Groß-)Erzeugungsanlagen und vieler Verbraucherinnen bzw. Verbraucher wird sich wandeln – hin zu einer Vielzahl an Akteurinnen und Akteuren, die gleichzeitig erzeugen und verbrauchen und verstärkt erneuerbare Energien und Abwärme vor Ort nutzen.“¹ Um optimale, an die Bedürfnisse des Standorts angepasste Infrastruktur- und Energiesystemlösungen zu finden, werden Prozesse der Raum- und Energieplanung stärker miteinander verzahnt werden müssen.

Der Stadtentwicklungsplan STEP 2025 orientiert sich an den Leitideen, Prinzipien und Zielvorgaben der Smart City Wien Rahmenstrategie und greift deren strategische Orientierung bei der Formulierung von konkreten Initiativen auf.² Der STEP 2025 sieht u.a. die Erarbeitung eines Fachkonzeptes „Integrierte Energie-Raum-Planung“ vor:

„Raum- und Energieplanung werden auf Stadtteil-ebene in einem gemeinsamen Prozess zusammengeführt, um optimale, an die Bedürfnisse des Standorts angepasste Infrastruktur- und Energiesys-

temlösungen zu finden. Die Ziele dabei: Vermeidung von CO₂-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit, die Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort, die intelligente und optimierte Nutzung leitungsgebundener Energieträger (z. B. dezentrale Wärmenetze, Abwärme etc.) und die Umsetzung von Energiespeichermöglichkeiten zur Optimierung der Nutzung lokaler Potenziale. Anhand von Kennzahlen für die Energieeffizienz, erneuerbare Energien und für CO₂-Emissionen sollen Handlungs- und Planungsspielräume festgelegt werden.

Eine solche integrierte Herangehensweise erfordert ein interdisziplinäres Zusammenspiel und den Abgleich fachspezifischer Ziele und Planungen der Stadt. Darüber hinaus sucht Wien die Partnerschaft mit Expertinnen und Experten sowie Unternehmen, Wissenschaft und Forschung in den Bereichen Raum- und Stadtplanung, Energie, Verkehr, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Raum und Grünraum. Die aktuellen Energie- und Klimaschutzziele und -konzepte der Stadt Wien geben den Rahmen für die Planungen.“³

Als Basis für die Erstellung des Fachkonzeptes „Integrierte Energie-Raum-Planung“ sollen die im Februar 2015 veröffentlichte Vorstudie⁴ zum Fachkonzept „Energie-Raum-Planung“ sowie in Vorbereitung befindliche Werkstattberichte, die die fachlichen Grundlagen der unterschiedlichen Disziplinen aufbereiten, dienen.



Quelle: <<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>>

FACTBOX

Andrea Kinsperger

INTERNATIONALE, EUROPÄISCHE UND NATIONALE ENERGIE- UND KLIMAZIELE

COP 21 - UN-KLIMAKONFERENZ IN PARIS 2015

Auf der 21. UN-Klimakonferenz in Paris im November 2015 konnten sich erstmals fast alle Staaten auf gemeinsame Ziele zur Bekämpfung des Klimawandels einigen. Oberste Prämisse ist die Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C, im Idealfall auf 1,5 °C verglichen mit dem vorindustriellen Zeitalter.

Die EU hatte im Vorfeld zur Untermauerung der Verhandlung bereits Ziele für 2030 festgelegt (s. unten). Am 4.10.2016 wurde das Klimaabkommen im EU-Parlament ratifiziert und trat dann mit Anfang November 2016 in Kraft. Nunmehr gilt es, durchgreifende Maßnahmen zur Dekarbonisierung festzusetzen, die alle 5 Jahre überprüft und nötigenfalls verschärft werden sollen.

ZIELE DER EUROPÄISCHEN UNION

Bis 2020 gelten die (seit Juni 2009 verbindlichen) 20-20-20-Ziele der EU:

- Die THG-Emissionen werden bis 2020 um 20 %, und um 30 % falls andere Industrieländer vergleichbare Ziele vereinbaren, reduziert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 20 % der gesamten Energieproduktion gesteigert.
- Der Energieverbrauch wird durch Steigerung der Energieeffizienz um 20 % gesenkt.

Im Herbst 2014 legte der Europäische Rat die Zieltrias für Energie und Klimaschutz bis 2030 fest (Strategie „Ein Rahmen für die Klima- und Energiepolitik im Zeitraum 2020–2030“):

- Die Treibhausgasemissionen sollen um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Wert von 1990 sinken,
- der Anteil erneuerbarer Energie auf mindestens 27 Prozent steigen und
- der Primärenergieverbrauch um 27 Prozent gegenüber dem Trend gesenkt werden (indikativ), was einer Reduktion gegenüber 2005 um rd. 20 Prozent entspricht.

Außerdem wird das Emissionshandelssystem überarbeitet, sodass es künftig einen deutlichen Beitrag zur Emissionsreduktion leistet.

NATIONALE ZIELE

Entsprechend einem Vorschlag der EU-Kommission zum „Effort sharing“ der Mitgliedstaaten untereinander soll Österreich seine Emissionen um 36% reduzieren. Seitens des Bundes ist eine Energie- und Klimastrategie in Vorbereitung. Ob diese verbindliche Ziele enthalten wird, ist noch offen.

1 MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014) 57.

2 Vgl MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014) 27.

3 MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014) 57.

4 <<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energieplanung/pdf/vorstudie-energie-raum-planung.pdf>>.

1.2 PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.2.1 ZIELE, INHALTE UND ABGRENZUNG DES PROJEKTS

Mit dem vorliegenden Bericht sollen rechtliche Fragestellungen der integrierten Energieraumplanung als Instrument zur Umsetzung der Wiener Smart City-Ziele identifiziert und diskutiert werden. Das Projekt verfolgte dabei folgende Ziele:

- Systematisierung und erste Aufbereitung rechtlicher Fragestellungen, die sich im Zuge der Umsetzung der integrierten Energieraumplanung in Wien stellen können
- Aufzeigen von ersten Handlungsoptionen für Wien
- Darlegung von rechtlichen Grenzen, an die integrierte Energieraumplanung in Wien stoßen kann
- Aufzeigen von weiterem Forschungs- und Klärungsbedarf bzw. Schnittstellen aus rechtlicher Sicht

Das Projekt bearbeitete vorwiegend Fragestellungen des öffentlichen Rechts, insbesondere aus den Bereichen Raumordnungs- und Baurecht. Darüber hinaus wurden auch damit in engem Zusammenhang stehende Fragen anderer Bereiche des öffentlichen Rechts mitberücksichtigt.

Energieraumplanung ist ein weit gefasster Begriff, dem unterschiedliche Bedeutungsgehalte zugemessen werden. Das gegenständliche Projekt fokussierte bei der Bearbeitung der Fragestellungen der Energieraumplanung auf den Gesichtspunkt der

Wärmeversorgung als Teilaspekt der Energieraumplanung. Außerdem legte das Projekt den Fokus auf Neubaugebiete.

Nicht Gegenstand des Projekts war die Entwicklung von Bestandsgebieten.⁵ Dort stellen sich anders gelagerte Fragen als in Neubaugebieten, etwa ob Vermieterinnen und Vermieter bestimmte nachträgliche Energiesparmaßnahmen verpflichtend durchführen müssen bzw. welcher Zustimmungserfordernisse es von Seiten der Mieterinnen und Mieter bedarf.⁶ In mehreren Untersuchungen⁷ wurden verschiedene Ansätze⁸ diskutiert, um Hemmnisse im Wohn- und Mietrecht abzuschaffen.

1.2.2 VORGEHENSWEISE

Ein zentrales Element des gegenständlichen Projekts war die rechtlich-fachliche Vorbereitung und Durchführung von zwei Workshops. In den Workshops wurden im Austausch mit Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Praktikerinnen und Praktiker die rechtlichen Ansatzmöglichkeiten und Grenzen sowie Handlungsoptionen für die Energieraumplanung in Wien zur Diskussion gestellt. Die Workshops wurden vom Forschungsinstitut für Urban Management and Governance der WU in Koordination mit der Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung konzeptioniert und durchgeführt. Darüber hinausgehend wurden mehrere Hintergrundgespräche mit Fachexperten aus der Schweiz geführt, um die Besonderheiten der Schweizer Energie(richt)-planung herausarbeiten zu können.

Der erste Workshop fand am Freitag, 25. September 2015 an der WU (Welthandelsplatz 1, 1020 Wien) statt. Ziel des Workshops war es, Rechtsfragen zu sammeln, die sich bei der Energieraumplanung in Wien stellen.

1. WORKSHOP

Themenschwerpunkte

- Überblick über rechtliche Aspekte der Energieraumplanung
- Erfahrungsberichte aus Graz und Salzburg
- Energieraumplanung und Vertragsraumordnung
- Energieraumplanung und Binnenmarkt

Am Workshop nahmen insgesamt zwanzig Personen teil, vorwiegend aus der Stadt Wien – aus der Stadtbauverwaltung sowie Magistratsabteilungen der Stadt Wien (MA 20, MA 21), aber auch der TINA Vienna, der WSE, dem wohnfonds_wien, der Grazer Energieagentur und dem SIR sowie Juristinnen und Juristen der WU.

Der Workshop begann mit einem Einstieg in die Zielsetzungen und Anliegen der Energieraumplanung in Wien durch den Leiter der MA 20, Bernd Vogl. Verena Madner (WU) moderierte den Workshop und gab einen Überblick über rechtliche Aspekte der Energieraumplanung. Um auch Erfahrungen anderer österreichischer Städte mit Instrumenten der Energieraumplanung ins Projekt einzubeziehen, wurden zwei klimaaktiv-Akteure aus Graz (Grazer Energieagentur) und Salzburg (SIR) für Vorträge eingeladen.

In einem gesonderten Block am Vormittag wurden in zwei Gruppen Fragestellungen der Energieraumplanung unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Dazu waren im Vorfeld Fragen konzipiert worden. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden eingeladen zu diskutieren, welche Instrumente in welcher bzw. welchen Phase(n) der Stadtplanung bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen sollten und wo sie einen sinnvollen Anknüpfungspunkt sehen, um Standards für und Anforderungen an Energie(versorgungs)lösungen festzulegen.

Der Schwerpunkt der Vorträge am Nachmittag lag auf dem Instrument der Vertragsraumordnung und auf rechtlichen Fragestellungen zu Energieraumplanung und Binnenmarkt.



Quelle: © WU (2015)

⁵ Zu Rechtsfragen im Zusammenhang mit Bestandsgebieten siehe Klima, Klimaschutz und Gebäudebestand: Rechtliche Instrumente zur Verfolgung von energiebezogenen Zielsetzungen (Masterarbeit WU Wien 2016).

⁶ Siehe dazu etwa Klima, Klimaschutz und Gebäudebestand: Rechtliche Instrumente zur Verfolgung von energiebezogenen Zielsetzungen (Masterarbeit WU Wien 2016) 48 ff.

⁷ Siehe etwa die Ergebnisse des Projekts SMA-DH (Onz/Onz/Kraemmer/Hüttler, Anh 3 zu Trebersburg/Smutny/Heidenreich, Studie über Maßnahmen zur Versorgungsentwicklung von Bestandsobjekten mittels Fernwärme, zur Verifizierung aktueller Trends in der Gebäudezertifizierung und Forcierung einer höheren Sanierungsquote (2013)); Klima, Klimaschutz und Gebäudebestand: Rechtliche Instrumente zur Verfolgung von energiebezogenen Zielsetzungen (Masterarbeit WU Wien 2016) 59 f; MA 18/ÖIR (Hrsg), Transform+ Empfehlungsbericht. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen (2016) 58 f.

⁸ Vorgeschlagen wurde etwa eine Heizkostenabrechnung in Form einer Warmmiete, die einen Anreiz für die Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen stiften könnte. Dies scheitert derzeit für Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten an den gesetzlichen Rahmenbedingungen (siehe § 1 Heizkostenabrechnungsgesetz, sowie die Vorgaben der EnergieeffizienzRL 2012/27/EU der EU).

Der zweite Workshop fand am Montag, 14. Dezember 2015 an der WU (Welthandelsplatz 1, 1020 Wien) statt. Ziel des zweiten Workshops war es, einen vertiefenden Beitrag zur Erarbeitung der rechtlichen Grundlagen für die Energieraumplanung in Wien zu liefern.

2. WORKSHOP

Themenschwerpunkte

- Energieraumplanung und Sonderwidmungen
- Energieraumplanung und Vertragsraumordnung
- Diskussion anhand eines fiktiven Stadtentwicklungsgebietes

Am Workshop nahmen insgesamt zwanzig Personen teil, vorwiegend aus der Stadt Wien – aus der Stadtbauverwaltung sowie aus Magistratsabteilungen der Stadt Wien (MA 20, MA 21), aber auch der TINA Vienna, der WSE, vom ÖIR, der Grazer Energieagentur und dem SIR sowie Vortragende der Universität



Quelle: © WU (2015)

Salzburg, der Kanzlei Sutterlüty Klagian Brändle Lercher Gisinger Rechtsanwälte und der WU.

Der Workshop wurde mit Einblicken in die Energieraumplanung neuer Stadtentwicklungsgebiete vor dem Hintergrund der Ziele der Wiener Smart City Rahmenstrategie eingeleitet. Der Schwerpunkt der weiteren Vorträge lag bei diesem Workshop auf dem Instrument Sonderwidmung und auf der Vertragsraumordnung.

In einem gesonderten Block am Nachmittag wurde anhand eines fiktiven Stadtentwicklungsgebietes „Oberes Smartfeld“ in zwei Gruppen diskutiert, welche Instrumente es bräuchte, um sinnvolle Energielösungen für dieses Stadtentwicklungsgebiet zu realisieren.

1.2.3 PROJEKTUMFELD

Die Bearbeitung der Fragestellungen knüpfte an Forschungsprojekte, die am Forschungsinstitut für Urban Management and Governance der WU durchgeführt worden sind, sowie an ein laufendes, am Forschungsinstitut betreutes Dissertationsprojekt an. Insbesondere soll hier auf die Ergebnisse folgender Forschungsprojekte verwiesen werden:

- Raumordnungs- und Baurecht als Instrumente städtischer Klimapolitik. Status quo und Perspektiven für die Stadt Wien im Lichte europäischer Good Practices (Jubiläumsfonds der Stadt Wien für die Wirtschaftsuniversität Wien, Laufzeit: 09/2013–08/2014)
- Smart City Governanceprozesse in kleinen und mittleren Städten⁹ (Stadt der Zukunft 1. Ausschreibung, Programmeigentümer: BMVIT, Laufzeit: 09/2014–01/2016): Das FFG-Projekt „SPRINKLE“ führte eine umfassende Untersuchung der Governance-Strukturen und -Prozesse für eine Smart-City-Entwicklung in kleineren und mittleren Städten durch.

Dabei wurden im Rahmen von Fallstudien in Partnerstädten für ausgewählte energiebezogene städtische Handlungsfelder sowohl relevante rechtlich-institutionelle Rahmenbedingungen als auch Governance-Prozesse betrachtet.

- Potenziale im Raumordnungs- und Baurecht für energetisch nachhaltige Stadtstrukturen¹⁰ (Stadt der Zukunft 1. Ausschreibung, Programmeigentümer: BMVIT, Laufzeit: 09/2014–02/2016): Das FFG-Projekt hatte das Ziel, Potenziale für energiebezogene Maßnahmen im Raumordnungs- und Baurecht zu analysieren. Das Projekt verknüpfte dazu eine rechtswissenschaftliche Analyse mit einer technisch-planerischen Betrachtung.

Das gegenständliche Projekt kann auch auf (Zwischen-)Ergebnissen zahlreicher anderer (teilweise parallel verlaufender) Forschungsprojekte aufbauen, auf die an den entsprechenden Stellen verwiesen wird. Etwa wurde im Projekt GebEn¹¹ auf Basis einer interdisziplinären Analyse getrennt für die Bereiche Wärme und Strom ein – rechtliche, technologische und wirtschaftliche Aspekte integrierender – Analyserahmen entwickelt, mit dem unterschiedliche Systemkonfigurationen analysiert werden können. Das im Rahmen des Programms „Smart Cities – FIT for SET“ des Klima- und Energiefonds geförderte Forschungsprojekt Transform+¹² erarbeitete eine Smart (Energy) City Entwicklungskonzeption für Wien auf Basis des vorgelagerten europäischen Projekts TRANSFORM. Am Projekt Transform+ wirkten unterschiedliche Akteure der Wiener Stadtentwicklung und Stadtplanung, städtische Mobilitäts- und Energiedienstleister, Partner aus Industrie und Wirtschaft, Universitäten, Forschungseinrichtungen und Consultingunternehmen mit.

1.3. AUFBAU DES BERICHTS

Im Folgenden soll zunächst ein Überblick über die durch die Energieraumplanung verfolgten Zielsetzungen gegeben werden und in mögliche Instrumente für die Energieraumplanung aus rechtlicher Sicht eingeführt werden (siehe dazu Kapitel 2). Kapitel 3 befasst sich mit Fragen der integrierten Energieraumplanung und geht dabei insbesondere auf die Abstimmung zwischen Raumplanung und Energieraumplanung sowie die Realisierung integrierter Energieversorgungsleistungen ein. Kapitel 4 unternimmt sodann eine vertiefte Untersuchung ausgewählter Instrumente, die bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen können. Auf Basis dieser Ausführungen erarbeitet Kapitel 5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Energieraumplanung in Wien. An die Projektergebnisse anknüpfend zeigt Kapitel 6 den weiteren Untersuchungsbedarf auf.

9 Siehe dazu <<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7833>>.

10 Siehe dazu <<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7831>>.

11 Siehe *deBruyn/Furtlehner/Kollmann/Schwarz/Fritz/Kranz/Hengstschläger/Peßenhofer/Ritter*, Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren. GebEn. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 31/2015 (2015).

12 Siehe dazu <<http://www.transform-plus.at/>>.



ZIELE, INSTRUMENTE UND AUSGANGSLAGEN DER ENERGIE- RAUMPLANUNG

02

Unter dem Schlagwort der Energieraumplanung wird in den letzten Jahren in Österreich verstärkt diskutiert, wie Fragen der Energieplanung und der Raumordnung¹³ integriert behandelt werden können und welchen Beitrag insbesondere das Raumordnungsrecht für die Verfolgung von Energie- und Klimazielsetzungen leisten kann.

Damit einher geht die Diskussion darüber, welche Ansatzpunkte für die Energieraumplanung bestehen und welche (rechtlichen) Instrumente eingesetzt werden sollen und können.

Kapitel 2 soll die Zielsetzungen der Energieraumplanung darlegen (Kapitel 2.1) und aus einer rechtlichen Perspektive in die Thematik einführen. Dazu wird illustriert, welche Instrumente bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen könnten und wie diese aus rechtlicher Sicht eingeordnet und systematisiert werden können (Kapitel 2.2.1). Anschließend wird überblicksweise dargestellt, welche unterschiedlichen Rechtsmaterien bei der Energieraumplanung berührt sind (Kapitel 2.2.2). Darüber hinaus werden unterschiedliche Ausgangslagen für die Energieraumplanung skizziert (Kapitel 2.3), da diese erhebliche Auswirkungen auf das zur Verfügung stehende Instrumentarium haben.

2.1. BEGRIFF UND ZIELE DER ENERGIERAUMPLANUNG

Energieraumplanung ist kein Rechtsbegriff, sondern ein in der Wissenschaft und Planungspraxis mit unterschiedlicher Akzentuierung verwendeter Begriff. In einem weiten Begriffsverständnis umfasst die Energieraumplanung zunächst Zielsetzungen, die bereits aus der Raumordnung bekannt sind: Bau-

landmobilisierung, (Nach-)Verdichtung, Realisierung von kompakten, funktionsgemischten Strukturen und Verfolgung des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege. Denn die Gestaltung der räumlichen Strukturen wirkt sich wesentlich auf den Energiebedarf einer Stadt aus. Eine Stadt der kurzen Wege, in der die Funktionen Wohnen, Arbeit, Nahversorgung und Freizeit durchmischte sind, kann die zurückzulegenden Wege minimieren. Dadurch sinkt der mobilitätsinduzierte Energiebedarf. Auch die Dichte der städtischen Strukturen und die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper hängen eng mit Fragen der Energieraumplanung zusammen: Denn je kompakter die Bauformen, umso geringer sind die Wärmeverluste. Die Bebauungsdichte wirkt sich überdies auch auf die Energiebereitstellung und die Wahl der Energieträger aus. Die Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper kann etwa entscheiden, ob die dezentrale Nutzung von solarer Energie möglich ist oder durch Verschattungseffekte erschwert wird. Die städtische Dichte ist ein Faktor für die Beurteilung, ob eine leitungsgebundene Energieversorgung wirtschaftlich betrieben werden kann. Welche Energieversorgungslösung für ein bestimmtes Stadtgebiet geeignet ist, wird also maßgeblich durch die Raumordnung determiniert.

Im Fokus aktueller Bemühungen um die Energieraumplanung steht die Frage, wie Raumordnungs- und Baurecht einen noch deutlicheren Beitrag zur

Verfolgung von Klima- und Energiezielsetzungen leisten und wie der Energiebedarf nachhaltig und unter Berücksichtigung der Klima- und Energiezielsetzungen gedeckt werden kann. Die Ziele der Energieraumplanung können sich dabei grundsätzlich sowohl auf die Wärme- und Kälteversorgung (Warmwasser, Heizung, Kühlung) als auch auf die Stromversorgung beziehen und sowohl Neubaugebiete als auch Bestandsgebiete betreffen. Dabei eröffnen sich sehr unterschiedliche rechtliche Fragestellungen.

Der vorliegende Bericht legt den Fokus auf das Ziel der Umsetzung einer nachhaltigen Wärmeversorgung in Neubaugebieten.

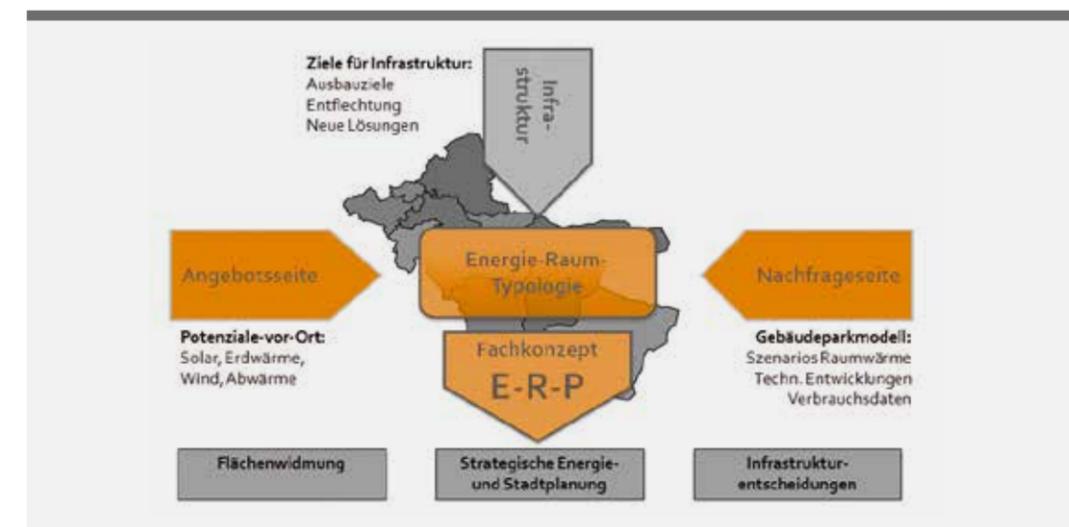
In Wien stehen insbesondere folgende Zielsetzungen bei der Energieraumplanung im Vordergrund:¹⁴

- die Vermeidung von CO₂-Emissionen,
- die Steigerung der Energieeffizienz,
- Wirtschaftlichkeit der Energieversorgung,
- Versorgungssicherheit,
- die Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort,
- die intelligente und optimierte Nutzung leitungsgebundener Energieträger (z. B. dezentrale Wärmenetze, Abwärme etc.) und
- die Umsetzung von Energiespeichermöglichkeiten zur Optimierung der Nutzung lokaler Potenziale.

Die genannten Zielsetzungen sind damit eng mit dem Umweltvölkerrecht (Pariser Abkommen) und den Klima- und Energiezielen der EU verzahnt, die eine Verringerung der Treibhausgasemissionen, eine Steigerung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und eine Erhöhung der Energieeffizienz vorsehen.

Ein Fachkonzept „Energie-Raum-Planung“, welches für Wien erstellt werden soll, soll als Grundlage für die weitere Planung dienen und Planungssicherheit für Bauträgerinnen und Bauträger sowie Energieversorgungsunternehmen bringen. Energieangebot und Energienachfrage sollen in Wien bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Ausgehend von einer Analyse der Angebots- und Nachfrageseite und den Zielen für die Infrastruktur wird eine Energie-Raum-Typologie erstellt. Diese wird Eingang in das Fachkonzept finden. Abbildung 1 zeigt diesen „Analyseansatz“ der Wiener Energieraumplanung.

Abbildung 1: Analyseansatz Energie-Raum-Planung Wien (Quelle: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung)



¹³ Die terminologische Differenzierung zwischen „Raumordnung“ und „Raumplanung“ soll hier nicht vertieft werden. Die Begriffe werden im Folgenden, wie oft auch in der Praxis, synonym verwendet.

¹⁴ Vgl MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014) 57.

Angelika Götz

ZIELE DER ENERGIERAUMPLANUNG

Die integrierte Energieraumplanung verfolgt die in der Smart City Wien Rahmenstrategie (SCWR) und die im Klimaschutzprogramm der Stadt Wien (Klip II) vorgegebenen Zielsetzungen. Die Smart City Wien Rahmenstrategie hat die drei Zielbereiche Ressourcen, Innovation und Lebensqualität definiert. Der Zielbereich Ressourcen hat die größtmögliche Ressourcenschonung in den Bereichen Energie, Mobilität, Infrastruktur und Gebäude zum Ziel. Für den Bereich der Energieraumplanung von Relevanz sind hier die Fragen der Energiesysteme, der Energieerzeugung sowohl der gebauten als auch der neuen Stadtgebiete. Konkret bedeutet dies die effiziente Energienutzung und den Ausbau erneuerbarer Energieträger. Die erhöhte Energieeffizienz mit dem Ziel eines geringeren Energieverbrauchs kann den Primärenergieeinsatz pro Kopf von 3.000 Watt (Level 2005) auf 2.000 Watt im Jahr 2050 reduzieren. Darüber hinaus sollen im Jahr 2050 50% des Wiener Bruttoendenergieverbrauches (Wärme und Strom) aus erneuerbaren Energien stammen.

Heruntergebrochen auf den Bereich Energie bedeutet dies auf dem Weg der Dekarbonisierung folgende fünf Fokussierungen: Versorgungssicherheit, Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie, Effiziente Stadtentwicklung, Soziale Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit.

Das Klimaschutzprogramm der Stadt Wien (Klip II) forciert für die Periode 2010 bis 2020 folgende Ziele: So soll der Anteil an von erneuerbaren Energieträgern bereitgestellten Mengen an Endenergie bis 2020 gegenüber dem Wert von 1990 verdoppelt werden. Die Senkung der Treibhausgasemissionen pro Kopf soll im Jahr 2020 21% im Vergleich zu 1990 betragen. Der Fernwärme-Anteil soll durch gezielten Ausbau des Netzes auf 50% bis 2020 ausgebaut werden. Die thermische Gebäudesanierung soll durch Förderungen und Verschärfungen in den ordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. der Bauordnung) weiter forciert werden. Die Erstellung eines Versorgungssicherheitsplans für Energie soll die Wichtigkeit der gesteigerten Energieeffizienz und

des Einsatzes von erneuerbaren Energie hervorheben und konkrete Maßnahmen diesbezüglich definieren.

Die integrierte Energieraumplanung kann somit als räumliche Abstimmung zwischen Stadtentwicklung, Infrastrukturausbau und Energieversorgung definiert werden. Sie bricht dabei die obigen Zielsetzungen auf konkrete bestehende und neue Stadtentwicklungsgebiete hinunter. Zu den Zielen der Energieraumplanung zählen die maximale (optimierte) Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energieträgern vor Ort, die Absicherung der Wirtschaftlichkeit von leitungsgebundener Infrastruktur durch mögliche räumliche Instrumente (z.B. Nutzungsmischung, Verdichtung, Anschlussverpflichtungen, städtebauliche Verträge), Definition von Kriterien für Wahl der geeigneten Infrastruktur (z.B. Ausbauziele, Energiezonen) im Neubau sowie die Entflechtung der leitungsgebundenen Infrastruktur im Bestand. Dazu müssen die entwickelten Kriterien und dafür geeigneten Instrumente an den richtigen Stellen im Stadtplanungsprozess gesetzt werden. Eine laufende Abstimmung zwischen den Energieversorgungsunternehmen, den verantwortlichen Dienststellen und den Entwicklerinnen und Entwicklern ist essentiell.

In der Praxis werden die Ziele konkretisiert und es wird versucht, eine ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Darunter fallen die Koordination und Abstimmung der Wärmeversorgung in den Stadtentwicklungsgebieten und anderen strategisch wichtigen (Projekt-) Entwicklungen, die Optimierung und Vernetzung der Planungsprozesse der Stadt, die Berücksichtigung bzw. Reflexion von rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Anschlussverpflichtung durch GWG, ElWOG) und konkrete Steuerungsinstrumente. Diese dienen als Entscheidungsgrundlage für die Berücksichtigung energie- und klimapolitischer Ziele sowie betriebswirtschaftlicher Erfordernisse und für die Schaffung von Planungssicherheit für Bauträgerinnen und Bauträger, Investorinnen und Investoren sowie Stadtwerke bei der Stadtplanung.



Quelle: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung

2.2 ALLGEMEINES ZUR ENERGIE-RAUMPLANUNG AUS RECHTLICHER PERSPEKTIVE

2.2.1 MÖGLICHE INSTRUMENTE FÜR DIE ENERGIERAUMPLANUNG

Angesichts der potenziell breiten Zielsetzungen der Energieraumplanung sind auch die (rechtlichen) Instrumente, die bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen könnten, vielfältig. Von energiebezogenen Festlegungen im Flächenwidmungsplan über energetische Anforderungen in privatrechtlichen Verträgen beim Verkauf kommunaler Liegenschaften hin zu Förderanreizen ist eine Fülle an verschiedenen Instrumenten denkbar, für die entsprechende Grundlagen geschaffen werden könnten. Soll etwa der Anteil erneuerbarer Energien erhöht werden, könnte man über verschiedene „Hebel“ ansetzen, wie beispielsweise:

- eine baurechtliche Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien, etwa in Form eines gewissen prozentuellen Anteils des Wärmebedarfs,
- eine Sonderwidmung für Erneuerbare-Energie-Anlagen oder eine Festlegung in raumwirksamen Plänen über die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien in den festgelegten Gebieten,
- eine vertragliche Verpflichtung in städtebaulichen Verträgen oder in Kaufverträgen beim Verkauf kommunaler Liegenschaften,
- die Gewährung von Förderungen für Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien oder
- Informations- und Beratungskampagnen über die Nutzung erneuerbarer Energien.

Während diesen Instrumenten allen das Ziel der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien gemein ist, unterscheiden sie sich aus einer rechtlichen Perspektive deutlich voneinander. Die Vielfalt der Instrumente lässt sich nach verschiedenen rechtlichen Kriterien einteilen:

Bei der Energieraumplanung können unterschiedliche Normsetzer involviert sein. Für eine energiebezogene Festlegung in einem Flächenwidmungsplan etwa bedarf es des Tätigwerdens des Landesgesetzgebers, der die Festlegungsmöglichkeit im Raumordnungsrecht verankert, sowie der Gemeinde, die eine solche Festlegung im Flächenwidmungsplan trifft. Übergeordnete (Ziel-)Vorgaben für die Energieraumplanung können von der internationalen, unionalen oder der nationalen Ebene ausgehen.

Maßnahmen der Energieraumplanung können nicht nur in hoheitliche Handlungsformen, wie z.B. Widmungsfestlegungen, gekleidet sein, sondern sie können auch nichthoheitlicher Natur sein. Ein solcher nichthoheitlicher Ansatz wäre z.B. die Nutzung von privatrechtlichen Verträgen für Ziele der Energieraumplanung. So könnten etwa beim Verkauf kommunaler Grundstücke energetische Anforderungen in den Kaufverträgen vereinbart werden.

An die Wahl der Handlungsform schließt die Rechtswirkung eines Instruments an. Sie können ihre Wirkung auf ein konkretes Gebäude oder Grundstück, auf ein konkretes Projekt, auf das ganze Gemeindegebiet, auf ein ganzes Bundesland oder das gesamte Bundesgebiet entfalten.

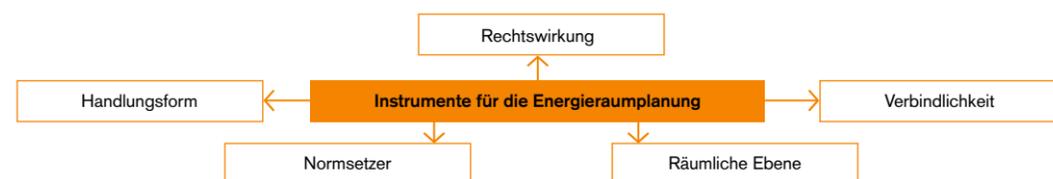


Abbildung 2: Einteilungsmöglichkeiten der Instrumente nach rechtlichen Kriterien (Darstellung: Wirtschaftsuniversität Wien)

Der Gesetzgeber kann Instrumente auch als bloße Ermächtigung ausgestalten. Beispielsweise sind zahlreiche zulässige Festlegungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans¹⁵ als fakultative Festlegungsmöglichkeiten (im Gegensatz zu obligatorischen Mindestinhalten) ausgestaltet.

Eine weitere Differenzierungsmöglichkeit ist der Grad der Verbindlichkeit der eingesetzten Instrumente. Bei der Energieraumplanung können verpflichtende, rechtlich außenwirksame Instrumente zum Einsatz kommen – z.B. Widmungsfestlegungen oder baurechtliche Anforderungen. Die Ziele der Energieraumplanung können aber auch mit nur indirekt steuernden oder „soften“ Instrumenten verfolgt werden. Beispiele wären Konzepte, bewusstseinsbildende Maßnahmen, Beratungsleistungen oder das Setzen von (Förder-)Anreizen.

2.2.2 VIELZAHL BETROFFENER RECHTSMATERIEN

Mit Blick auf die weite Zielsetzung der Energieraumplanung und die Vielfalt an möglichen instrumentellen Ansatzpunkten stellt sich die Frage, inwieweit der Landesgesetzgeber vor dem Hintergrund der geltenden Kompetenzverteilung Maßnahmen der Energieraumplanung setzen kann. Die Ergebnisse der verfassungsrechtlichen Analyse der kompetenzrechtlichen Situation im Kontext der Wärmeversorgung (die hier wie oben dargelegt im Fokus steht) stellen sich im Überblick insoweit wie folgt dar: Die Raumordnung, also die „planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Verbauung“¹⁶, ist nur in-

soweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen als Fachplanungskompetenzen¹⁷ nach Art 10 bis 12 B-VG der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind. Im Rahmen ihrer Raumordnungskompetenz können die Länder jedenfalls nach dem Gesichtspunkteprinzip auch Klimaschutz- und Energieeffizienzerwägungen mitberücksichtigen. Der Landesgesetzgeber darf dabei jedoch nicht – über eine bloße Berücksichtigung hinausgehend – Regelungen treffen, die in die Kompetenz des Bundesgesetzgebers fallen, z.B. in Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie.¹⁸ Im Kontext der Energieraumplanung wird hier z.B. darauf zu achten sein, dass Maßnahmen der Energieraumplanung nicht in die Regelungskompetenz des Bundes zur gewerbsmäßigen Versorgung mit Fernwärme und Gas gemäß Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG¹⁹ eingreifen. Die Installation von Leitungen und Geräten in Wohnhausanlagen fällt jedoch in die Zuständigkeit der Länder.²⁰

Als Anknüpfungspunkt für Maßnahmen der Energieraumplanung kann auch das Luftreinhalterecht dienen. Nach Art 10 Abs 1 Z 12 B-VG sind die Gesetzgebung und die Vollziehung Bundessache in Angelegenheiten der „Luftreinhaltung unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“. Unstrittig ist, dass nicht nur die Zuständigkeit des Bundes eine weitgefasste ist, sondern dass auch die Zuständigkeit der Länder zur Luftreinhaltung eine Fülle²¹ von Maßnahmen zur Verringerung der Luft mit Schadstoffen erfasst und auch klimaschutzrelevante Maßnahmen umfasst, welche auf die Reduktion von Treibhausgasemission abzielen und der globalen Erwärmung entgegenwirken sollen.²²

Mit Blick auf die weite Zielsetzung der Energieraumplanung und die Vielfalt an möglichen instrumentellen Ansatzpunkten stellt sich die Frage, inwieweit der Landesgesetzgeber vor dem Hintergrund der geltenden Kompetenzverteilung Maßnahmen der Energieraumplanung setzen kann.

15 In Wien werden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne generell zu einem Plan zusammengefasst. Sie werden durch Verordnung des Gemeinderats in Form von „Plandokumenten“ beschlossen (vgl. <<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/flaechenwidmung/plan.html>>).

16 VfSlg 2.674/1954.

17 In der Planungsdiskussion werden die Fachplanungskompetenzen auch als „funktionelle“ Raumordnung bezeichnet, während die allgemeine Raumordnungskompetenz der Länder als „nominelle“ Raumordnung tituliert wird.

18 Das Erfordernis der Grenzziehung zur Gewerbekompetenz hat der Verfassungsgerichtshof etwa im Zusammenhang mit Regelungen für Einkaufszentren aufgezeigt (VfSlg 12.284/1990).

19 Vgl. Potacs/Rogatsch, Energiewirtschaftsrecht, in Holoubek/Potacs (Hrsg), Öffentliches Wirtschaftsrecht I (2013) 853 (859).

20 Vgl. B. Raschauer, Handbuch Energierecht (2006) 228.

21 Vgl. Horvath, Klimaschutz und Kompetenzverteilung (2014) 221 ff, 225 f.

22 Vgl. Büchl-Krammerstätter/Hartlieb, Klimaschutz, in Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien. Handbuch für Wissenschaft und Praxis (2014) 734 (736).

Die Länder dürfen etwa Regelungen zum Emissionsverhalten von Heizungsanlagen treffen.²³ Kontroversiell diskutiert wird allerdings die Frage, ob Warmwasseranlagen von der Zuständigkeit der Länder mitumfasst sind oder in die Luftreinhaltungskompetenz des Bundes fallen.²⁴ Der Wortsinn und der offenkundige Wille des Verfassungsgesetzgebers, die Zuständigkeit der Länder für Regelungen der Hausbrandemissionen, auch aus Warmwasserbereitungsanlagen, beizubehalten, sprechen für eine Zuständigkeit der Länder.²⁵ Auch in der Gesetzgebungs- und Verwaltungspraxis wird von der Zuständigkeit der Länder für Warmwasserbereitungsanlagen ausgegangen.²⁶

Auch in Angelegenheiten der Energie sind mehrere Kompetenztatbestände einschlägig.²⁷ Angesichts der zersplitterten Kompetenzrechtslage in Angelegenheiten der Energie und des Klimaschutzes hat man sich in der Praxis schon mehrmals sogenannter Art-15a-Vereinbarungen bedient:²⁸ Solche Gliedstaatsverträge können für Dritte jedoch keine Rechte oder Pflichten begründen. Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten können die

Länder aufgrund der Generalklausel gemäß Art 15 Abs 1 B-VG treffen. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem „Energiesparerkennnis“ befunden, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung nicht vom Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ nach Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG gedeckt sind,²⁹ sondern in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen. Die Länder sind daher zuständig, Regelungen bezüglich technischer Gebäudestandards „zum Zweck der Hintanhaltung vermeidbarer Wärme- oder Kälteabgabe zu erlassen“³⁰.

Für den Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung eröffnet Art 17 B-VG sowohl Bund als auch Ländern die Möglichkeit, ohne Bindung an die Kompetenzverteilung nach Art 10–15 B-VG tätig zu werden. Dies ermöglicht Bund und Ländern als Träger von Privatrechten auch in Angelegenheiten zu agieren, für die sie kompetenzrechtlich nicht zuständig sind. Die Länder können daher jedenfalls auch Förderungen oder Grundstückskaufverträge³¹ an Zielsetzungen der Energieraumplanung ausrichten.

23 Würthinger, Luftreinhalteungs- und Klimaschutzrecht, in N. Raschauer/Wessely (Hrsg), Handbuch Umweltrecht. Eine systematische Darstellung (2010) 484 (491).

24 Siehe dazu etwa Horvath, Klimaschutz und Kompetenzverteilung (2014) 215 ff.

25 Vgl Schwarzer, Die neuen Luftreinhaltungskompetenzen des Bundes, ÖZW 1989, 47 (49); Bußjäger, Was bedeutet „Luftreinhaltung, unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“?, ZfV 1996, 521 (528).

26 Vgl Bußjäger, Was bedeutet „Luftreinhaltung, unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“?, ZfV 1996, 521 (530).

27 Vgl Potacs/Rogatsch, Energiewirtschaftsrecht, in Holoubek/Potacs (Hrsg), Öffentliches Wirtschaftsrecht I (2013) 853 (859). Hinzu kommt, dass sich energierechtliche Bestimmungen auch auf mehrere Kompetenztatbestände außerhalb der Art 10-15 B-VG stützen (siehe dazu B. Raschauer, Handbuch Energierecht (2006) 40 f).

28 Vgl etwa die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über die Einsparung von Energie (BGBl 388/1995) sowie die Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl II 251/2009).

29 VfSlg 10.831/1986. Siehe auch die in der Folge ergangene Judikatur des Verfassungsgerichtshofs, VfSlg 17.022/2003. Dazu Madner, Energieeffizienz – Herausforderungen an das österreichische Recht, in Institut für Umweltrecht/ÖWAV (Hrsg), Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2011 (2011) 99.

30 B. Raschauer, Rechtsgutachten zu verfassungsrechtlichen Fragen der energetischen Sanierung von Gebäuden (2009) 9.

31 Siehe dazu im Kontext der Gemeinden Kapitel 4.3.

2.3 HETEROGENE AUSGANGSLAGEN

Welche Instrumente bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen können, hängt nicht nur vom Rechtsrahmen ab, sondern insbesondere auch von den faktischen Gegebenheiten. Gemeinden, die Stadtgebiete mit Instrumenten der Energieraumplanung entwickeln möchten, können sehr unterschiedliche Ausgangslagen vorfinden.



Abbildung 3: Ausgangslagen der Energieraumplanung (Darstellung: Wirtschaftsuniversität Wien)

Für die Energieraumplanung eines Stadtgebietes ist insbesondere die Frage des Grundeigentums bedeutsam. In der Praxis wird es häufig vorkommen, dass ein zu entwickelndes Gebiet im Eigentum mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer steht und die Grundeigentumsverhältnisse zersplittert sind. Zur Suche nach einer optimalen Energieversorgungslösung für das Gebiet braucht es daher eine Koordination zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern; wie diese Koordination erreicht werden kann, stellt eine besondere Herausforderung dar.

Ist die Gemeinde selbst Liegenschaftseigentümerin, hat sie ganz andere Steuerungsmöglichkeiten bei der Energieraumplanung. Die Gemeinde kann dann viel eher Entscheidungen über die Art der Energieversorgung und die energetischen Standards der Gebäude im Stadtentwicklungsgebiet mitgestalten. Sie kann die Grundstücke zum Verkauf anbieten und mit den Käuferinnen und Käufern energetische Qualitäten aushandeln, die im Kaufvertrag vereinbart

werden (siehe dazu Kapitel 4.3.1). Zahlreiche deutsche Kommunen nutzen solche Kaufverträge zur Verfolgung von Klima- und Energiezielen. Aber auch in Österreich gibt es Beispiele von Gemeinden, die ökologische Anforderungen bei Verkauf ihrer Liegenschaften stellen, wie die Praxis von Vorarlberger Gemeinden zeigt. Eine Gemeinde könnte z.B. auch im Zuge einer Ausschreibung von Bauleistungen auf einem kommunalen Grundstück Qualitätsanforderungen an die Energieversorgung und Gebäudeenergieeffizienz stellen.

Von entscheidender Bedeutung für die Instrumentenwahl ist, ob es sich bei dem zu entwickelnden Gebiet um ein Neubau- oder ein Bestandsgebiet handelt und welche Nutzungsstrukturen (Wohngebäude, Bürogebäude etc.) in diesem Gebiet vorliegen. Je nachdem können unterschiedliche Instrumente zum Einsatz kommen. Im Bestand ergeben sich andere Fragestellungen und Herausforderungen (Stichwort: Bestandschutz, Mieter-Vermieter-Dilemma) als im Neubau.

Bei der Entwicklung eines Stadtentwicklungsgebietes sind auch bestehende Schutzkategorien zu beachten. Es macht einen entscheidenden Unterschied für die Planung eines Gebietes, ob sich dort oder im Umfeld etwa geschützte Arten befinden und ob gewisse Gebiete oder Objekte unter Schutz stehen (etwa Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet ...). Bei der Entwicklung im Bestand ist weiters zu beachten, ob die betreffenden Gebäude etwa denkmalgeschützt sind oder sich in einer Schutzzone befinden.

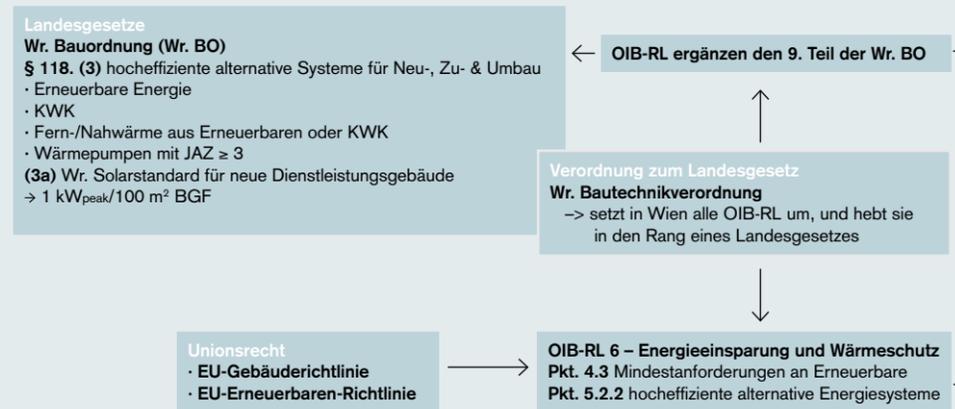
Weitere gewichtige rechtliche Implikationen hat die Beurteilung der Frage der Dimensionierung eines Städtebauprojekts, auf das sich Maßnahmen der Energieraumplanung beziehen. Ist ein Vorhaben derart dimensioniert und ausgestaltet, dass es einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, so sind nach dem UVP-G gewisse Qualitäten der Planung gefordert (zu den Konstellationen und Anforderungen unten 4.1).

Welche Instrumente bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen können, hängt nicht nur vom Rechtsrahmen ab, sondern insbesondere auch von den faktischen Gegebenheiten.

Thomas Kreitmayer

ENERGIERELEVANTE ANFORDERUNGEN IN REGELWERKEN FÜRS BAUEN IN WIEN

Regelwerke mit allgemeiner Gültigkeit für Wohnbau und Nichtwohnbau



Zusätzliche Regelwerke für geförderten Wohnbau



Quelle: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung

Für die künftige Energieversorgung spielt die Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort eine große Rolle. Dadurch kann der Anteil fossiler Energieträger an der Wärmeversorgung gesenkt werden. Dezentrale Energieversorgungslösungen können außerdem dazu beitragen, dass Leitungsverluste minimiert werden. Für die Energieraumplanung ist es daher wichtig, die vor Ort verfügbaren Energiepotenziale zu erheben.

In die Suche nach den optimalen Energieversorgungslösungen für ein Stadtentwicklungsgebiet sollten etwa lokale Abwärmepotenziale oder Geothermievorkommen miteinbezogen werden. Die lokal vorhandenen Energiequellen haben somit erheblichen Einfluss darauf, welche Energieversorgungslösungen in einem Stadtentwicklungsgebiet realisiert werden können und ob etwa dezentrale Wärmenetze errichtet werden können.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen die Entscheidungen der am Energiemarkt auftretenden Akteurinnen und Akteure sowie der Kundinnen und Kunden. Insbesondere die Energiepreise haben Einfluss auf die Wahl der Energielösungen und die eingesetzten Energieträger. Durch gezielte Förderanreize und eine Ökologisierung des Fiskalsystems könnten Akzente für nachhaltige Energieversorgungslösungen gesetzt werden.

Wirtschaftlichkeitserwägungen begrenzen den Spielraum von Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern bei der Suche nach innovativen Lösungen.

Budgetäre Ressourcen der öffentlichen Hand bestimmen über die Möglichkeit des Ankaufs von Grundstücken (aktive Bodenpolitik) sowie darüber, welche Mittel etwa in Form von Förderungen vergeben werden können. Wird für ein Vorhaben etwa um eine Wohnbauförderung angesucht, könnten den Förderwerberinnen und Förderwerbern energetische Qualitäten abverlangt werden, allerdings sind die Mieterlöse zugleich gedeckelt.



INTEGRIERTE ENERGIE- RAUMPLANUNG

03

Das bisherige Modell einiger (Groß-)Erzeugungsanlagen und vieler Verbraucherinnen und Verbraucher wird sich wandeln – hin zu einer Vielzahl an Akteurinnen und Akteuren, die gleichzeitig erzeugen und verbrauchen und verstärkt erneuerbare Energien und Abwärme vor Ort nutzen. Abbildung 4 zeigt, wie dieses neue Bild in der Wärmeversorgung im Vergleich zu bisher aussehen könnte.

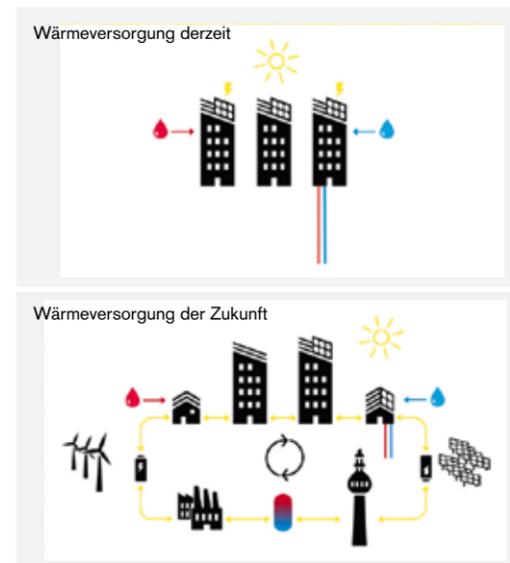


Abbildung 4: Wärmeversorgung heute und morgen (Quelle: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung)

Für die Wärmeversorgung von morgen braucht es eine verstärkte Integration: Die Prozesse von Raum- und Energieplanung sollen auf Stadtebene aufeinander abgestimmt werden.³² Das wirft aus Perspektive der Verwaltung zahlreiche Fragen auf, wie diese Ansätze in die bestehenden Abläufe des Stadtplanungsverfahrens eingegliedert werden können und in welchen Schritten der Stadtplanung³³ bereits jetzt Anknüpfungspunkte für die Energieraumplanung verortet werden können.³⁴ Ein Musterbeispiel für die enge Abstimmung zwischen Raumplanung und

Energieplanung ist die Schweiz. Kapitel 3.1 soll daher erörtern, wie die Integration dieser Bereiche im Zuge der Schweizer Energie(richt)planung erfolgt.

Es stellt sich außerdem die Frage, wie integrierte Energieversorgungslösungen gebietsübergreifend umgesetzt werden können. Im Zuge der rechtspolitischen Diskussion wird immer wieder diskutiert, welche Instrumente dabei zum Einsatz kommen könnten. Als ein möglicher Ansatzpunkt wird auf die Vorzüge der Vergabe einer „Konzession“ für die Energieversorgung hingewiesen und auf Beispiele aus dem Ausland referenziert. Kapitel 3.2 informiert daher über unterschiedliche Begriffsverständnisse von „Konzessionen“ im Kontext der Energieraumplanung und erläutert, wie diese in Deutschland und der Schweiz zur Realisierung integrierter Energieversorgungslösungen eingesetzt werden.

3.1 INTEGRATION ALS ABSTIMMUNG VON RAUMPLANUNG UND ENERGIEPLANUNG AM BEISPIEL DER SCHWEIZER ENERGIE(RICHT)PLANUNG

Als Vorzeigebispiel für die integrierte Betrachtung von Energieplanung und Raumplanung gilt die Schweiz. Die Energieplanung dient dort als Entscheidungsgrundlage für Maßnahmen der Raumplanung. Ziel ist es, eine optimale Energieversorgung zu erreichen und eine Doppelschließung mit leitungsgebundenen Energieträgern zu vermeiden. Das bedeutet,

- „die Siedlungsentwicklung und das Angebot nutzbarer Energiepotenziale aufeinander abzustimmen;
- die Investitionen in die Versorgungsinfrastruktur zu optimieren und nachhaltig zu amortisieren;
- den Konsum fossiler Energie auf Gemeindegebiet zu reduzieren.“³⁵

Die Schweizer Energie(richt)planung³⁶ unternimmt dazu eine eingehende Analyse des Energiebedarfs und der lokal und regional vorhandenen Energiepotenziale. Ermittelt werden auch der künftige Energiebedarf und das künftige Angebot. Auf dieser Basis wird die gewünschte Energieversorgung festgelegt. Räumliche Energieplanung wird als Koordinationsinstrument der Raumplanung verstanden, das auf den Sachbereich Wärmeversorgung fokussiert.³⁷ In Plankarten werden lokale Energiepotenziale dargestellt und Festlegungen für die Art der Energieversorgung getroffen. Teilweise kommen auch Instrumente zum Einsatz, die für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich sind, wie Anschlusspflichten oder die Pflicht zur Errichtung gemeinschaftlicher Wärmeanlagen. Mögliche Festlegungen in Plankarten sind etwa:³⁸

- ortsgebundene Energiepotenziale wie Abwärme oder erneuerbare Energieträger
- Prioritätsgebiete für die Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern
- Eignungsgebiete, in denen bestimmte Energieträger eingesetzt werden sollen
- Standortsicherung für Erneuerbare-Energie-Anlagen

Die Ausscheidung von Gebieten folgt dabei einer gewissen Reihenfolge. Grundsätzlich werden die Energiequellen folgendermaßen priorisiert:³⁹

1. ortsgebundene hochwertige Abwärme: z.B. Abwärme aus Kehrverbrennungsanlagen (KVA), Industriebetrieben, Kraftwerken oder bestehenden Wärmekraftkopplungsanlagen
2. ortsgebundene niederwertige Abwärme und Umweltwärme: z.B. aus Abwasser (ARA), Industrie, Grund-, Quell-, Oberflächen- oder Trinkwasser sowie untiefe Erdwärme (50 m bis 300 m)
3. bestehende leitungsgebundene Energieträger
4. regional verfügbare erneuerbare Energieträger

Die Ziele und fachlichen Grundlagen der Energieplanung werden in Planungsberichten erörtert.⁴⁰ Um die Zielsetzungen zu implementieren, werden Maßnahmenkataloge erarbeitet, die Handlungsanweisungen für einen Umsetzungszeitraum von jeweils maximal 15 Jahren enthalten. Der Umsetzungsfortschritt wird periodisch überprüft und aktualisiert.

Die Energieplanung wird in der Schweiz auf mehreren Ebenen vorangetrieben. Bund und Kantone setzen sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für eine ausreichende, breit gefächerte, sichere, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung sowie für einen sparsamen und rationellen Energieverbrauch ein.⁴¹ Maßgebliche Grundlagen für die Energieplanung sind auf nationaler Ebene geregelt: Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung⁴² sowie die Grundsätze über die Nutzung „einheimischer“⁴³ und erneuerbarer Energien und über den sparsamen und rationellen Energieverbrauch fest.⁴⁴

Für Maßnahmen, die den Verbrauch von Energie in Gebäuden betreffen, sind vor allem die Kantone zuständig.⁴⁵ Die Kantone erlassen Vorschriften über die sparsame und rationelle Energienutzung in Neubauten und bestehenden Gebäuden und unterstützen die Umsetzung entsprechender Verbrauchsstandards.⁴⁶ Das Schweizer Energiegesetz konkretisiert, welche Vorschriften die Kantone insbesondere erlassen.⁴⁷ Genannt werden hier etwa Vorschriften über den maximal zulässigen Anteil nicht erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser, Zielvereinbarungen mit Großverbraucherinnen und Großverbrauchern oder die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz.

Als Vorzeigebispiel für die integrierte Betrachtung von Energieplanung und Raumplanung gilt die Schweiz. Die Energieplanung dient dort als Entscheidungsgrundlage für Maßnahmen der Raumplanung.

³² Vgl MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014) 57.

³³ Zu den Schritten des Wiener Stadtplanungs-/widmungsverfahrens siehe unten Abbildung 13.

³⁴ Siehe dazu etwa das Projekt Urban Learning (<<http://www.urbanlearning.eu/>>).

³⁵ EnergieSchweiz für Gemeinden (Hrsg), Räumliche Energieplanung. Werkzeuge für eine zukunftstaugliche Wärmeversorgung (2011) Modul 1, 3, abrufbar unter <http://www.energiestadt.ch/fileadmin/user_upload/Energiestadt/de/Dateien/Instrumente/Territoriale_Energieplanung/Modul1_rEp.pdf>.

³⁶ Je nachdem, ob von Parlament oder Regierung beschlossen, spricht man in der Schweiz von „Energierichtplanung“ oder „Energieplanung“.

³⁷ EnergieSchweiz für Gemeinden, Energieplanung, Modul 1, 2.

³⁸ EnergieSchweiz für Gemeinden, Energieplanung, Modul 2, 3.

³⁹ EnergieSchweiz für Gemeinden, Energieplanung, Modul 2, 5.

⁴⁰ EnergieSchweiz für Gemeinden, Energieplanung, Modul 2, 4.

⁴¹ Art 89 Abs 1 Schweizerische BV.

⁴² Art 75 Abs 1 Schweizerische BV.

⁴³ So wörtlich die Schweizerische BV.

⁴⁴ Art 89 Abs 2 Schweizerische BV.

⁴⁵ Art 89 Abs 4 Schweizerische BV.

⁴⁶ Art 9 Abs 2 Schweizer Energiegesetz.

⁴⁷ Art 9 Abs 3 Schweizer Energiegesetz.

Angelika Götz

ENERGIERAUMPLANUNG KANTON BERN

Ein zentrales Element der Energieraumplanung in Bern ist der Kommunale Richtplan Energie. Eingebettet wird dieser rechtlich unter dem behördenverbindlichen Kantonalen Richtplan und dem Regionalen Richtplan. Darunter liegt der Nutzungsplan, welcher für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlichen Charakter hat. Große energierelevante Gemeinden werden im Kantonalen Energiegesetz dazu verpflichtet, innerhalb von 10 Jahren einen Kommunalen Richtplan zu erarbeiten. Demnach soll der Kommunale Richtplan Energie die Energieversorgung und die erwünschte, räumliche Entwicklung aufeinander abstimmen und einen zeitlichen Rahmen sowie geeignete Mittel zur Zielerreichung vorgeben. Weitere gesetzliche Grundlage ist die Kantonale Energiestrategie 2006. Die Kantonale Energiestrategie legt die Ziele der Energiepolitik des Kantons fest. Sie forciert das Erreichen der 4.000-Watt-Gesellschaft im Jahr 2035. Um dieses Ziel tatsächlich zu verwirklichen, werden für die räumliche Energieplanung Subziele definiert. So wird beispielsweise durch entsprechende Maßnahmen bei der Ortsplanung das Ziel der Abstimmung zwischen Energieversorgung und räumlicher Entwicklung umgesetzt. Ein anderes konkretes Ziel ist beispielsweise die 70%ige Abdeckung der Raumwärme im Jahr 2035 mit Wärme aus erneuerbaren Quellen. Im Kantonalen Richtplan wird das Fernziel der 2000-Watt-Gesellschaft und die Emission von maximal 1 to CO₂ pro Jahr und Kopf für das Jahr 2050 definiert. In den Maßnahmenblättern des Kantonalen Richtplans werden grundlegende Maßnahmen, welche die Basis für den Kommunalen Richtplan darstellen, formuliert. Diese umfassen beispielsweise die Förderung von Windenergieanlagen oder die Nutzung von Wasserkraft in geeigneten Gewässern. Neben den Kommunalen Richtplänen sollen Regionale Richtpläne gemeindeübergreifend erarbeitet werden, welche, wenn vorhanden, die Basis der Kommunalen Richtpläne bilden.

Der Kommunale Richtplan des Kantons Bern beinhaltet den Bericht, die Maßnahmenblätter und die Richtplankarte. Der Bericht hat erläuternden Charakter und enthält folgende Bestandteile:

- Einleitung: Motive und Verbindlichkeiten
- die Rahmenbedingungen: z.B. Berner Energiestadt, Maßnahmenplan Luftreinhaltung

- die heutige Energienutzung und -versorgung: Darstellung des Endenergie- und Elektrizitätsverbrauches sowie der CO₂-Emissionen pro Kopf und Jahr.
- die Prognose zukünftiger Entwicklungen: Prognose des zu erwartenden Energiebedarfs in Anbetracht der Siedlungsentwicklung und der gesteigerten Energieeffizienz.
- die verfügbaren Energiepotenziale
 - Abklärung der Potenziale, der technischen Machbarkeit und rechtlichen Einschränkungen von Wärmeerzeugung und Elektrizitätserzeugung.
 - Abklärung von ortsgebundener hochwertiger Abwärme, ortsgebundener niederwertiger Abwärme und Umweltwärme, regional verfügbarer erneuerbarer Energieträger, örtlich ungebundener Umweltwärme und erneuerbarer Energie sowie fossiler, leitungsgebundener Energieträger.
- die Zielsetzungen:
 - Ist-Soll-Vergleich als Visualisierung der Zielsetzungen sowie Zielerreichung auf Gemeindeebenen.
 - 2035 sollen 70% der Wärme aus erneuerbaren Quellen kommen und der Wärmebedarf durch Effizienzsteigerungen um 20% reduziert werden sowie 80% der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien.

Die Maßnahmenblätter müssen sowohl den Gegenstand als auch die Zielsetzung, die Wirkung, die Vorgehensweise, die Koordination, die Realisierung, die Beteiligten, die Abhängigkeiten bzw. Zielkonflikte als auch Hinweise zum Controlling der Maßnahmen enthalten. Wenn diese räumlich zugeordnet werden können, sind diese auch in der Richtkarte dargestellt. Die Richtkarte definiert die räumlichen Festlegungen und enthält alle wesentlichen Informationen. Wichtig hierbei ist, dass beispielsweise für das Gemeindegebiet erkennbar ist, wo welcher Energieträger bevorzugt wird, pro Fläche nur ein Versorgungssystem priorisiert wird oder dass ein Maßnahmengebiet nur von einer Maßnahme betroffen ist.

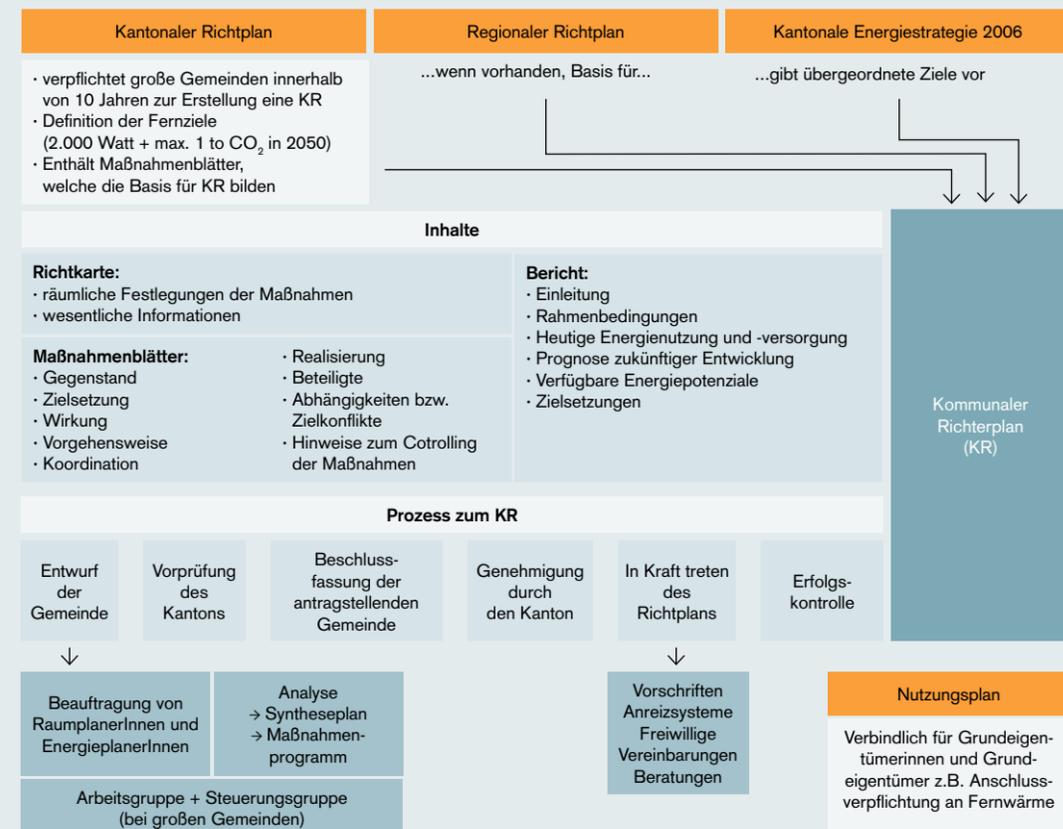
Um einen Kommunalen Richtplan rechtswirksam zu erstellen, bedarf es eines Entwurfs der Gemeinde, einer Vorprüfung des Kantons, anschließend einer Beschlussfassung der antragstellenden Gemeinde,

gefolgt von einer Genehmigung durch den Kanton. Anschließend tritt der Richtplan in Kraft und ist für die Gemeinde behördenverbindlich. Zur Erstellung eines Entwurfs werden Raumplanerinnen und Raumplaner bzw. Energieplanerinnen und Energieplaner einer Gemeinde beauftragt. Begleitet werden die Fachplanerinnen und Fachplaner durch eine Arbeitsgruppe und, in größeren Gemeinden, einer Steuerungsgruppe, um den Prozess des Richtplanelntwurfes bestmöglich umzusetzen. In dieser Phase ist eine exakte Analyse der jetzigen Energienutzung und -versorgung, der Energiepotenziale und der zukünftigen Entwicklung (Siedlungsentwicklung, Sanierungspotenziale bestehender Bauten, Verbrauchsschätzungen) notwendig. Zur Ermittlung des aktuellen Ist-Standes ist unter anderem die Wärmebedarfsdichte der Wohnbauten von wesentlicher Bedeutung. Raumbezogene Volkszählungsdaten, Daten des eidgenössischen Wohnungsregisters, des Gebäuderegisters und der Betriebszählungen liefern die Basis zur Kalkulation des Wärmebedarfs pro Hektar. Die Analysedaten werden dann übereinandergelegt und es wird der Synthesepan erarbeitet, welcher die Basis der weiteren Arbeit der Arbeits-

gruppe bildet. Anschließend wird dadurch das Maßnahmenprogramm definiert. Dieses enthält beispielsweise die Festlegung von möglichen Standorten für gemeinsame Heiz- oder Wärmekraftkopplungsanlagen oder die Anpassungen der Nutzungsplanung, also z.B. die Festlegung einer hohen baulichen Dichte neben vorhandenen Abwärmequellen.

Für die konkrete Umsetzung gibt es verschiedene Instrumente. So stellen neben den verbindlichen Vorschriften auch Anreizsysteme, freiwillige Vereinbarungen und Beratungen ein Umsetzungsinstrumentarium dar. Vorschriften können z.B. laut Kantonalen Energiegesetz Art. 13 die Anschlusspflicht an das Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz, Vorschriften für (erneuerbare) Energieträger oder auch Höchstanteile nicht erneuerbarer Energieträger sein.

Eine regelmäßige Erfolgskontrolle schließt die Umsetzung ab und stellt die Überprüfung der Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen sicher. Darüber hinaus findet alle 4 Jahre eine Aktualisierung der Datensätze statt.



Quelle: Nyffenegger, U., „Energierichtplanung in der Schweiz“, Smart City Round Table Brunch, 2016
Darstellung: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung

Zur Koordination der Zusammenarbeit der Kantone in Energiefragen haben sich die mit dem Bereich Energie befassten Mitglieder der Kantonsregierungen zu einer interkantonalen Energiedirektorenkonferenz (EnDK) zusammengeschlossen.⁴⁸ Fachtechnische Fragen werden von der Energiefachstellenkonferenz, die der EnDK angegliedert ist, behandelt. Die EnDK hat Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – kurz MuKEn – erarbeitet. Dabei han-

delt es sich um einen unverbindlichen Katalog von energierelevanten Bestimmungen vor allem im Gebäudebereich.⁴⁹ Um eine hohe Harmonisierung der energierechtlichen Bestimmungen der Kantone zu erreichen, empfiehlt die EnDK, die MuKEn im kantonalen Recht umzusetzen. Wie Abbildung 5 zeigt, sind die Kantone dieser Empfehlung weitgehend nachgekommen.

Abbildung 5: Stand der Umsetzung der MuKEn 2008⁵⁰ in den Kantonen per Ende März 2015 (Quelle: Bundesamt für Energie, 2015)⁵¹

Regelung aus MuKEn 2008	In folgenden Kantonen per Ende März 2015 eingeführt	% der Bevölkerung
Wärmeschutz gemäss Basismodul MuKEn 2008 (Art. 1.6) resp. SIA 380/1 (Ausgabe 2009)	ZH, BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS*, BL*, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI, VD, VS, NE, GE*, JU*	100
Nutzung der anfallenden Abwärme in Gebäuden (Basismodul, Art 1.16)	ZH, BE*, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, BL, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI, VD, VS, NE, GE*, JU*	100
Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien (Basismodul, Art 1.20 - 1.22)	ZH, BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI, VD*, VS, NE*, GE*	97
Anforderungen für Grossverbraucher (Basismodul, Art 1.28 - 1.30)	ZH, BE, UR, SZ, OW, NW, GL, FR, SO, BS, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI*, VD*, NE, GE*	85
Gebäudeenergieausweis (Basismodul, Art. 1.31)	ZH*, BE, UR, SZ, OW, NW, ZG*, FR*, BS, SH*, AR, AI, SG, AG, TG*, TI, VD*, NE, GE*	81
VHKA in bestehenden Gebäuden (Modul 2)	UR, GL, SO, BS*, BL, TI, VD*, VS*, GE*, JU*	34
Einhaltung Grenzwerte gemäss SIA 380/4 «Elektrische Energie im Hochbau» (Modul 3)	ZH, BE*, UR, OW, NW, GL, ZG, FR, SO*, BS, BL, SH, AR, SG, GR, AG, TG, TI, VD, VS, NE, GE*, JU*	93
Heizen im Freien (Modul 4, Art. 4.1)	ZH, BE, UR, NW, GL, ZG, FR*, SO, BS*, BL*, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI, VI, VS, NE, GE*, JU*	93
Anforderungen an Ferienhäuser (Modul 5)	BE, UR, OW, FR, SG, GR, TI, VD, VS, NE	45
Ausführungsbestätigung durch private Fachleute und Organisationen (Modul 6)	ZH, BE, UR, SZ*, GL*, ZG, BL*, SH, AR*, AI, SG, AG, TG, TI, VS*, NE	67
Bestimmungen zur kantonalen Energieplanung (Modul 7, Art. 7.1)	ZH, BE*, GL*, ZG, FR, SH*, AR*, SG*, AG, TG*, VD*, NE*, GE*	71
Wärmedämmung/ Ausnützung: Berechnung der Baumassenziffer (Modul 8)	ZH, BE*, LU, SZ*, OW*, GL, ZG, FR*, SO, BL*, AR*, AI, SG*, AG, TG*, TI*, NI, GE*	79

* mit inhaltlicher Abweichung gegenüber MuKEn 2008

48 Vgl. <<http://www.endk.ch/de/EnDK/Ziel-und-Zweck>>.

49 EnergieSchweiz/Bundesamt für Energie, Stand der Energiepolitik in den Kantonen 2015 (2015) 15, abrufbar unter <http://www.bfe.admin.ch/php/modules/publikationen/stream.php?extlang=de&name=de_827264367.pdf&endung=Stand%20der%20Energiepolitik%20in%20den%20Kantonen%202015>.

50 In der Zwischenzeit wurde eine neue Version der MuKEn erarbeitet. Die Abbildung illustriert aber dennoch die Umsetzungsbereitschaft der Kantone hinsichtlich der MuKEn.

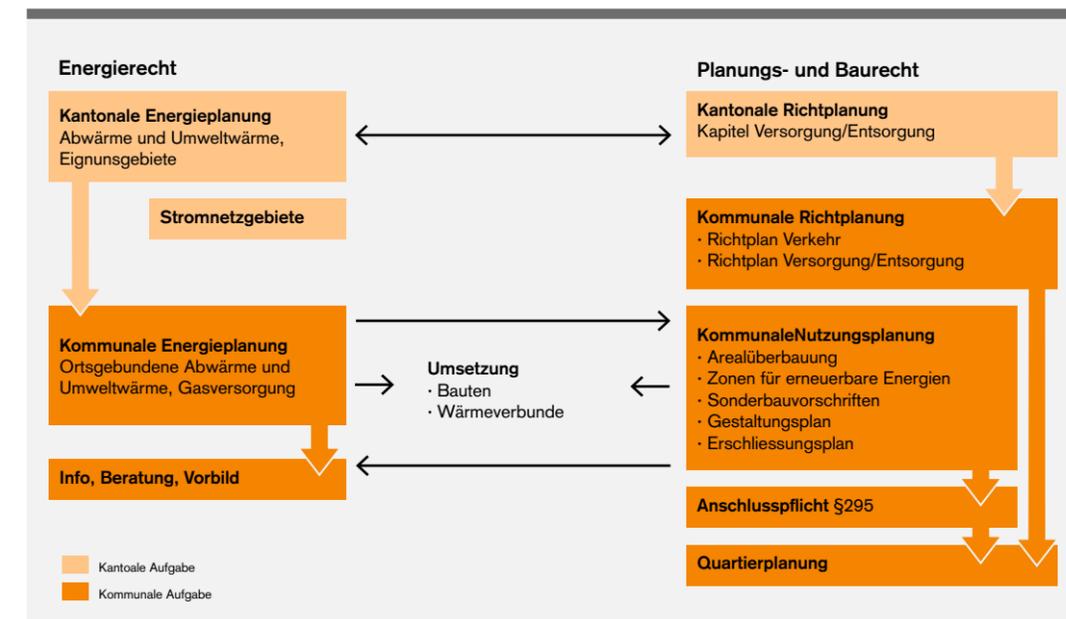
51 EnergieSchweiz/Bundesamt für Energie, Stand der Energiepolitik in den Kantonen 2015 (2015) 15, abrufbar unter <http://www.bfe.admin.ch/php/modules/publikationen/stream.php?extlang=de&name=de_827264367.pdf&endung=Stand%20der%20Energiepolitik%20in%20den%20Kantonen%202015>.

Im Detail unterscheiden sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Energie(richt)planung in den 26 Schweizer Kantonen voneinander. Am Beispiel des Kantons Zürich soll aufgezeigt werden, wie die verschiedenen Instrumente und Planungsebenen ineinandergreifen.

Zentral für die Energieplanung im Kanton Zürich sind das Zürcher Energiegesetz und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Wie Abbildung 6 zeigt, stehen das Energierecht einerseits und das Planungs- und Baurecht andererseits zueinander in Bezug: Nach dem Zürcher Energiegesetz ist die Energieplanung im Bereich der Energieversorgung und -nutzung Entscheidungsgrundlage für Maßnahmen der Raumplanung, Projektierung von Anlagen und Förderungsmaßnahmen. Die Energieplanung

selbst ist den Kantonen übertragen, die im Energiebereich Strategien und Leitlinien erarbeitet und eigene Energiegesetze erlassen haben. An dieser kantonalen Energieplanung orientiert sich die Energieplanung der Kommunen. Die Richtplanung, die auf der Energieplanung aufbaut, erfolgt auch auf mehreren Ebenen: in Form der kantonalen und kommunalen Richtplanung sowie in weiterer Folge der kommunalen Nutzungsplanung bzw. der Quartierplanung. Die Planungen unterer Stufen müssen den Planungen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen.⁵² Die Richtpläne sind behördenverbindlich.⁵³ Damit Festlegungen in Richtplänen grundeigentümergebunden werden, gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie etwa eine entsprechende Festlegung in einem Sondernutzungsplan.

Abbildung 6: Instrumente in der Schweizer Energie-, Richt- und Nutzungsplanung (Quelle: Kanton Zürich, Baudirektion, 2015)⁵⁴



52 § 16 Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

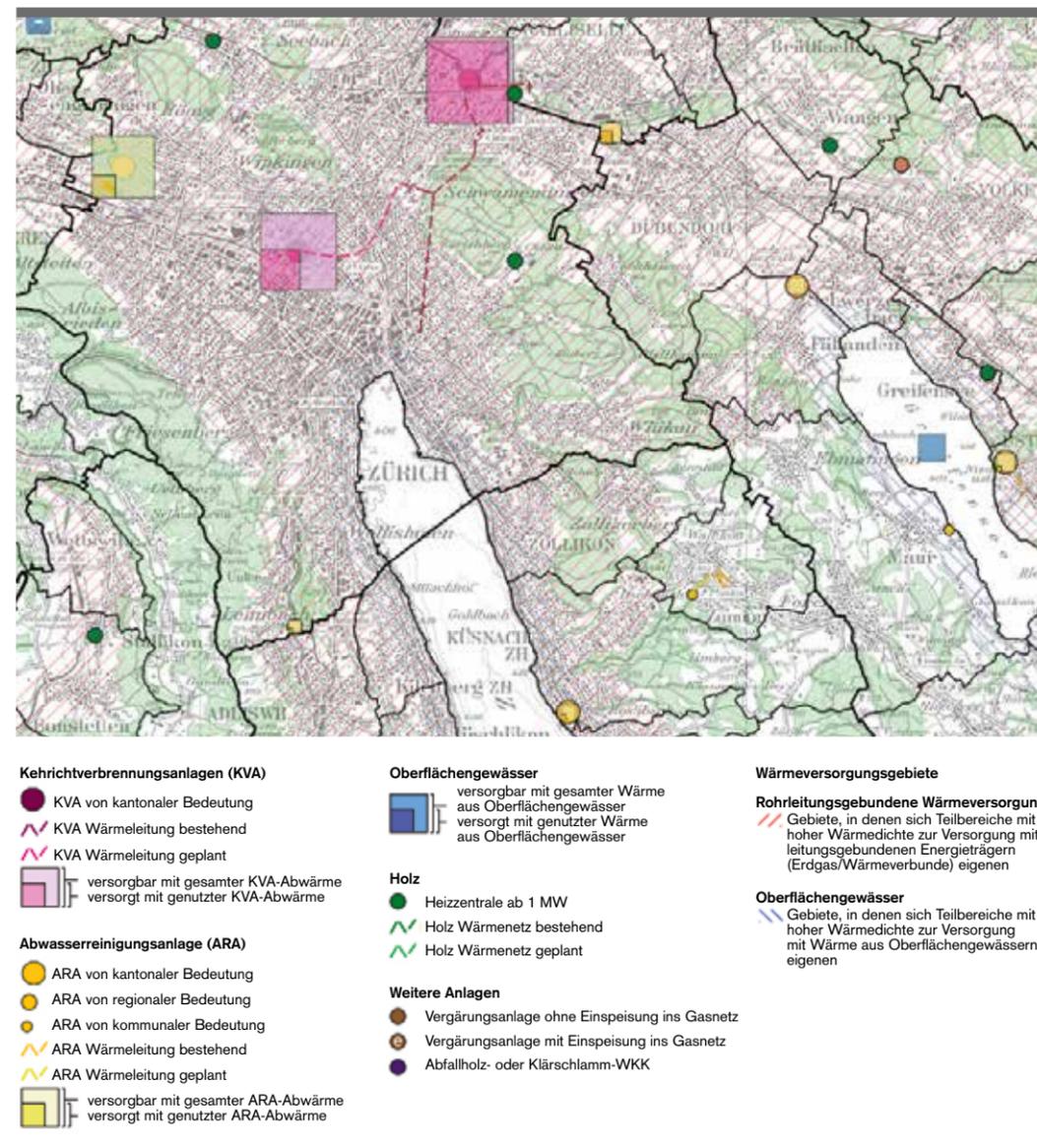
53 § 19 Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

54 Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Hrsg), Energie in den Gemeinden (2015) 5, abrufbar unter <http://www.awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/energie_radioaktive_abfaelle/kommunale_energieplanung/_jcr_content/contentPar/downloadlist_0/downloaditems/kommunale_energiepla.spooler.download.1431506826451.pdf/Energie+in+Gemeinden_web.pdf>.

Die Energieplanung enthält eine Beurteilung des künftigen Bedarfs und Angebots an Energie. Sie legt die anzustrebende Entwicklung der Energieversorgung und -nutzung fest und bezeichnet die dazu notwendigen kantonalen Mittel und Maßnahmen.⁵⁵ Abbildung 7 zeigt einen Ausschnitt aus dem Ener-

gieplan des Kantons Zürich. Zuständig für die Energieplanung des Kantons ist der Regierungsrat.⁵⁶ Er erstattet dem Kantonsrat alle vier Jahre Bericht über die Grundlagen der gegenwärtigen und künftigen Energieversorgung und -nutzung und über die langfristig anzustrebende Entwicklung.

Abbildung 7: Energieplan des Kantons Zürich (Auszug)⁵⁷



⁵⁵ § 6 Abs 1 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁵⁶ § 4 Abs 1 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁵⁷ Siehe dazu <http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/energie_radioaktive_abfaelle/energieplanung.html>.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Energieplanung in der Schweiz auf ein umfassendes Datenmaterial stützt. Die Gemeinden und die in der Energieversorgung tätigen Unternehmen sind zur Mitwirkung an der Energieplanung gesetzlich verpflichtet.⁵⁸ Sie liefern dem Kanton die für die Energieplanung erforderlichen Auskünfte. Die Gemeinden, Energieversorger und deren Fachverbände stellen ihre energiewirtschaftlichen Daten und Statistiken sowie ihre Grundlagen zur künftigen Entwicklung zur Verfügung.⁵⁹ Auf dieser gesetzlichen Grundlage wurde ein Datennutzungsvertrag mit dem Bundesamt für Statistik abgeschlossen, der zur Nutzung sämtlicher Daten des Gebäude- und Wohnregisters der Schweiz zum Zweck der Energieplanung berechtigt.

Das Energiegesetz des Kantons Zürich ermächtigt die Gemeinden, für ihr Gebiet eine eigene Energieplanung durchzuführen.⁶⁰ Grundlage für die kommunale Energieplanung ist die Energieplanung des Kantons.⁶¹ Die kommunale Energieplanung der Stadt Zürich wurde 2016 in ihrer aktualisierten Version vom Stadtrat beschlossen. Die Gemeinden können zu einer Energieplanung auch verpflichtet werden. Eine solche Verpflichtung kann von der zuständigen Direktion des Regierungsrates für einzelne Gemeinden oder die Gemeinden eines zusammenhängenden Energieversorgungsgebietes ausgesprochen werden.⁶² Im Kanton Zürich wurden sieben Gemeinden verpflichtet, eine kommunale Energieplanung zu erarbeiten.⁶³ Die anderen Gemeinden waren von sich aus tätig geworden.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, das die Ziele und Zwecke der Raumplanung festlegt, regelt die Richtplanung auf kantonomer, regionaler und kommunaler Ebene.

Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erarbeitet und vom Kantonsrat festgesetzt.⁶⁴ Er gibt die Stoßrichtung der gewünschten räumlichen Entwicklung vor⁶⁵ und besteht aus mehreren aufeinander abgestimmten Teilrichtplänen.⁶⁶ Einer dieser Teilrichtpläne ist der Versorgungsplan, der auch die bestehenden und vorgesehenen Anlagen und Flächen von kantonomer Bedeutung für die Versorgung mit Energie beinhaltet.⁶⁷ Der Richtplan strebt für die Wärmeversorgung an, die bestehenden Wärmequellen auszuschöpfen und Wärmenetze zu verdichten.⁶⁸ Die Richtplankarte gibt Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen, die für eine optimale Energieversorgung oder hinsichtlich der Koordination mit der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung von Bedeutung sind, und bezeichnet Gebiete, die sich besonders für die Versorgung mit rohrlingsgebundenen Energieträgern eignen. Sie beinhaltet bestehende Kehrichtverbrennungs- und Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Anlagen mit einem Abwärmepotenzial von mehr als 10.000 MWh/a. Die Richtplankarte enthält auch Heizkraftwerke und Hauptleitungen für die Versorgung mit Fernwärme. Abbildung 8 und Abbildung 9 zeigen einen Auszug aus dem Richtplan des Kantons Zürich. Anknüpfend an den kantonomeren Richtplan sind in kommunalen oder regionalen Energieplanungen Versorgungsgebiete nach folgender Prioritätenfolge auszuscheiden:⁶⁹

1. ortsgebundene hochwertige Abwärme
2. ortsgebundene niederwertige Abwärme und Umweltwärme
3. leitungsgebundene Energieträger

⁵⁸ § 5 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁵⁹ § 4 Abs 2 Energieverordnung des Kantons Zürich.

⁶⁰ § 7 Abs 1 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁶¹ § 4 Abs 2 u 3 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁶² § 7 Abs 1 Energiegesetz des Kantons Zürich.

⁶³ Vgl AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft – Abteilung Energie, Nietlisbach, Kommunale Energieplanung.

Entscheidungsspielräume nutzen und vorausplanen, Umweltpraxis 1999, 35, abrufbar unter <http://www.kofu-zup.ch/asp/db/pdf/ZUP20-99_Energieplanung.pdf>.

⁶⁴ § 32 Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

⁶⁵ Vgl Kanton Zürich Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) (2015) 3, abrufbar unter <http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/kantonomer_rihtplan/rihtplan/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/42_1397641321238.spooler.download.1444836496057.pdf/KRP_komplett_20150918.pdf>.

⁶⁶ § 20 Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

⁶⁷ § 25 Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

⁶⁸ Vgl Kanton Zürich Richtplan, 174.

⁶⁹ Vgl Kanton Zürich Richtplan, 175.

Angelika Götz

MASTERPLAN ENERGIE STADT ZÜRICH

Die angeführte Abbildung veranschaulicht die wichtigsten Inhalte des Masterplans Energie der Stadt Zürich (MPE). Der MPE ist das Steuerungselement der städtischen Energieraumplanung für eine aktive und koordinierte Energiepolitik der Stadt Zürich. Er stellt ein Instrumentarium zur Quantifizierung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft dar. Die drei Grundsätze Suffizienz, Energieeffizienz und Energieträgerwahl dienen als Basis zu Erreichung der gesetzten Ziele. Der Grundsatz der Suffizienz verfolgt die Reduktion der Nachfrage nach energierelevanten Gütern und Dienstleistungen, jener der Energieeffizienz will eine Erhöhung dieser in Gebäuden, Prozessen und in der Mobilität, und der dritte Grundsatz forciert eine Priorisierung von Energieträgern mit geringen Treibhausgasemissionen und Primärenergieverbrauch. Die drei Grundsätze bilden die Basis der konkreten Handlungsanweisungen in fünf Handlungsfeldern: Siedlung (S1-S4), Energieversorgung (E1-E7), Gebäude (G1-G11), Mobilität (M1-M8) und Konsum; jeweils auf Stadtgebiets- und Stadtverwaltungsebene.

Der Masterplan wird durch den Kanton Zürich genehmigt und ist behördenverbindlich. Das zentrale Element stellen die verbindlichen jährlichen Maßnahmenpläne der einzelnen Dienstabteilungen dar. Diese Pläne enthalten in den fünf Handlungsfeldern konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des MPEs. Neben diesen Maßnahmenplänen soll durch Beratungsleistungen und gezielte Kommunikation das Nutzerverhalten angepasst werden.

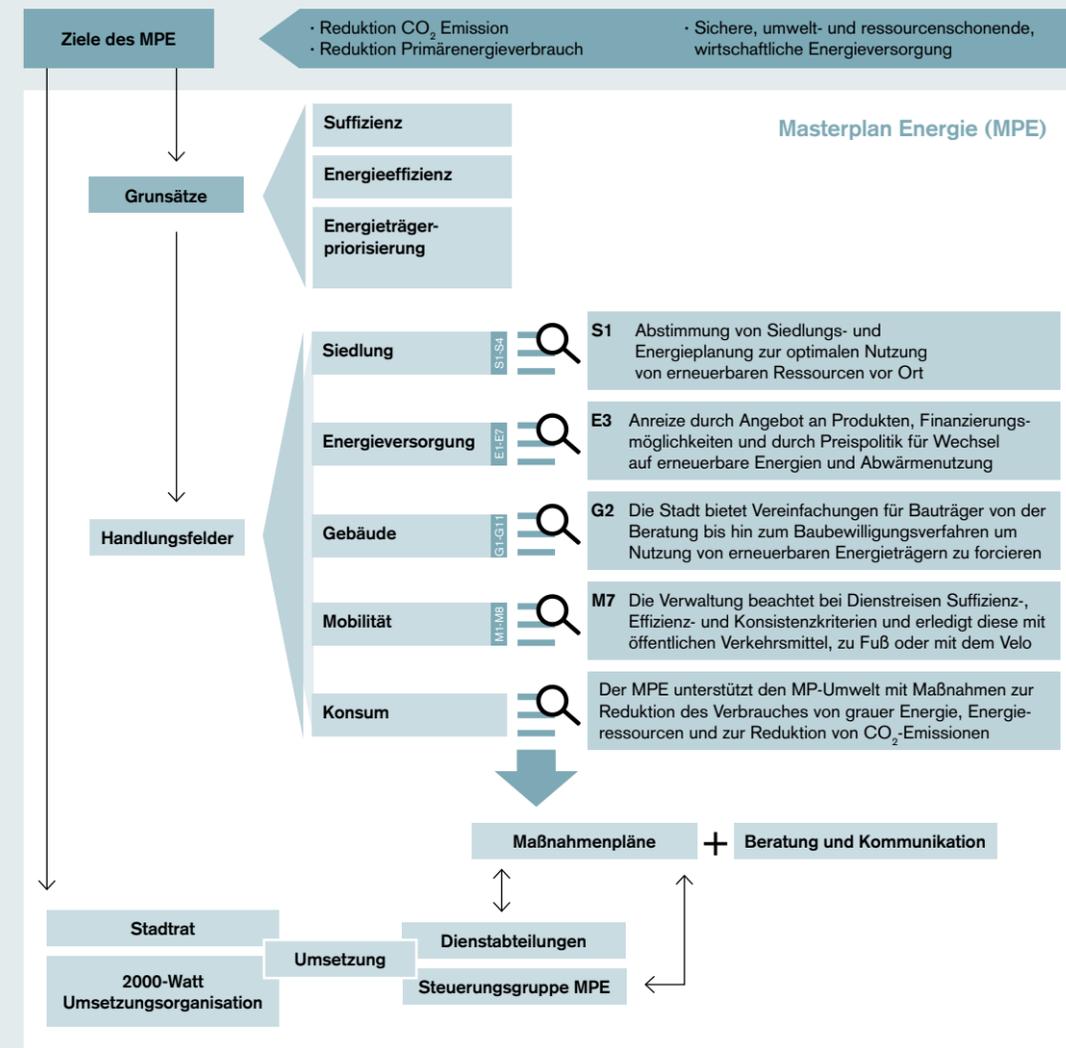
Die wichtigsten Akteurinnen und Akteure bei der Umsetzung sind der Stadtrat, die 2000-Watt-Umsetzungsorganisation, die Steuerungsgruppe MPE und die Dienstabteilungen. Der Stadtrat agiert auf politischer Ebene bei Bund und Kanton. Er ist für die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Unterstützung der energiepolitischen Ziele und für die MPE förderliche Prioritätensetzung verantwortlich. Darüber hinaus setzt er sich bei Zielkonflikten zwischen Energiepolitik und anderen Politiken der Stadt für die Erreichung der MPE-Ziele ein. Energierrelevante Strategien und Teilpolitiken des Stadtrates werden entsprechend den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet und periodisch überprüft.

Wie der Name schon sagt, ist die 2000-Watt-Umsetzungsorganisation konkrete Umsetzerin von 2000-Watt-Themen und Teil des Stadtrates. Die Steuerungsgruppe MPE hat die Steuerung des Prozesses, die jährliche Aktualisierung der Maßnahmenpläne, das übergeordnete Controlling, die Grundsätze der Berichterstattung sowie die Aktualisierung des Masterplans Energie alle vier Jahre und die Abstimmung mit der räumlichen Energieplanung inne. Klima- und energierelevante Daten werden aus dem Bereich Gebäude und Mobilität erhoben und veröffentlicht. Als Basis für diverse Berechnungen gelten die Benchmarks der 2000-Watt-Bewertung (Primärenergiefaktoren, Treibhausgaskoeffizienten). Geleitet wird die Abteilung von dem/der Energiebeauftragten und umfasst Mitglieder aus der Abteilung Energie & Nachhaltigkeit, Verkehr, Nachhaltiges Bauen, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit. Die Steuerungsgruppe bespricht sich jährlich mit den Energieverantwortlichen der Dienstabteilungen im Rahmen des Energiemeetings. Die Dienstabteilungen sind die konkreten Umsetzer der vorgegebenen Maßnahmen. Um eine bestmögliche Zielerreichung herzustellen, ist eine intensive Koordination und Kooperation der beteiligten Dienststellen zwingend erforderlich. Als Kontrollmechanismus der umgesetzten Maßnahmen gelten die Zwischenziele für die Jahre 2020 und 2035.

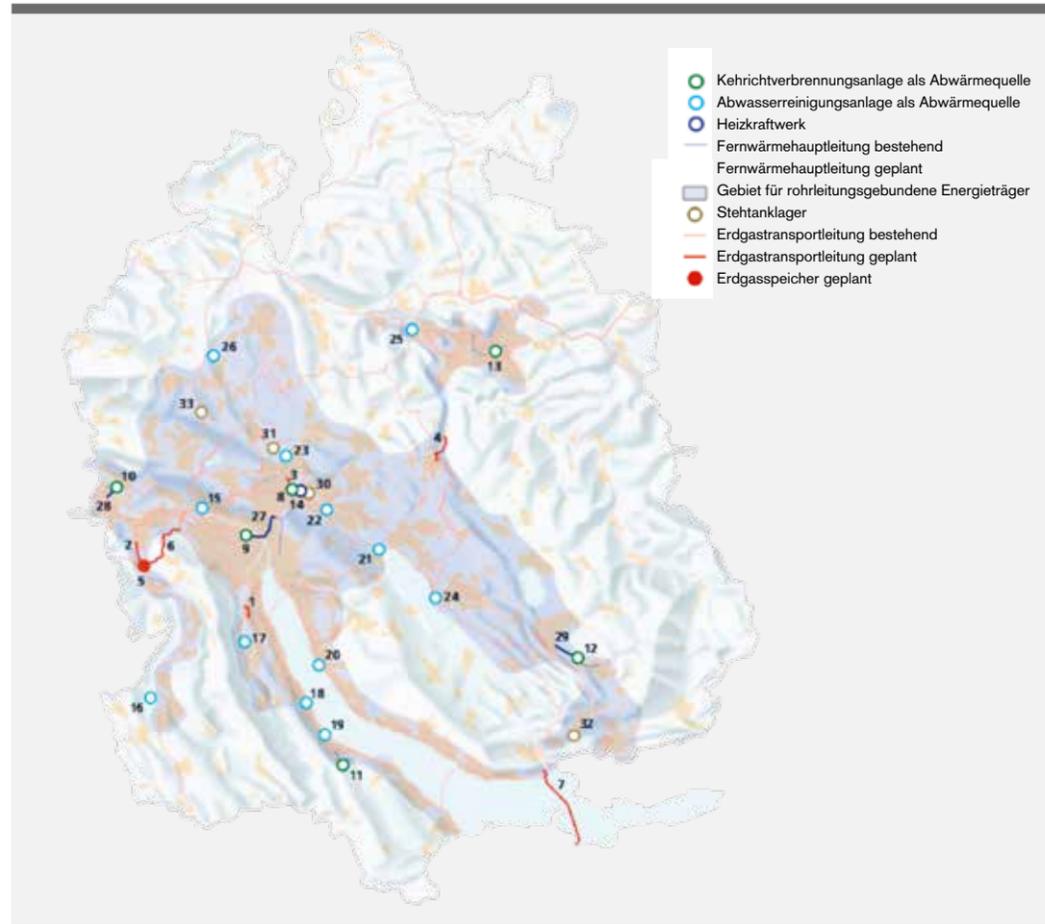
Kooperationen sowohl mit Unternehmen des Baubereiches, mit anderen Kantonen der Schweiz als auch mit Organisationen und Städten außerhalb der Schweiz helfen bei der Umsetzung und Erreichung der angestrebten Energieziele. Darüber hinaus nimmt Zürich an Zertifizierungen teil. Eine Re-Zertifizierung als Energiestadt findet alle vier Jahre statt, wobei hier der Status „Energiestadt Gold“ erreicht werden soll. Den energiepolitischen Rahmen spannen diverse Gesetze, Verordnungen oder Pläne in den Bereichen Energieversorgung, Gebäude und Mobilität (einige thematische Überschneidungen sind vorhanden) auf. Beispiele sind der Regionale Richtplan (GRB 2000/894), der Kommunale Richtplan (STRB Nr. 403/2015, in Erarbeitung), die Bau- und Zonenordnung (GRB, AS 700.100, in Teilrevision), die Räumliche Entwicklungsstrategie (STRB Nr. 549/2010), das Programm Wohnen des

Stadtrats, die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (GRB, AS 842.191), das Konzept Energieversorgung 2050, die Kommunale Energieplanung (neuer STRB in 2017 erwartet) oder im Handlungsfeld Siedlungen, der Strategie-Bericht Fernwärmeversorgung 2010–2050, das Wärmeversorgungskonzept (STRB Nr. 143/1992), das Grünbuch Stadt Zürich (STRB Nr. 792/2006), die Holzenergieposition (STRB Nr. 1166/2012) oder die Stromqualität in der Stadtverwaltung (STRB Nr. 417/2013) im

Handlungsfeld Energieversorgung, der Effizienzbonus (GRB, AS 732.319), der Rahmenkredit für Energiesparmaßnahmen in städtischen Liegenschaften (GRB 2006/558) oder das Energie-Coaching (GRB 2012/222) im Handlungsfeld Gebäude, als auch der Kommunale Verkehrsplan (GB 2004), der Stadtverkehr 2025 (STRB Nr. 283/2014), der Masterplan Velo (STRB Nr. 1411/2012) und die Parkplatzverordnung (AS 741.500, GB 2010) für das Handlungsfeld Mobilität.



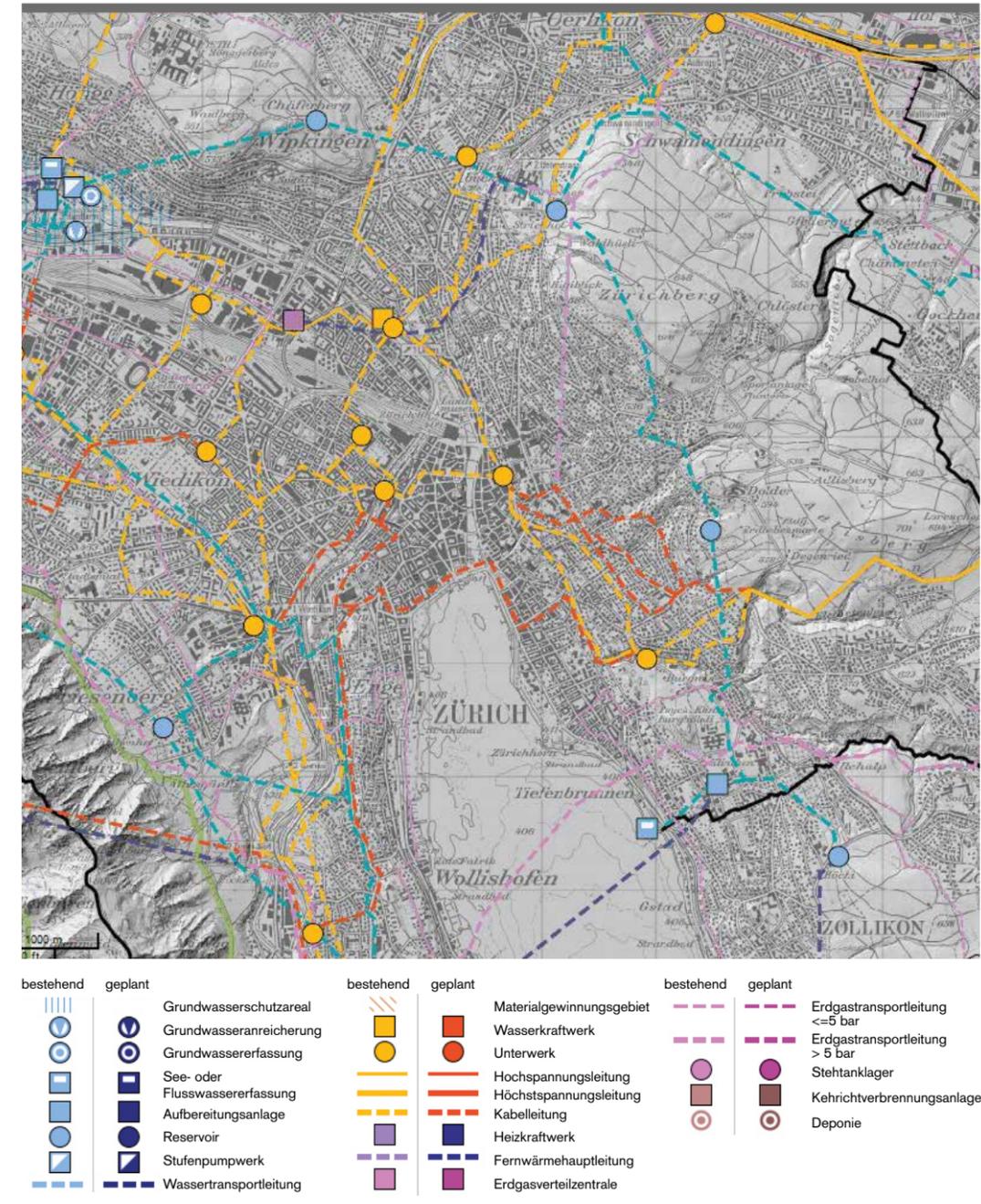
Quelle: Stadt Zürich, Energiebeauftragter (Hrsg.) (2106), Masterplan Energie der Stadt Zürich
Darstellung: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung

Abbildung 8: Richtplanteil Kanton Zürich (Auszug)⁷⁰, Gebiete und Infrastrukturen für rohrleitungsgebundene Energieträger

Die regionalen Richtpläne konkretisieren den kantonalen Richtplan und machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete.⁷¹ Erarbeitet werden sie durch regionale Planungsverbände, festgesetzt durch den Regierungsrat. Die regionalen Richtpläne haben Anlagen zur Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien mit einem Potenzial von mehr als 5.000 MWh/a (z.B. ARA, Vergärungsanlagen, Holzfeuerungen, Windkraftanlagen) zu bezeichnen. Darüber hinausgehend kann die kantonale Planung dahingehend konkretisiert werden, als geeignete Gebiete zur Versorgung mit rohrleitungsgebundenen Energieträgern festgelegt werden

können.⁷² Abbildung 10 und Abbildung 11 zeigen einen Auszug aus dem Regionalen Richtplan der Stadt Zürich. Deklariertes Ziel⁷³ des Regionalen Richtplans der Stadt Zürich ist es, zunehmend Fernwärme, Abwärme, Umweltwärme und Solarwärme anstelle von fossilen Brennstoffen einzusetzen. Durch arealübergreifende Niedertemperatur-Energieverbunde und Systeme zur Energiespeicherung soll die Nutzung von Abwärme und Umweltenergie unterstützt werden. Eine Dopperversorgung zweier sich konkurrierender leitungsgebundener Energieträger soll vermieden werden. In Gebieten, die als Fernwärmeversorgungsgebiete

Abbildung 9: Richtplan des Kantons Zürich (Auszug, Beschluss des Kantonsrates, Stand: 18. September 2015)

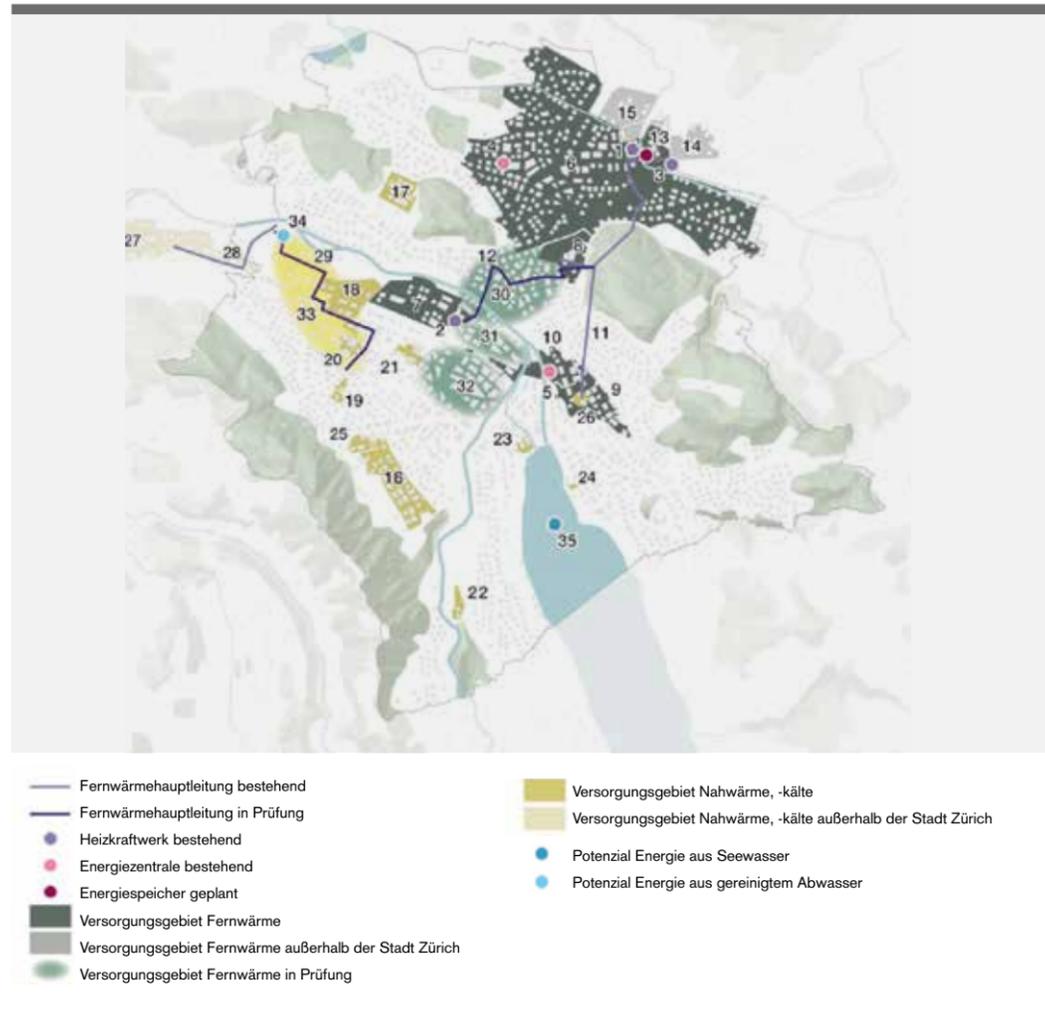


⁷⁰ Kanton Zürich Richtplan, 186.

⁷¹ Vgl Kanton Zürich Richtplan, 3.

⁷² Vgl Kanton Zürich Richtplan, 187.

⁷³ Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (Hrsg), Kanton Zürich – Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplanteil (2014) 161 f, abrufbar unter <https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Staedtebau_und_Planung/Weitere%20Dokumente/Planung/BZO_RR_Revision/Richtplan/Richtplanteil_2014.pdf>.

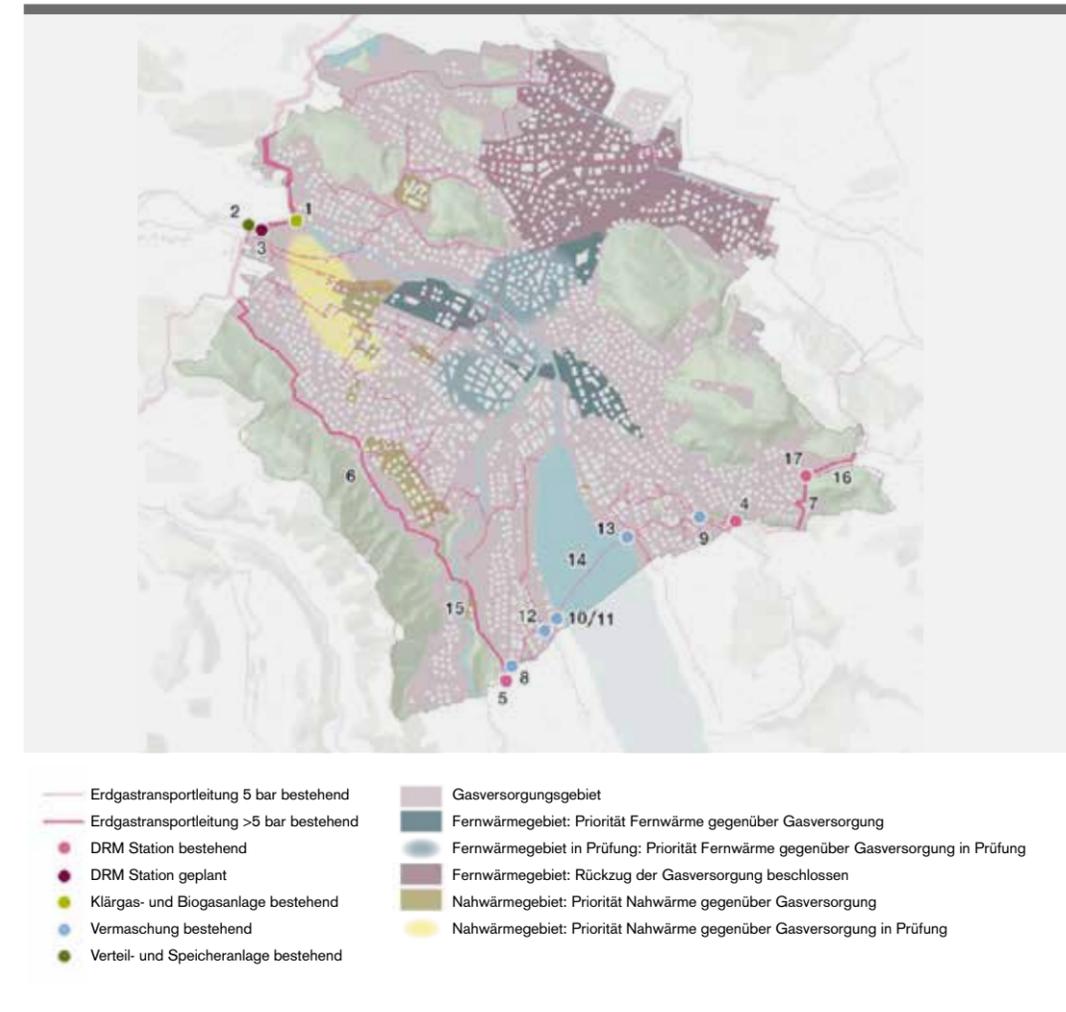
Abbildung 10: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Richtplantext (Auszug)⁷⁴, Gebiete für Nah- und Fernwärme

auf Basis von Abwärme oder erneuerbaren Energien festgelegt wurden, werden keine neuen Gasanschlüsse realisiert. Zeichnet sich ein mittelfristiger Rückgang der Energienachfrage in einem Gebiet ab und lohnt sich dadurch ein bestehendes Leitungsnetz nicht mehr, kann ein Rückbau leitungsgebundener Energieversorgung erfolgen. In diesem Fall werden die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Endkundinnen und Endkunden mindestens 15 Jahre im Vorhinein informiert. Für bestimmte Gebiete der Stadt Zürich wurde ein Rückzug der Gasversorgung beschlossen und im Regionalen Richtplan festgelegt.

Die Erschließung des Stadtgebiets mit leitungsgebundenen Energieträgern richtet sich nach folgenden Prioritäten:

1. Abwärme aus Infrastrukturanlagen, deren wirtschaftliche Nutzung ein großes Wärmenetz erfordert (Abwärme aus den Kehrichtheizkraftwerken, Holzheizkraftwerk und Klärwerken)
2. Umweltwärme, deren Nutzung eine koordinierte Wärmegewinnung und Wärmeverteilung erfordert (Wärme aus See- und Flusswasser)
3. Gasversorgung (Biogas und Erdgas)

⁷⁴ Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplantext, 170.

Abbildung 11: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Richtplantext (Auszug)⁷⁵, Gasversorgung

Die kommunalen Richtpläne präzisieren die Vorgaben des regionalen Richtplans⁷⁶ und berücksichtigen die Energieplanung.⁷⁷ Die Gemeinden treffen Gebietsfestlegungen für Gebiete, die durch die Abwärmequellen oder Erdgastransportleitungen versorgt werden, die im kantonalen oder regionalen Richtplan bezeichnet sind. In der Stadt Zürich ist ein kommunaler Richtplan derzeit in Erarbeitung und soll bis 2020 der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung vorgelegt werden.

Durch eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich wurde eine neue Bestimmung eingefügt, wonach die Gemeinden in der Bau- und Zonenordnung für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treffen können (siehe dazu Kapitel 4.2.4).

⁷⁵ Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplantext, 172.

⁷⁶ Vgl. Kanton Zürich Richtplan, 3.

⁷⁷ § 6 Abs 2 Energieverordnung des Kantons Zürich.

Das Zürcher Planungs- und Baugesetz ermächtigt außerdem dazu, eine Anschlusspflicht an eine öffentliche Fernwärmeversorgung auszusprechen.⁷⁸ Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet werden, ihr Gebäude binnen angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschließen und Durchleitungsrechte zu gewähren.⁷⁹

3.2 UMSETZUNG VON INTEGRIERTEN ENERGIEVERSORGUNGS-LÖSUNGEN

Die Energieraumplanung für neue Stadtgebiete strebt integrierte Energieversorgungs-lösungen auf Basis erneuerbarer Energien an. Die Umsetzung solcher integrierter Energieversorgungs-lösungen wirkt aus rechtlicher Sicht spezifische Fragestellungen auf, die je nach betrachtetem Szenario verschieden sind und in vielfältige Rechtsbereiche reichen.

Bei der Suche nach geeigneten Energieversorgungs-lösungen und bei der Planung von Leitungsnetzen besteht ein Bedarf nach Kommunikation und Abstimmung zwischen Gemeinde und Energieversorgungsunternehmen. Denn die Planung der Energieversorgung hängt unter anderem von den vor Ort verfügbaren Energiepotenzialen wie auch von den Entwicklungsmöglichkeiten leitungsgebundener Energieträger ab. In diesem Zusammenhang können sich wettbewerbsrechtliche und vergaberechtliche Fragestellungen stellen. Wie die Diskussionen im Rahmen der Workshops gezeigt haben, sind Konsultationen über Wirtschaftlichkeit, technische Machbarkeit und Markterkundungen rechtlich grundsätzlich zulässig. Die Grenze bildet aber jedenfalls die Zusicherung eines nicht marktüblichen, wirtschaftlichen Vorteils.

Teil einer integrierten Energieversorgungs-lösung könnte es sein, dass überschüssige Energie an

benachbarte Gebäude geliefert wird. In mehreren Untersuchungen⁸⁰ wurde bereits aufgezeigt, welche rechtlichen Herausforderungen und Hemmnisse im Zusammenhang mit dem gebäudeübergreifenden Energieaustausch bestehen: In Bezug auf die Stromversorgung wird die Nutzung des Stroms aus einer Fotovoltaikanlage am Dach bereits innerhalb eines Mehrfamilienhauses aufgrund gesetzlicher Bestimmungen erschwert. Eine Novelle, die auch die Nutzung in den einzelnen Wohnungen (und nicht nur im allgemeinen Bereich des Gebäudes) ermöglichen soll, ist in Diskussion. Die Rechtslage im Bereich der Wärmeversorgung unterscheidet sich erheblich von den Elektrizitätswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Denn der Fernwärmesektor ist auch in Österreich – anders als der Strom- und auch der Gasmarkt – nicht nach unionsrechtlichen Vorgaben liberalisiert. Vor diesem Hintergrund stellen sich für den gebäudeübergreifenden Wärmeaustausch andere rechtliche Herausforderungen: Etwa besteht mangels sektorspezifischer Regulierung kein Anspruch auf Netzzugang für die Einspeisung überschüssiger Wärme.⁸¹

Wenn eine Energieversorgungs-lösung für ein gesamtes Stadtgebiet bzw. gesamte Stadtteile realisiert werden soll, stellt sich die Frage, mit welchen Instrumenten dies erreicht werden kann. In der österreichischen Diskussion wird dazu oft die Erteilung einer „Konzession für die Wärmeversorgung“ für das betreffende Gebiet vorgeschlagen. Dahinter steht die Vorstellung, durch eine Ausschreibung einen Wettbewerb um die optimale Energieversorgungs-lösung für ein Neubaugebiet in Gang zu setzen und einem Unternehmen ein ausschließliches Recht zur Versorgung des Gebietes mit Wärme zu übertragen. Damit könnte die technische wie wirtschaftliche Planungssicherheit sowohl bei Bauträgern wie auch bei Energieversorgungsunternehmen erhöht werden. Verwiesen wird dazu auf Beispiele aus der Schweiz und aus Deutschland, wo Kommunen im Zusammenhang mit energiepolitischen Zielsetzungen „Konzessionen“ vergeben.

Das folgende Kapitel soll zunächst in den Begriff der Konzession nach österreichischem Verständnis einführen und dann die in der Schweiz und Deutschland eingesetzten „Konzessionen“ untersuchen, um zu einem differenzierteren Begriffsverständnis beizutragen. Schließlich soll in einem Fazit auf die rechtspolitischen Forderungen im Kontext der österreichischen Rechtsordnung eingegangen werden.

3.2.1 KONZESSIONEN IN DER WÄRMEVERSORGUNG

3.2.1.1 Allgemeines zum Begriff der Konzession im österreichischen Kontext

Der Begriff der Konzession ist in Österreich in zahlreichen Gesetzen ganz unterschiedlicher Rechtsmaterien geregelt.⁸² Auch das Energierecht enthält Bestimmungen zur Erteilung verschiedenster Konzessionen. So bedürfen z.B. folgende Tätigkeiten einer Konzession: der Betrieb eines Verteilernetzes innerhalb eines Landes nach dem EIWOG,⁸³ die Ausübung der Tätigkeit einer Ökostromabwicklungsstelle nach dem Ökostromgesetz⁸⁴ oder die gewerbsmäßige Beförderung von Gütern in Rohrleitungen nach dem Rohrleitungsgesetz.⁸⁵ Bereits im Kontext des rein innerstaatlichen Rechts wird der Begriff der Konzession also in ganz unterschiedlichen Konstellationen verwendet. Traditionellerweise wird im Kontext des österreichischen Rechts unter Konzession eine hoheitlich erteilte Befugnis verstanden.

Eine andere Konstellation bezeichnen „Konzessionen“ im Vergaberecht: Bei sogenannten Bau- oder Dienstleistungskonzessionen schließen öffentliche Auftraggeberinnen und Auftraggeber privatrechtliche Verträge mit Wirtschaftsteilnehmerinnen und Wirtschaftsteilnehmern ab. Im Unterschied zum Bau-/Dienstleistungsauftrag besteht die Gegenleistung einer Bau-/Dienstleistungskonzession nicht (ausschließlich) in der Zahlung einer Summe durch die Auftraggeberin oder den Auftraggeber, sondern in dem Recht zur Verwertung des vertragsgegenständlichen Bauwerks bzw. der vertragsgegenständlichen Dienstleistung (allenfalls zuzüglich einer Zahlung).⁸⁶ Vereinbarungen über die Gewährung

von Wegerechten hinsichtlich der Nutzung öffentlicher Liegenschaften für die Bereitstellung oder den Betrieb fester Leitungen oder Netze, über die eine Dienstleistung für die Allgemeinheit erbracht werden soll, sollen nach der KonzessionsvergabeRL 2014/23/EU nicht als Konzessionen gelten, sofern derartige Vereinbarungen weder eine Lieferverpflichtung auferlegen, noch den Erwerb von Dienstleistungen durch den/die öffentliche/n AuftraggeberIn oder den/die AuftraggeberIn für sich selbst oder für Endnutzerinnen und Endnutzer vorsehen.

3.2.1.2 „Konzessionen“ im Schweizer Kontext

In der Schweiz erfolgt die Energieversorgung verstärkt in Form von sogenannten Wärmeverbunden. Dabei handelt es sich um leitungsgebundene (Fern-)Wärmeverteilssysteme. Wird zusätzlich zur Wärme auch Kälte verteilt, spricht man von einem Energieverbund. Für arealübergreifende Energielösungen treten dabei Energiedienstleisterinnen und Energiedienstleister am Markt auf. Um die Entstehung und den Betrieb von solchen Energieverbunden mit der Energieplanung abzustimmen, zeigt sich, dass eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Energiedienstleisterinnen und Energiedienstleistern essenziell ist. In der Schweiz werden verschiedene Ansätze verfolgt, um diese neuartigen Versorgungs-lösungen im Sinne einer nachhaltigen Energiepolitik zu steuern. Dabei stehen den Gemeinden mehrere Instrumente offen, darunter auch verschiedene „Konzessionen“:

- Bei der Verlegung von Leitungen wird in der Regel öffentlicher Grund (Straßen) genutzt. Dafür bedarf es einer Gewährung der Durchleitungsrechte. Dies kann – je nach Kanton – in Form einer „Sondernutzungskonzession“ oder einer Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs erfolgen.
- Häufig nutzen Wärmeverbunde Energiequellen im öffentlichen Eigentum, etwa Oberflächengewässer oder Grundwasservorkommen. Diese stehen grundsätzlich unter der Hoheit der Kantone, weshalb der Entzug von Wärme einer kantonalen „Sondernutzungskonzession“ oder Bewilligung bedarf. § 73 Wasserwirtschaftsgesetz des Kantons Zürich legt etwa fest, dass für die Nutzung

⁷⁸ Auch in einem Gestaltungsplan (§ 83 Abs 3 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) oder einem Quartierplan (§ 128 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) können Festlegungen zu einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung getroffen werden (vgl. *Jagmetti*, Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht VII – Energierecht (2005) 897).

⁷⁹ § 295 Abs 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

⁸⁰ Siehe insbesondere die Projekte GebEn (<<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7340>>), StromBiz (<<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7825>>) und Transform+ (<<http://www.transform-plus.at/>>). Siehe auch *Giselbrecht/Tragner/Fechner/Sehnal/Huber-Medek/Müller/Fuckerrieder/Weiss*, Marktmodelle für GIPV-Mehrparteien-Immobilien im intelligenten, dezentralen Energiesystem. Neue Energien 2020. Endbericht (2011).

⁸¹ Vgl. *deBruyn et al*, Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren. GebEn. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 31/2015 (2015) 145.

⁸² Etwa im Apothekengesetz, Bankwesengesetz, Bundesvergabe-gesetz, Eisenbahngesetz oder Schifffahrtsgesetz.

⁸³ § 42 Abs 1 EIWOG.

⁸⁴ § 31 Abs 1 Ökostromgesetz.

⁸⁵ § 3 Abs 1 Rohrleitungsgesetz.

⁸⁶ Art 5 Z 1 lit a u b KonzessionsvergabeRL 2014/23/EU.

- von Wasser zu Wärme- oder Kühlzwecken je nach Art eine „Konzession“ oder eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich ist. Wird für Zwecke der Energieversorgung auch Wasser entnommen, bedarf dies einer Bewilligung nach Art 29 Gewässerschutzgesetz. Für die Nutzung von Abwärme einer Abwasserreinigungsanlage oder Kehrrichtverbrennungsanlage benötigt es die Zustimmung des Anlageninhabers bzw. der Anlageninhaberin.
- Ist das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, kann die Gemeinde im privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrag Regelungen über die Rechte und Pflichten aushandeln.
 - Alternativ können an Energieversorgungsunternehmen auch Leistungsaufträge erteilt werden. Ist die Gemeinde zumindest Mehrheitseigentümerin des Energieversorgungsunternehmens, können bestimmte Ziele und Verpflichtungen in der Eigentümerstrategie verankert werden.
 - Weiters können bestimmte Auflagen bei der Inanspruchnahme finanzieller Fördermittel erteilt werden.

Das Energiedienstleistungsunternehmen ist im Sinne der Planungssicherheit daran interessiert, möglichst ausschließliche Rechte für ein gewisses Gebiet zu erhalten. Im Kanton Zürich soll durch mehrere auf einander abgestimmte Instrumente ein faktischer Ausschluss Dritter erreicht werden. Dabei kommen folgende Instrumente kumulativ zum Einsatz:

- Festlegung eines Versorgungsgebietes im Energieplan
- Verfügung einer Anschlussverpflichtung auf Grundlage von § 295 Planungs- und Baugesetzbuch
- Erteilung der Rechte zur Nutzung des öffentlichen Grundes für Leitungen

Eine solche – gleichsam „exklusive“ – Gebietszuteilung wird im Praxisdiskurs offenbar als „Gebietskonzession“ bezeichnet.

3.2.1.3 „Konzessionen“ im deutschen Kontext

3.2.1.3.1 „Konzessionsverträge“

Im deutschen Energiewirtschaftsrecht werden teilweise „Vereinbarungen von Gebietskörperschaften [...] mit Versorgungsunternehmen über die Bedingungen der Nutzung gemeindeeigener Straßen und Wege zum Zwecke der Durchführung der jeweiligen Versorgungsaufgabe“⁸⁷ als Konzessionsverträge (im weiteren Sinne) bezeichnet.⁸⁸ Damit wird der Begriff der „Konzession“ – etwas irreführend – auch abseits der Hoheitsverwaltung für privatrechtliche Verträge⁸⁹ verwendet.⁹⁰ In einem kurzen Exkurs soll nun auf derartige Verträge im Kontext der Strom- und Gasversorgung eingegangen werden, da vor diesem Hintergrund die Spezifika im Fernwärmebereich gezielter herausgearbeitet werden können.

Strom- und Gasversorgung

Ursprünglich stammt der Konzessionsbegriff aus der Zeit, als im Strom- und Gasbereich noch ausschließliche Rechte für Versorgungsgebiete erteilt wurden:⁹¹ Früher konnten Gemeinden Energieversorgungsunternehmen ein Gebietsmonopol für die Strom- bzw. Gasversorgung verleihen, indem im Konzessionsvertrag das ausschließliche Recht zur Nutzung des Straßen- und Wegenetzes für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen geregelt wurde.⁹² Seit der Liberalisierung des Strom- und Gasmarktes besteht die Möglichkeit solcher Gebietschutzverträge nicht mehr.⁹³

⁸⁷ Kahl/Schmidtchen, Kommunal Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, in Kahl (Hrsg), Recht der Nachhaltigen Entwicklung XI (2013) 247.

⁸⁸ Topp weist darauf hin, dass die Diskussion oft eine klare Abgrenzung der verwendeten Begrifflichkeiten vermissen lässt (vgl Topp, Ist die Erteilung von Wegerechten für die Verlegung von Fernwärmeleitungen auszuschreiben?, 3, abrufbar unter <https://www.agfw.de/fileadmin/agfw/content/linkes_menue/recht/gestattungsentgelte_und_vertraege/120810_Vm_To_Erteilung_von_Wegerechten_V2_oDruck.pdf>).

⁸⁹ Vgl Spannowsky, Planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben der Erneuerbaren Energien durch Verträge. Möglichkeiten vertraglicher Gestaltungen zur bauplanungs- und raumordnungsrechtlichen Steuerung von Vorhaben in den Bereichen Biomasse, Photovoltaik und Repowering von Windenergie-Anlagen, UPR 2009, 201 (206).

⁹⁰ Vgl Kahl/Schmidtchen, Kommunal Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, 247 FN 1.

⁹¹ Vgl Fricke, Gestattungsentgelte in der Fernwärmewirtschaft, RdE 2009, 329 (329).

⁹² Vgl Henneke/Ritgen, Kommunales Energierecht² (2013) 136.

⁹³ Vgl Topp, Ist die Erteilung von Wegerechten für die Verlegung von Fernwärmeleitungen auszuschreiben?, 2, abrufbar unter <https://www.agfw.de/fileadmin/agfw/content/linkes_menue/recht/gestattungsentgelte_und_vertraege/120810_Vm_To_Erteilung_von_Wegerechten_V2_oDruck.pdf>.

Die Gemeinden können aber Verträge über die Zurverfügungstellung von öffentlichen Verkehrswegen mit Energieversorgungsunternehmen abschließen. Diese Verträge werden im Strom- und Gasbereich als „Wegenutzungsverträge“ bezeichnet. § 46 dt EnWG unterscheidet zwischen einfachen und qualifizierten Wegenutzungsverträgen:

- Einfache Wegenutzungsverträge betreffen die Zurverfügungstellung von öffentlichen Verkehrswegen der Gemeinde für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen, einschließlich Fernwirkleitungen zur Netzsteuerung und Zubehör, zur unmittelbaren Versorgung von Letztverbraucherinnen und Letztverbrauchern im Gemeindegebiet.⁹⁴
- Schließen Energieversorgungsunternehmen Verträge mit Gemeinden über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen, die zu einem Energieversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung im Gemeindegebiet gehören, spricht man von qualifizierten Wegenutzungsverträgen.⁹⁵ Im Unterschied zu den einfachen Wegenutzungsverträgen, die einzelne Leitungen betreffen, beziehen sich qualifizierte Wegenutzungsverträge auf das Energieversorgungsnetz. Die Höchstlaufzeit der qualifizierten Wegenutzungsverträge beträgt 20 Jahre. Die Gemeinde hat spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Vertragsende zu veröffentlichen.⁹⁶ Werden die Verträge nicht verlängert, ist das bisher nutzungsberechtigte Unternehmen verpflichtet, seine für den Betrieb der Netze der allgemeinen Versorgung im Gemeindegebiet notwendigen Verteilungsanlagen dem neuen Energieversorgungsunternehmen gegen Zahlung einer wirtschaftlich angemessenen Vergütung zu übereignen.⁹⁷ Mehrere deutsche Gemeinden haben sich nach Auslaufen der Verträge zu einer (Re-)Kommunalisierung der Strom- bzw. Gasnetze entschieden.⁹⁸

Fernwärmeversorgung

Im Fernwärmebereich haben Gemeinden nie ausschließliche Wegerechte für die Fernwärmeversorgung gewährt.⁹⁹ Gebietschutzverträge, wie sie im Strom- und Gasbereich vor der Liberalisierung abgeschlossen wurden, wären im Fernwärmebereich nichtig.¹⁰⁰ Denn jedes Fernwärmeunternehmen hat aufgrund wettbewerbsrechtlicher Vorgaben Anspruch auf Wegenutzung, vorausgesetzt der Straßenkörper hat ausreichende Kapazität.¹⁰¹

Verträge über die Nutzung öffentlicher Grundstücke zur Verlegung von Fernwärmeleitungen werden auch als Gestattungsverträge bezeichnet. Anders als Wegenutzungsverträge im Strom- und Gasbereich unterliegen Gestattungsverträge keinen vergleichbaren spezialgesetzlichen Bestimmungen. Auch § 46 dt EnWG ist für den Fernwärmebereich nicht einschlägig, denn der Anwendungsbereich des § 46 dt EnWG erstreckt sich grundsätzlich nur auf die leitungsgebundene Versorgung mit Elektrizität und Gas.¹⁰²

3.2.1.3.2 Ausschreibung einer Energieversorgungslösung für ein Stadtgebiet

Aus Deutschland sind Beispiele bekannt, in denen die Energieversorgungslösung für ein Stadtentwicklungsgebiet ausgeschrieben wurde. Dies betrifft Fälle, in denen die Stadt (bzw. eine kommunale Entwicklungsgesellschaft) Eigentümerin der Grundstücke des betreffenden Stadtentwicklungsgebietes ist.

Ein prominentes Beispiel ist Hamburg, wo seit mehreren Jahren das ehemalige Hafengebiet in innerer Stadtlage von der Hafencity Hamburg GmbH entwickelt wird. Die Projektentwicklungsgesellschaft hat im Namen der Freien und Hansestadt Hamburg 2003 ein europaweites öffentliches Vergabeverfahren zur Energieversorgung der westlichen Hafencity

⁹⁴ § 46 Abs 1 dt EnWG.

⁹⁵ § 46 Abs 2 dt EnWG.

⁹⁶ § 46 Abs 3 dt EnWG.

⁹⁷ § 46 Abs 2 dt EnWG.

⁹⁸ Vgl Eufinger, Neuvergabe von Konzessionsverträgen durch Gemeinden, NVwZ 2014, 779 (779).

⁹⁹ Vgl Fricke, Gestattungsentgelte in der Fernwärmewirtschaft, RdE 2009, 329 (329).

¹⁰⁰ Vgl Topp, Ist die Erteilung von Wegerechten für die Verlegung von Fernwärmeleitungen auszuschreiben?, 2, abrufbar unter <https://www.agfw.de/fileadmin/agfw/content/linkes_menue/recht/gestattungsentgelte_und_vertraege/120810_Vm_To_Erteilung_von_Wegerechten_V2_oDruck.pdf>.

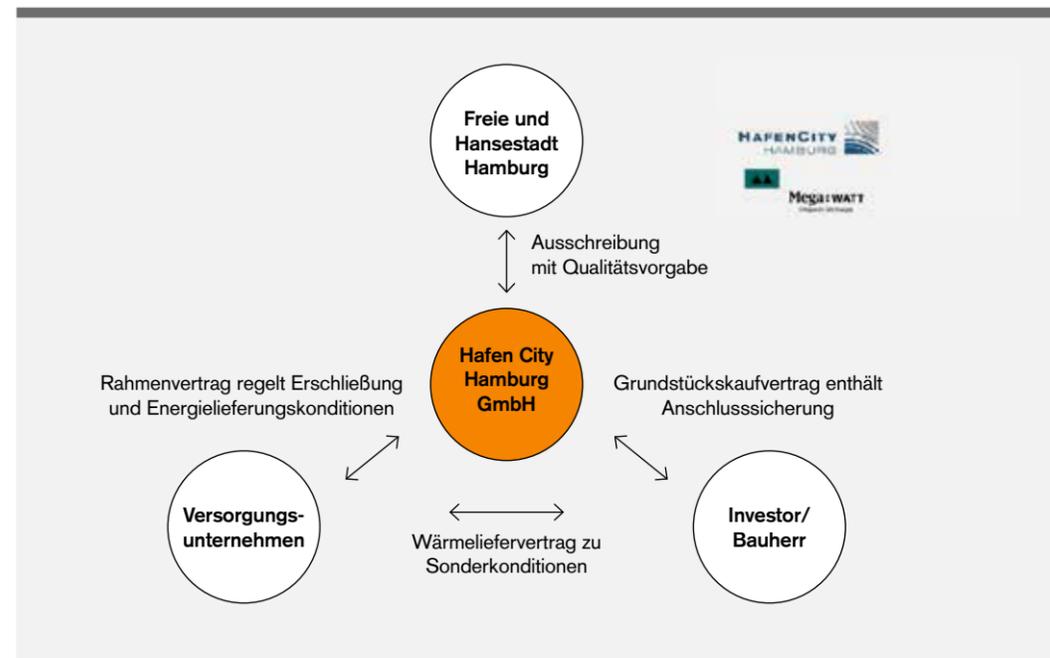
¹⁰¹ Vgl Topp, Ist die Erteilung von Wegerechten für die Verlegung von Fernwärmeleitungen auszuschreiben? 10, abrufbar unter <https://www.agfw.de/fileadmin/agfw/content/linkes_menue/recht/gestattungsentgelte_und_vertraege/120810_Vm_To_Erteilung_von_Wegerechten_V2_oDruck.pdf>.

¹⁰² § 1 Abs 1 dt EnWG.

mit Wärme durchgeführt.¹⁰³ Für die westliche Hafencity wurde eine CO₂-Kennziffer für die Wärmeversorgung von 200 g CO₂/kWh mit einer Dynamisierung auf 187 g CO₂/kWh bis 2013 festgelegt. Die Ausschreibung wurde technologieoffen gestaltet. Erreicht werden konnten 175 g/kWh Kohlenstoffdioxidemissionen. Für die östliche Hafencity war das 2009 in der Ausschreibung erklärte Ziel, den Grenzwert von 175 g CO₂/kWh im Jahr 2008, dynamisiert auf 120 g CO₂/kWh bis 2020 einzuhalten. Den Zuschlag erhielt ein Konzept, mit dem ein CO₂-Grenz-

wert von nur 89 g/kWh eingehalten werden soll.¹⁰⁴ Mit dem Versorgungsunternehmen wurde ein Rahmenvertrag geschlossen, der die Erschließung des Gebiets mit Wärme und die Energielieferungskonditionen regelt. Um einen hohen Anschlussgrad an die Wärmeversorgungslösung zu erreichen, wurden von der Hafencity Hamburg GmbH beim Verkauf der Grundstücke entsprechende Bestimmungen in die Kaufverträge übernommen. Abbildung 12 zeigt die Vertragskonstellationen zur Umsetzung der Wärmeversorgungslösung der Hafencity Hamburg.

Abbildung 12: Vertragskonstellationen zur Umsetzung der Wärmeversorgungslösung der Hafencity Hamburg (Quelle: Desler/Schülecke, Einbinden von Contracting-Modellen zur Energieversorgung in eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie¹⁰⁵)



¹⁰³ Vgl. http://hafencity.com/upload/files/files/Waermeversorgung_HafenCity.pdf.

¹⁰⁴ Vgl. <http://www.hafencity.com/de/pressemeldungen/die-waermeversorgung-fuer-die-oestliche-hafencity-ist-entschieden-.html>.

¹⁰⁵ Abrufbar unter http://www.energiekonsens.de/Binaries/Binary10760/Einbinden_von_Contractinmodellen_zu_Energieversorgung_-_HafenCity_Hamburg.pdf.

3.2.2. FAZIT

In der österreichischen Diskussion um die Energieraumplanung wird in Anlehnung an ausländische Beispiele der rechtspolitische Wunsch formuliert, eine „Konzession für die Energieversorgung auszuscheiden“. Allzu oft werden dabei jedoch die unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen und Implikationen der in der Schweiz bzw. in Deutschland erteilten „Konzessionen“ vermischt und zu wenig differenziert, um welche Art der Konzession es sich im gegenständlichen Fall handelt. Wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben, ist der Begriff der Konzession vielfältig und wird in verschiedenen Konstellationen verwendet.

Schon nach dem rein innerstaatlichen Verständnis kann der Begriff ganz verschiedene Bedeutungsgehalte haben. Traditionell wird unter einer „Konzession“ eine hoheitlich übertragene Befugnis verstanden. Im Vergaberecht ist der Begriff der Baukonzessionen oder Dienstleistungskonzessionen allerdings im Zusammenhang mit privatrechtlichen Verträgen gebräuchlich. Auch die Untersuchung der ausländischen Praxis hat gezeigt, dass sich hinter dem Begriff der Konzession unterschiedliche Konzepte verbergen: Teilweise werden hoheitliche Befugnisse – z.B. die Wärmeentnahme aus Wasservorkommen – als „Konzessionen“ bezeichnet. Der Begriff der Konzession (s. Verträge) wird verschiedentlich aber auch für privatrechtliche Vereinbarung über die Nutzung öffentlicher Wege verwendet. Darüber hinausgehend werden in der Schweiz offenbar im Sprachgebrauch mehrere aufeinander abgestimmte Instrumente als „Gebietskonzession“ bezeichnet. Die dort eingesetzte Konstellation (Festlegung eines Versorgungsgebietes im Energieplan, gemeinsam mit der Verfügung einer Anschlussverpflichtung und der Erteilung der Rechte zur Nutzung des öffentlichen Grundes für Leitungen) bewirkt im Ergebnis eine gleichsam exklusive Gebietszuteilung zugunsten eines Energiedienstleistungsunternehmens.

Ob eine Gemeinde in Österreich die Wärmeversorgung „ausschreiben“ kann, hängt maßgeblich damit zusammen, ob die Gemeinde (bzw. ein öffentliches Unternehmen) als Beschafferin auftritt. Ein Beschaffungsvorgang liegt etwa vor, wenn die öffentliche Hand ihre öffentlichen Gebäude mit Wärme beliefern lassen möchte. Eine andere Möglichkeit wäre – in Anlehnung an das Beispiel aus Hamburg – die Ausschreibung der Wärmeversorgung für ein Gebiet, in dem die Kommune Eigentümerin der Grundstücke ist. Verfügt die Gemeinde über keine Grundstücke im betreffenden Gebiet und liegen überdies zersplitterte Grundeigentumsverhältnisse vor, sind die Steuerungsmöglichkeiten einer Gemeinde geringer – umso mehr, wenn sie über kein Stadtwerk verfügt. Sie hat aber aufgrund ihrer Verfügungshoheit über die öffentlichen Wege einen gewissen Einfluss auf die leitungsgebundene Energieversorgung. Bei der Aushandlung von Verträgen über die Nutzung der öffentlichen Wege hat die Gemeinde freilich den Gleichheitsgrundsatz zu beachten. Sollen einem Dritten lediglich die Nutzungsrechte der öffentlichen Wege für die Verlegung von Fernwärmeleitungen eingeräumt werden, kommt keine Ausschreibung in Betracht. Es handelt sich dabei nämlich nicht um einen Beschaffungsvorgang der Kommune und es kann auch einem Dritten kein ausschließliches Recht gewährt werden. Ob überhaupt eine Ausschreibung durch die öffentliche Hand in Frage kommt oder nicht, hängt nicht zuletzt davon ab, in welchem rechtlichen Kontext die Einräumung von Wegerechten eingebettet ist (z.B. Anschlussverpflichtung).



AUSWAHL MÖGLICHER INSTRUMENTE FÜR DIE ENERGIE- RAUMPLANUNG

04

Im Folgenden werden ausgewählte Instrumente, die bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen könnten, aus rechtlicher Perspektive vertieft betrachtet.

4.1 ENERGIEKONZEPTE

In der Diskussion um die Energieraumplanung wird häufig auf den Einsatz von Energiekonzepten verwiesen. Sowohl die Form als auch Funktion und Inhalt von Energiekonzepten sind heterogen und die Terminologie uneinheitlich: Zu unterscheiden ist einmal, wer Erstellerin bzw. Ersteller eines Energiekonzepts sein soll (z.B. die Gemeinde oder private Projektwerber/Entwicklungsgesellschaften). Energiekonzepte können einen unterschiedlichen Zeithorizont, Detaillierungsgrad und Raumbezug aufweisen und z.B. für eine Region oder für ein Quartier erarbeitet werden. Zu unterscheiden ist insbesondere auch, ob ein Energiekonzept obligatorisch (wie in der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP) oder fakultativ erstellt wird und ob es sich um außenwirksame Festlegungen oder um informelle Konzepte mit verwaltungsinterner, politischer Verbindlichkeit handelt. In der rechtspolitischen Diskussion wird dieser Vielfalt nicht immer mit eindeutiger Klarheit und einheitlicher Terminologie Rechnung getragen. Energiekonzepte können eine entscheidende Grundlage für die Planung der Energieversorgung eines Stadtentwicklungsgebiets darstellen. Der Mehrwert der Erstellung eines kommunalen Energiekonzeptes kann z.B. darin liegen, die Möglichkeiten für dezentrale oder zentrale Wärmeversorgung auszuloten, die Energieversorgung und die Bebauungsstruktur und -dichte aufeinander abzustimmen¹⁰⁶ und auf dieser Basis die Energieversorgung eines Stadtentwicklungsgebietes zu optimieren. Energiekonzepte, die von Projektwerberinnen und Projektwerbern mit Bezug auf ein konkretes städtebauliches Vorhaben erstellt werden,

können auf die Erreichung bestimmter Energiekennziffern bzw. energiebezogener Zielwerte abstellen (z.B. ein bestimmter Anteil an erneuerbarer Energie an der Wärmeversorgung oder ein CO₂-Emissionswert für Raumwärme). Im Folgenden werden exemplarisch bestehende Ausgestaltungsformen analysiert und ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten erörtert.

4.1.1 KONZEPTE, DIE VON PROJEKTWERBERIN- NEN ODER PROJEKTWERBER BZW. VORHABEN- STRÄGERINNEN ODER VORHABENSTRÄGERN AUSGEARBEITET WERDEN

4.1.1.1 Klima- und Energiekonzept im UVP- Genehmigungsverfahren

Für Vorhaben, die einer UVP zu unterziehen sind, besteht seit der UVP-G-Novelle 2009 die Verpflichtung, ein Klima- und Energiekonzept (KEK) als Teil der Antragsunterlagen vorzulegen. Das Klima- und Energiekonzept wird nicht von behördlicher Seite erstellt, es ist Bestandteil der von der Projektwerberin bzw. vom Projektwerber auszuarbeitenden Umweltverträglichkeitserklärung (UVE) und hat folgende Inhalte aufzuweisen:¹⁰⁷

- Energiebedarf, aufgeschlüsselt nach Anlagen, Maschinen und Geräten sowie nach Energieträgern, verfügbare energetische Kennzahlen, Darstellung der Energieflüsse, Maßnahmen zur Energieeffizienz
- Darstellung der vom Vorhaben ausgehenden klimarelevanten Treibhausgase (§ 3 Z 3 Emissionsschutzgesetz) und Maßnahmen zu deren Reduktion im Sinne des Klimaschutzes

¹⁰⁶ Vgl auch *Burmeister*, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge³ (2014) Rz 123.

¹⁰⁷ § 6 Abs 1 lit e UVP-G. Siehe dazu auch den Leitfaden des BMLFUW für das Klima- und Energiekonzept im Rahmen von UVP-Verfahren unter <https://www.bmlfuw.gv.at/umwelt/betriebl_umweltschutz_uvp/uvp/materialien/leitfaeden.html>.

Andrea Kinsperger

ENERGETISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR STÄDTEBAU-UVPS IN WIEN

Energiekonzepte für UVP-pflichtige Vorhaben müssen dem Stand der Technik entsprechen. Aktuell wird im Rahmen von Städtebau-UVPS in Wien ein maximaler CO₂-Emissionswert von 140g/kWh Endenergiebedarf (Raumwärme) als Stand der Technik angenommen. Dieser Wert stellt den Durchschnitt über den gesamten Wiener Raumwärmemarkt dar. Erreichbar sind die 140g/kWh mit Versorgung durch Fernwärme oder mit einem hohen Anteil an Erneuerbaren Energieträgern vor Ort (zB. Erdwärme, Grundwasser, Solar,...) und Abwärme. Grundvoraussetzung ist allerdings ein hoher Gebäudestandard, also ein niedriger Heizenergiebedarf.

Bewertungsgrundlage der CO₂-Emissionen sämtlicher Primärenergieträger wie Erdgas, Strom, Abwärme, etc. sind die Konversionsfaktoren der OIB-

Richtlinie 6 Ausgabe 2015. Für die mit Fernwärme der Wien Energie versorgten Gebiete gilt ein Einzelnachweis gem. Techniknovelle 2012. Idealerweise entsteht aus dem Energiekonzept für einen gesamten UVP-pflichtigen Stadtteil ein zentrales Wärmeversorgungssystem, an das alle Gebäude angeschlossen sind. Damit ist Planungs- und Investitionssicherheit auf Seiten von Projektwerber(n) und Energieversorgungsunternehmen gegeben. Mögliche Kriterien für Gebäude, die eine Ausnahme davon darstellen, können neben einem hohen Gebäudestandard zum Beispiel sein:

- keine fossilen Verbrennungstechnologien vor Ort
- Monitoring zur Betriebsoptimierung
- bilanzierter Energiebedarf für Heizen und Warmwasser wird mindestens zu 75% durch Ressourcen vor Ort gedeckt

- Bestätigung eines/r befugten Ziviltechnikers/in oder eines technischen Büros, dass die im Klima- und Energiekonzept enthaltenen Maßnahmen dem Stand der Technik entsprechen

Im Kontext der hier interessierenden Stadterweiterung können von der UVP-Pflicht einerseits Einzelprojekte erfasst sein, wie z.B. Einkaufszentren, Sportstadion, Freizeit- und Vergnügungsparks oder Gewerbe- und Industriegebiete.¹⁰⁸ Andererseits – und das ist für die Energieraumplanung besonders relevant – kann aber auch die gesamthafte Planung und Entwicklung eines Stadtteils die UVP-Pflicht auslösen. Für solche UVP-pflichtige Städtebauvorhaben besteht damit auch die Verpflichtung zur Vorlage eines Klima- und Energiekonzepts. UVP-pflichtig sind Städtebauvorhaben mit einer Flächenanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150000 m².¹⁰⁹ Städtebauvorhaben sind dabei definiert als Erschließungsvorhaben zur gesamthafte multifunktionalen

Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich.

Die sog. Städtebau-UVP¹¹⁰ bewirkt, dass die Erschließung eines Areals bereits zu einem frühen Zeitpunkt zwingend und intensiv mit Energie- und Klimaschutzberwägungen zu verknüpfen ist. Der Genehmigungsbescheid hat bindende Wirkung in Verfahren zur Genehmigung von Ausführungsprojekten nach den jeweils anzuwendenden Verwaltungsvorschriften.¹¹¹ Die Festschreibung energierelevanter Aspekte des Städtebauvorhabens im Klima- und Energiekonzept erleichtert gegebenenfalls auch die Überbindung energiebezogener Qualitäten und Standards an Investorinnen und Investoren, die das Städtebauvorhaben auf der Grundlage des UVP-Genehmigungsbescheids in der Folge realisieren. Die Anforderungen der UVP erweisen sich insofern als sehr förderlich für die Ziele der Energieraumplanung.

¹⁰⁸ Siehe die Ziffern 17, 18 und 19 in Anh 1 UVP-G.

¹⁰⁹ Anh 1 Z 18 lit b UVP-G.

¹¹⁰ Siehe ausführlich dazu Kager, Die Städtebau-UVP im „Spannungsfeld“ der Umweltprüfungen [Dissertation] (2016).

¹¹¹ § 17 Abs 9 UVP-G.

4.1.1.2 Energiekonzepte außerhalb des Anwendungsbereichs der UVP

Ist ein Vorhaben nicht UVP-pflichtig, gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie Vorhabensträgerinnen und Vorhabensträger zur Erstellung eines Energiekonzepts veranlasst werden könnten:

Dem Landesgesetzgeber ist es grundsätzlich nicht verwehrt, Bauprojektwerberinnen und Bauprojektwerber zur Erstellung eines Klima- und Energiekonzepts zu verpflichten. Eine solche Regelung wäre aber schon mangels eines geeigneten Anknüpfungspunktes in den einschlägigen Genehmigungsverfahren nicht empfehlenswert. Denn Gegenstand der baurechtlichen Genehmigungspflicht ist eben (anders als in der Städtebau-UVP) nicht die Erschließung und Entwicklung eines Neubaugebiets, sondern eine einzelne Bauführung. Optionen für die gebäudeübergreifende Energie- und Wärmeversorgung können im baurechtlichen Verfahren nicht sinnvoll ausgelotet und bewertet werden; die Pflicht, aus Anlass der Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren ein Energiekonzept zu erstellen, wäre lediglich auf einzelne Gebäude bezogen. Das vorgelegte Konzept würde mit der Erteilung der Baugenehmigung erst zu einem späten Zeitpunkt im Prozess der städtebaulichen Entwicklung eines Areals geprüft werden. Vorgaben für die Wahl der Wärmeversorgung einzelner Gebäude enthält die Bauordnung mit dem Gebot des Einsatzes hocheffizienter alternativer Systeme. Die steuernde Wirkung dieses Gebots ist freilich wegen des Vorbehalts der „Wirtschaftlichkeit“ der gewählten Lösung begrenzt.¹¹²

Mit Blick auf Deutschland zeigt sich, welche Ansatzmöglichkeiten demgegenüber vertragliche Vereinbarungen eröffnen: Investorinnen und Investoren können in einem städtebaulichen Vertrag (gemäß § 11 Abs 1 Nr 1 dt BauGB, siehe dazu Kapitel 4.3) verpflichtet werden, in Abstimmung oder im Einvernehmen mit der Gemeinde ein städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept in Auftrag zu geben oder der Gemeinde die Kosten dafür zu erstatten.¹¹³ Der Bezugspunkt eines solchen Vertrags ist insoweit flexibel, als die Verpflichtung, ein Energiekonzept für ein Stadtentwicklungsgebiet zu entwickeln bzw.

zu finanzieren, nicht an Genehmigungspflichten anknüpft und prinzipiell unabhängig davon vereinbart werden kann, ob und inwieweit das Projekt zugleich Gegenstand behördlicher Genehmigungspflichten (z.B. in der UVP oder im Baurecht) ist. Die Motivation zum Abschluss städtebaulicher Verträge kann freilich wohl nicht völlig losgelöst von Genehmigungspflichten gesehen werden.

Ein anderer Ansatzpunkt wäre es, durch die Vergabe von Fördermitteln Anreize für die Erstellung von Energiekonzepten zu setzen. Dabei können Anforderungen hinsichtlich der Qualität des Energiekonzepts an die Fördervergabe geknüpft werden. Schon derzeit gibt es in Wien Förderungen für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Energiekonzepts für einzelne Gebäude.¹¹⁴ Dieser Ansatz kann auch für Förderung von quartiersbezogenen Energiekonzepten genutzt werden.

Auch durch Informationsangebote und informelle Leitlinien kann versucht werden, Bauträgerinnen und Bauträger zur frühzeitigen Auseinandersetzung mit Fragen der Energieversorgung für ein Neubaugebiet zu bewegen und die Erstellung von Energiekonzepten anzustoßen bzw. auch Orientierungspunkte für solche Konzepte zu liefern. Derartige Informationskampagnen können von finanziellen Förderprogrammen flankiert werden. Auf Grund ihres informellen Charakters können Informationsangebote sehr flexibel auf verschiedene städtebauliche Vorhaben zugeschnitten werden und vor dem Hintergrund geänderter Verhältnisse formlos adaptiert werden. Die fehlende rechtliche Durchsetzbarkeit solcher informeller Leitlinien darf dabei nicht mit fehlender Einflussmöglichkeit gleichgesetzt werden. Vor dem Hintergrund faktischer behördlicher Macht und angesichts des flexiblen Charakters des Instrumentariums besteht die Herausforderung in der Handhabung des Instrumentariums, aber auch darin, Vorhersehbarkeit und Sachlichkeit zu gewährleisten. Im Wiener Kontext unternimmt die MA 20 mit dem Infoblatt „Energetische Leitlinien“ den Versuch, durch das Zur-Verfügung-Stellen von Informationen die Erstellung von integrierten Energiekonzepten für Stadtquartiere/Baufelder anzustoßen. Im Zuge der Entwicklung und Planung für Neubauvorhaben

in Gebieten, die nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, soll dabei möglichst früh ein Abstimmungsprozess (mit der Verwaltung und mit anderen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sowie Investorinnen und Investoren) auf dem Gebiet beginnen, um optimale Einflussmöglichkeiten für ein integriertes Energiekonzept bei minimalen Kosten zu erreichen. Die MA 20 stellt dazu die vorhandenen Potenzialgrundlagen, Infrastrukturvoraussetzungen und Anforderungen an ein Energiekonzept zur Verfügung, wie z.B.: Solarpotenzial, Umweltwärme, bestehende leitungsgebundene Energieträger, Effizienzanforderungen etc. Auf Basis der Leitlinien sollen die Bauträgerin bzw. der Bauträger oder die Projektwerberin bzw. der Projektwerber im Dialog mit der Verwaltung dann ein entsprechendes Energiekonzept entwickeln.

4.1.2. KOMMUNALE ENERGIEKONZEPTE

Zahlreiche Kommunen bekennen sich zur Verfolgung von Energie- und Klimazielsetzungen. Energiekonzepte können auch als Instrument der (Fach-)Planung eingesetzt werden, um die Verfolgung von Klima- und Energiezielsetzung in der Planung zu forcieren. Das burgenländische Landesentwicklungsprogramm 2011¹¹⁵ etwa legt als Ziel zur Ordnung und Entwicklung der Raumstruktur fest, dass landesweite, regionale und kommunale Energiekonzepte zu erarbeiten sind.¹¹⁶

Die Erstellung eines kommunalen Energiekonzeptes kann insgesamt die Entwicklung hin zu einer post-fossilen Energieversorgung unterstützen, indem sich die Kommunen eingehend mit Fragen der Energienachfrage und des Energieangebots auseinandersetzen.¹¹⁷ Hier können die Länder auch mittels Förderungen Anreize für die Erstellung kommunaler Energiekonzepte setzen.¹¹⁸ Der Mehrwert eines kommunalen Energiekonzeptes, das Zielsetzungen auf die Stadtteilebene herunterbricht und einen Bezug zur Quartiersebene herstellt, kann, wie schon erwähnt, z.B. darin liegen, die Möglichkeiten für

dezentrale oder zentrale Wärmeversorgung auszuloten und die Energieversorgung eines Stadtentwicklungsgebietes zu optimieren.

Das steiermärkische Raumordnungsgesetz verpflichtet Gemeinden in bestimmten Fällen zur Erarbeitung eines Energiekonzepts: Nach § 22 Abs 8 stROG müssen Gemeinden, die in einem Entwicklungsprogramm gemäß § 11 Abs 9 als Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizungen ausgewiesen sind, ein Energiekonzept erstellen. Dieses kommunale Energiekonzept muss jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeversorgung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben beinhalten. Im Übrigen ist die Erarbeitung kommunaler Energiekonzepte in Österreich weitestgehend fakultativ. In Salzburg wurde in Pilotgemeinden erprobt, wie Fragen der Energieversorgung und Energieeffizienz stärker in das räumliche Entwicklungskonzept integriert werden können.¹¹⁹

Zur konzeptionellen Vorbereitung der Stadtentwicklung und -planung kommen ergänzend zu oder in Vorbereitung von formellen Planungsakten häufig auch informelle Raumplanungsinstrumente zum Einsatz. Diese sollen die strategische Richtung weisen und die formelle Planung vorbereiten. In Wien wird die Stadtentwicklung (im Sinn einer überörtlichen Planung) generell wesentlich auf der Grundlage nicht außenwirksamer – d.h. nicht rechtsverbindlicher – Pläne und Konzepte gestaltet.¹²⁰ Konzepte wie ein Fachkonzept Energieraumplanung könnten dabei die energiepolitisch gewünschte Entwicklung einer Stadt vorzeichnen und den Grundstein für eine nachhaltige Energieversorgung legen. In weiterer Folge stellt sich die Frage, wie ein informelles Energiekonzept in den Stadtplanungsprozess integriert werden kann und sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen des Konzepts auch wirksam umgesetzt werden. Die Prozesse und Verfahren der Stadtplanung sind vielfältig und komplex, wie die nachfolgende Grafik zeigt.

Zahlreiche Kommunen bekennen sich zur Verfolgung von Energie- und Klimazielsetzungen. Energiekonzepte können auch als Instrument der (Fach-)Planung eingesetzt werden, um die Verfolgung von Klima- und Energiezielsetzung in der Planung zu forcieren.

112 Siehe dazu die Ergebnisse des Projekts PRoBateS (<<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7831>>).

113 Vgl. *Burmeister*, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge³ (2014) Rz 123.

114 Zu den förderfähigen Planungsleistungen zählen immaterielle Leistungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einer wesentlichen Effizienzsteigerung des Gebäudes, mit seinem Energiekonzept oder seiner energierelevanten Ausstattung stehen (siehe dazu <<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energieplanung/foerderungen/energieeffizienz.html>> bzw. <<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/energie/alternativenergie/planungsleistung.html>>).

115 V der bgl. d. L. Reg. vom 29.11.2011, bgl. d. LGBl. 71/2011.

116 Anlage A, 2.2.1.2., bgl. d. LGBl. 71/2011, 170.

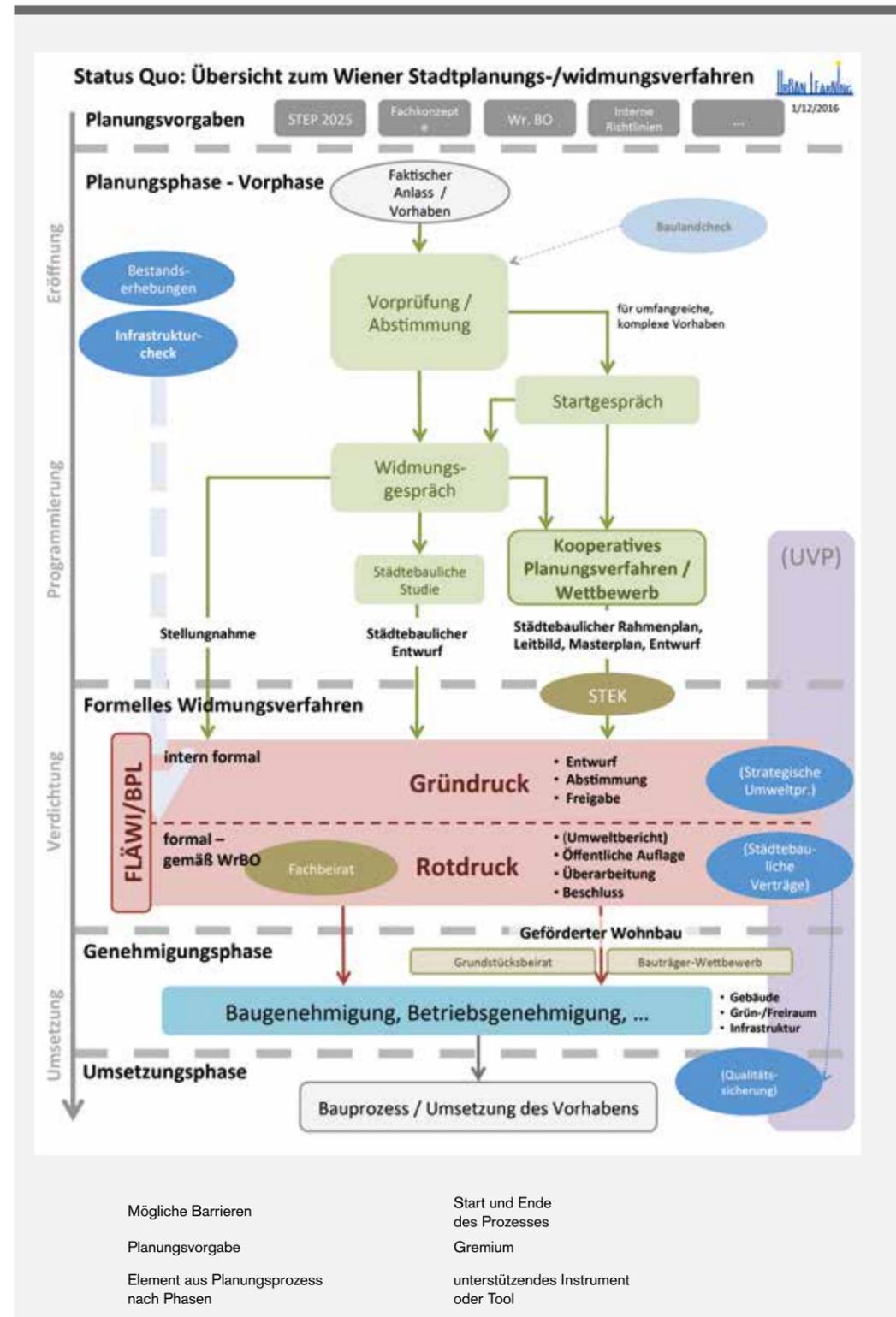
117 Eingehend zu kommunalen Energie- und Klimaschutzkonzepten im dt. Kontext *Kahl/Schmidtchen*, Kommunaler Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, in Kahl (Hrsg.), *Recht der Nachhaltigen Entwicklung XI* (2013) 342 ff.

118 Vgl. dazu die Ergebnisse des Projekts SPRINKLE (<<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id7833>>) sowie in Deutschland die Förderung im Rahmen der „Kommunalrichtlinie“ des Bundes. Siehe dazu *Kahl/Schmidtchen*, Kommunaler Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, in Kahl (Hrsg.), *Recht der Nachhaltigen Entwicklung XI* (2013) 343, 357.

119 Siehe dazu *Kobl Müller*, Integration des Themenbereichs „Energie“ in das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) (2014), abrufbar unter <https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/salzburg-rek-energie-bericht-sir-langfassung-160514.pdf>.

120 Siehe z.B. den STEP sowie diverse Fachkonzepte (z.B. für Mobilität).

Abbildung 13: Status Quo: Übersicht zum Stadtplanungs-/Flächenwidmungsverfahren
(Quelle: Stadt Wien, MA 20 – Energieplanung)



Für Wien bietet zum Beispiel das kooperative Planungsverfahren einen möglichen Anknüpfungspunkt zur Verschränkung des Energiekonzepts mit formellen und informellen Planungen. In den kooperativen Planungsverfahren könnten energiefachliche Grundlagen erarbeitet werden, die in weiterer Folge Eingang in städtebauliche Leitpläne/Masterpläne finden können. Im geförderten Wohnbau könnten die Inhalte eines städtischen Energiekonzepts in weiterer Folge auch als Anforderungen/Kriterien für/über Bauträgerwettbewerbe projektrelevant werden und damit weitergegeben werden. Die Integration der energiefachlichen Grundlagen im Zuge der Planungsverfahren ist vor dem Hintergrund eines erst zu schaffenden gesamtstädtischen Fachkonzepts Energieraumplanung bzw. einer Strategie für die in Wien einzusetzenden Instrumente zur Umsetzung zu sehen.

Eine wesentliche Funktion und Herausforderung der Erarbeitung von kommunalen Energiekonzepten liegt zudem darin, der engen Verknüpfung mit anderen Sachbereichen Rechnung zu tragen, Zuständigkeiten entsprechend abzuklären und Koordinationsmechanismen zu etablieren. Auch im Verhältnis zur Öffentlichkeit und zu Energieversorgungsunternehmen ist die Partizipations- und Koordinationsfunktion¹²¹ von Energiekonzepten nicht zu unterschätzen. Festzuhalten ist abschließend, dass auch ein kommunales Energiekonzept nur einen Schritt auf dem Weg zur Realisierung von dezentralen integrierten Energieversorgungs-lösungen darstellt (siehe dazu oben Kapitel 3.2).

4.2 ENERGIEBEZOGENE FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGS-/BEBAUUNGSPLAN

Eine Möglichkeit, flächenbezogene Festlegungen für Energiezwecke zu treffen, sind energiebezogene Festlegungen in raumwirksamen Plänen, wie etwa in Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen. Festlegungen, z.B. zur Gebäudehöhe, baulichen Ausnutzbarkeit oder Neigung der Dächer, können mittelbar für Energiezielsetzungen wirken, indem sie dazu

beitragen, dass die solare Ausrichtung der Gebäude verbessert wird. Darüber hinausgehend sind aber auch flächenbezogene Festlegungen zu prüfen, die viel direkter auf die Verfolgung von Energiezielsetzungen einwirken. Solche Festlegungsmöglichkeiten könnten etwa betreffen:

- Flächenfreihaltung für bestimmte Erneuerbare-Energie-Anlagen
- Anschlusszwang an Wärmeversorgungsanlagen
- Ausschluss bestimmter Brennstoffe für die Raumheizung
- Mindestanteil erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung

Während die Festlegungsmöglichkeiten der Bauordnung für Wien derzeit nur mittelbar bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen können, sind im Raumordnungsrecht anderer Bundesländer bereits verschiedentlich Möglichkeiten verankert, um direkt energiebezogene Festlegungen treffen zu können. Auch die Praxis in Deutschland und der Schweiz zeigt, dass raumwirksame Pläne gezielt bei der Energieraumplanung zum Einsatz kommen können.

Der Einsatz solcher Festlegungen für die Wiener Energieraumplanung setzt voraus, dass der Gesetzgeber diese Festlegungsmöglichkeit ausdrücklich vorsieht. Der Raumordnungsgesetzgeber darf die Festlegung von Sonderwidmungen nämlich nicht gänzlich dem Belieben der Planungsbehörde überlassen.¹²² Aufgrund des Legalitätsprinzips müssen Sonderwidmungsarten den Anforderungen an eine gesetzliche Determinierung gerecht werden. Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs zu Sonderwidmungen abseits der Energieraumplanung hat gezeigt, dass Sonderwidmungen mehrere verfassungsrechtliche Probleme aufwerfen können.¹²³ Kompetenzrechtlich bedenklich sind Sonderwidmungen, wenn sie Regelungen vorsehen, für die der Landesgesetzgeber nicht zuständig ist (siehe dazu oben Kapitel 2.2.2). Auch die Grundrechte und der Binnenmarkt stellen besondere Anforderungen an Sonderwidmungen. Der Gleichheitsgrundsatz verlangt, dass die Festlegung von Sonderwidmungen aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist. Werden durch Sonderwidmungen bestimmte Energie-

¹²¹ Vgl. im dt. Kontext *Kahl/Schmidtchen*, Kommunalen Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, in Kahl (Hrsg.), Recht der Nachhaltigen Entwicklung XI (2013) 353 f.

¹²² VfSlg 14.179/1995.

¹²³ Siehe dazu *Giese*, Sonderwidmungen im Raumordnungsrecht, in FS Stolzlechner (2013) 155.

träger für die Wärmeversorgung vorgeschrieben oder ausgeschlossen, beschränkt dies die Freiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Wahl des Energieversorgungssystems. Mit Blick auf deren grundrechtlich geschützte Eigentumspositionen müssen solche Festlegungen daher verhältnismäßig sein. Sonderwidmungen können auch in den Schutzbereich der Freiheit der Erwerbsbetätigung eingreifen, wenn sie ein System der Zulassung von Wirtschaftsbetrieben schaffen.¹²⁴ Der Fall, dass eine bestimmte Erwerbsbetätigung an einem bestimmten Ort faktisch verhindert wird, ist jedoch nach der Jurisdikatur des Verfassungsgerichtshofs mit der Freiheit der Erwerbsbetätigung vereinbar.¹²⁵

4.2.1 FLÄCHENFREIHALTUNG FÜR ERNEUERBARE-ENERGIE-ANLAGEN

Um ausreichend Flächen für bestimmte Energieanlagen zu sichern, sind im österreichischen Raumordnungsrecht verschiedene Möglichkeiten vorgesehen. Teilweise werden bereits im Rahmen der überörtlichen Raumplanung Zonen für bestimmte Erneuerbare-Energie-Anlagen definiert. So hat etwa die steiermärkische Landesregierung per Verordnung ein Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie erlassen, welches überörtliche Vorgaben zum raumverträglichen Ausbau der Windenergie in der Steiermark enthält. Festgelegt werden Ausschlusszonen, Vorrangzonen und Eignungszonen für die Errichtung von Windkraftanlagen. Auch das burgenländische Landesentwicklungsprogramm 2011 sieht die Festsetzung von Windkraft-Eignungszonen vor. Manche Bundesländer sehen eine besondere Widmungsart oder Widmungskategorie im Grün- oder Freiland oder eine „Sonderfläche“ bzw. „Sonderausweisung“ für bestimmte Energieanlagen vor.

Beispiele für energiebezogene Widmungsarten und Widmungskategorien im Grün-/Freiland sowie „Sonderflächen“/„Sonderausweisung“

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen

- In Niederösterreich kann im Grünland die Widmungsart Photovoltaikanlagen für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) oder Gruppen solcher Anlagen, die in einem räumli-

chen Zusammenhang stehen, festgelegt werden (§ 20 Abs 2 Z 21 NÖ ROG). Photovoltaikanlagen dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden (§ 20 Abs 6 NÖ ROG).

- In Oberösterreich ist im Grünland eine Sonderausweisung für Photovoltaikanlagen im Flächenwidmungsplan möglich (§ 30a Abs 3 Oö ROG). Frei stehende Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von über 5 kW dürfen im Grünland nur auf Flächen mit entsprechender Sonderausweisung errichtet werden.
- In Salzburg kann im Grünland die Kategorie Solaranlagen festgelegt werden (§ 36 Abs 1 Z 14a Sbg ROG). Frei stehende Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von mehr als 200 m² sind im Grünland nur auf solchen Flächen zulässig (§ 36 Abs 7 Sbg ROG).

Windkraftanlagen

- In Niederösterreich kann die Widmungsart „Grünland – Windkraftanlage“ für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Windkraft mit einer Engpassleistung von mehr als 20 kW festgelegt werden (§ 20 Abs 2 Z 19 NÖ ROG). Die Landesregierung hat in einem Raumordnungsprogramm Zonen festzulegen, auf denen die Widmung „Grünland – Windkraftanlage“ zulässig ist (§ 20 Abs 3b NÖ ROG).
- In Oberösterreich ist im Grünland eine Sonderausweisung für Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan möglich (§ 30a Abs 3 Oö ROG).
- In Salzburg kann im Grünland die Kategorie Windkraftanlagen festgelegt werden (§ 36 Abs 1 Z 14b Sbg ROG). Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 500 kW und einer Jahresauslastung ab 2150 Volllaststunden sind im Grünland nur dort zulässig (§ 36 Abs 8 Sbg ROG).

Standortgebundene Vorhaben

- In Salzburg können im Bauland beispielsweise Sonderflächen für Vorhaben ausgewiesen werden, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind, wie z.B. Fernwärmeerzeugungsanlagen (§ 34 Abs 1 Z 2 Sbg ROG). Auf einer Sonderfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche entsprechen (§ 30 Abs 1 Z 12 Sbg ROG).

Ein anderer Ansatz ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für Energieanlagen. Für Vorbehaltsflächen ist charakteristisch, dass ein Einlösungs- bzw. Enteignungsverfahren vorgesehen ist, welches den tatsächlichen Zugriff auf die Flächen verschaffen soll. In Niederösterreich können im Flächenwidmungsplan für Einrichtungen der Energieversorgung über Antrag bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.¹²⁶ Antragsberechtigt sind die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen. Sie haben innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes oder dessen Änderung das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines Nutzungsrechtes durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über die Gegenleistung nicht erzielt wird, bei der Gemeinde einen Antrag auf Enteignung zu stellen.¹²⁷ Über einen solchen Antrag ist eine mündliche Verhandlung abzuführen. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller und der Antragsgegnerin oder dem Antragsgegner zu erreichen.¹²⁸ Über die Enteignung hat die Landesregierung mit einem schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Darin ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen, die die Antragstellerin bzw. der Antragsteller an die Enteignete bzw. den Enteigneten zu zahlen hat.¹²⁹

In deutschen Flächenwidmungsplänen kann insbesondere die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden.¹³⁰ In deutschen Bebauungsplänen können aus städtebaulichen Gründen Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung

von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.¹³¹ Es können überdies Gebiete festgelegt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.¹³²

4.2.2 ANSCHLUSSZWANG AN WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN

Manche Raumordnungsgesetze sehen vor, dass in raumwirksamen Plänen Festlegungen über die Energieversorgung getroffen werden können (siehe zu den rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz oben Kapitel 3.1). In Österreich sieht das stROG die Ausweisung von Fernwärmeanschlussbereichen vor. Die Bestimmungen beziehen sich auf das Luftreinhalterecht: Sind Gemeinden in einem Entwicklungsprogramm zum Sachbereich Luft als Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizungen ausgewiesen, sind sie verpflichtet, kommunale Energiekonzepte zu erlassen. Darin sind jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeversorgung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben (Fernwärmeausbauplan) darzustellen.¹³³

Die Gemeinden haben durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem festzulegen (Fernwärmeanschlussbereich), wenn

- die Gemeinde gemäß § 11 Abs 9 stROG in einem Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung liegt,
- die Gemeinde ein kommunales Energiekonzept erlassen hat und
- eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens für die Errichtung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung vorliegt.¹³⁴

Die Fernwärmeanschlussbereiche sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.¹³⁵

¹²⁶ § 22 Abs 1 NÖ ROG.

¹²⁷ § 22 Abs 2 NÖ ROG.

¹²⁸ § 22 Abs 7 NÖ ROG.

¹²⁹ § 22 Abs 11 NÖ ROG.

¹³⁰ § 5 Abs 2 Nr 2 dt BauGB.

¹³¹ § 9 Abs 1 Nr 12 dt BauGB.

¹³² § 9 Abs 1 Nr 23 b dt BauGB.

¹³³ § 22 Abs 8 stROG.

¹³⁴ § 22 Abs 9 stROG.

¹³⁵ § 26 Abs 7 Z 10 stROG.

¹²⁴ VfSlg 14.179/1995.

¹²⁵ VfSlg 11.830/1988.

Anknüpfend daran enthält das stmk BauG nähere Bestimmungen zu den von der Anschlussverpflichtung betroffenen Gebäuden. An Fernwärmesysteme sind all jene Gebäude anzuschließen, in denen Räume beheizt werden und die sich im Fernwärmeanschlussbereich befinden.¹³⁶ Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, die schadstoffarme Beheizungsformen oder -systeme nutzen, wie etwa die Beheizung mit thermischer Nutzung der Sonnenenergie, mit Geothermie oder Abwärme oder wenn ein bestimmter Grenzwert (Heizwärmebedarf) nicht überschritten wird.¹³⁷ Weitere Ausnahmen kann die stmk Landesregierung durch Verordnung festlegen.¹³⁸

Die Anschlussverpflichtung erstreckt sich auf Neubauten und auf bestehende Gebäude. Bei Neubauten wird der Fernwärmeanschlussauftrag gemeinsam mit der Baubewilligung bzw. mit der Genehmigung der Baufreistellung erlassen.¹³⁹ Der ordnungsgemäße Anschluss muss spätestens bis zum Zeitpunkt des Ansuchens um Erteilung der Benützungsbewilligung hergestellt werden.¹⁴⁰ Für bestehende Gebäude sind Übergangsregelungen getroffen worden: Die Baubehörde erteilt den Auftrag spätestens nach zehn Jahren ab dem Inkrafttreten der Verordnung zur Festlegung der Fernwärmeanschlussbereiche.¹⁴¹ Der ordnungsgemäße Anschluss muss spätestens nach Ablauf einer angemessenen, im Fernwärmeanschlussauftrag festzulegenden Frist hergestellt werden.¹⁴² In Gebäuden, die an die Fernwärme angeschlossen sind, dürfen keine Feuerstätten verwendet werden. Davon ausgenommen sind allerdings Speicheröfen (z.B. Kachelöfen), die als Zusatzheizung betrieben werden dürfen.¹⁴³

Die Stadt Graz ist eine der Gemeinden, die als Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizun-

gen ausgewiesen sind.¹⁴⁴ Sie hat daher ein kommunales Energiekonzept erlassen, in dem die Entwicklungsmöglichkeiten der Fernwärmeversorgung dargestellt sind.¹⁴⁵ Das kommunale Energiekonzept wurde vom Umweltamt und der Energie Graz GmbH & Co KG (Fernwärmeversorgungsunternehmen) in Abstimmung mit der Stadtplanung erarbeitet.¹⁴⁶ Darauf aufbauend haben das Stadtplanungsamt und das Umweltamt der Stadt Graz in Abstimmung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik und der Energie Graz GmbH & Co KG eine Gebietsauswahl getroffen.¹⁴⁷ Durch Verordnungen wurde für dreizehn Teilgebiete der Stadt Graz der verpflichtende Fernwärmeanschlussbereich festgelegt.¹⁴⁸

4.2.3 AUSSCHLUSS BESTIMMTER BRENNSTOFFE FÜR DIE RAUMHEIZUNG

Nicht nur eine Verpflichtung zum Anschluss kann ein mögliches Instrument für die Energieraumplanung darstellen. Auch der Ausschluss bestimmter Energieträger kann dazu beitragen, dass der Anteil erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung erhöht wird, indem etwa fossile Energieträger als Brennstoffe für die Raumheizung in bestimmten Gebieten ausgeschlossen werden. Ein Beispiel für eine Ausschlussmöglichkeit ist im steiermärkischen Raumordnungsgesetz verankert. Nach § 30 Abs 7 stROG können zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen im Bauland Zonen ausgewiesen werden, in denen bestimmte Brennstoffe für die Beheizung baulicher Anlagen unzulässig sind. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt wird.

Auch das deutsche Baugesetzbuch ermächtigt dazu, gewisse Heizstoffverwendungsverbote oder

-beschränkungen festzulegen: Aus städtebaulichen Gründen können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des deutschen Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.¹⁴⁹ Mehrere Gemeinden haben von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und etwa ein Heizbrennstoffverwendungsverbot für Kohle oder Heizöl im Bebauungsplan festgesetzt.¹⁵⁰

4.2.4 MINDESTANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEN FÜR DIE WÄRMEVERSORGUNG

Auch in der Schweiz gibt es Beispiele für energiebezogene Festlegungen in raumwirksamen Plänen. Nach einer im Kanton Zürich 2014 durchgeführten Volksabstimmung wurde im darauffolgenden Jahr eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich beschlossen. In das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich wurde ein neuer § 78a eingefügt. Dieser bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung für Gebiete, die im Zonenplan bezeichnet sind, Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treffen kann.¹⁵¹ Bereits nach dem Energiegesetz des Kantons Zürich dürfen bei Neubauten maximal 80 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser aus nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.¹⁵² Die neue Bestimmung ermöglicht es, dass Gemeinden im Rahmen ihrer Bau- und Zonenordnung diese kantonale Vorgabe für bestimmte Gebiete herabsetzen. Auf Basis dieser Bestimmung kann also nicht eine bestimmte Energieversorgungs-lösung, sondern nur – technologieoffen – der Anteil an erneuerbaren Energien festgelegt werden.¹⁵³ Daher ermächtigt § 78a Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich auch nicht zur Verfügung einer Anschlusspflicht an ein Wärmenetz (siehe hierzu aber § 295 Planungs- und Baugesetzbuch).

4.3 VERTRAGLICHE LÖSUNGEN UND ENERGIERAUMPLANUNG

4.3.1 GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRÄGE BEIM VERKAUF KOMMUNALER LIEGENSCHAFTEN

Eine Möglichkeit, im Rahmen von Vertragsverhandlungen energetische Qualitäten zu vereinbaren, ist beim Verkauf von kommunalen Grundstücken. Verfügt die Gemeinde über eigene Liegenschaften, so kann sie mit den Käuferinnen bzw. Käufern etwa Mindeststandards hinsichtlich der Energieeffizienz der auf der Liegenschaft zu errichtenden Bauten oder bestimmte Anforderungen an die Energieversorgung aushandeln. Eine solche Vorgehensweise verfolgen etwa viele deutsche Kommunen. Auch in Österreich sind einige Vorarlberger Gemeinden dazu übergegangen, beim Verkauf städtischer Liegenschaften ökologische Mindeststandards zu überbinden. Beispielsweise hat die Landeshauptstadt Bregenz folgende Mindeststandards aufgestellt, die für die Errichtung von Wohnbauten, Bürogebäuden sowie Gewerbebauten in den Kaufvertrag aufgenommen werden sollen:

Energetische und ökologische Mindeststandards bei Grundverkäufen durch die Landeshauptstadt Bregenz¹⁵⁴

[...] Bei Grundverkäufen durch die Landeshauptstadt Bregenz sind folgende energetische und ökologische Mindeststandards in die Kaufverträge aufzunehmen:

Bei Wohnbauten:
Heizenergieversorgung und Energieeffizienz: Erreichung der Förderstufe 3 (= Niedrigenergiestandard) der Vorarlberger Wohnbauförderung.
Solare Warmwasser-Bereitung (sofern topografische Voraussetzungen und entsprechender Warmwasserbedarf gegeben). [...] Schutz vor sommerlicher Überwärmung durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegende

136 § 6 Abs 1 stmk BauG.

137 § 6 Abs 2 stmk BauG.

138 § 6 Abs 3 stmk BauG.

139 § 6 Abs 4 stmk BauG.

140 § 6 Abs 6 stmk BauG.

141 § 6 Abs 4 u Abs 5 stmk BauG.

142 § 6 Abs 6 stmk BauG.

143 § 6 Abs 8 stmk BauG.

144 § 3 Abs 1 Z 1 stmk Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft.

145 Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.07.2011 (A14-024494-2011-1 u A23-018424-2004-12).

146 <<http://www.graz.at/cms/beitrag/10178735/4243531/>>.

147 <<http://www.graz.at/cms/beitrag/10216561/5243065/>>.

148 Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2012 (A14-005295/2012-4 u A23-018424/2004/0015); Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2013 (A14-005295/2012/0011 u A23-028645/2013/0008).

149 § 9 Abs 1 Nr 23 a dt BauGB.

150 Vgl Sparwasser/Mock, Energieeffizienz und Klimaschutz im Bebauungsplan, in Mitschang (Hrsg), Klimaschutz und Energieeinsparung in der Stadt- und Regionalplanung (2009) 151 (152).

151 § 78a Abs 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

152 § 10a Energiegesetz des Kantons Zürich.

153 Vgl das Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürich an die politischen Gemeinden im Kanton Zürich vom 30.3.2015, abrufbar unter <http://www.bd.zh.ch/internet/audirektion/de/aktuell/mitteilungen/2015/energiezonen/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/informationsschreibe.spooler.download.1438264847547.pdf/Brf_Gde-Info_IKS_Energiezonen_2015-03-20_def_SCAN.pdf>.

154 Amt der Landeshauptstadt Bregenz/Energieinstitut Vorarlberg, Aktionsplan für nachhaltige Energie (2012), abrufbar unter <http://mycovenant.eumayors.eu/docs/seap/2826_1357893507.pdf>.

Abschattung, Vordächer, Vermeidung großer West-Verglasungen) zur Vermeidung des Einsatzes von Klimaanlage. [...]

Bei Bürogebäuden:

Heizenergieversorgung und Energieeffizienz:

a) Wenn Heizenergieversorgung über erneuerbare Energieträger (auch Nahwärme) oder Wärmepumpe erfolgt: Heizwärmebedarf HWBBGF <30 kWh/m² beheizte Bruttogeschoßfläche. (Nachweis durch Energieausweis.)

b) Bei allen anderen Heizenergieträgern: Heizwärmebedarf HWBBGF <25 kWh/m² beheizte Bruttogeschoßfläche. (Nachweis durch Energieausweis.) Nachweis der Nichtüberwärmung des Gebäudes im Sommerfall gemäß ÖNORM B 8110-3 zur Vermeidung einer aktiven Klimatisierung. [...]

Bei Gewerbebauten:

Die U-Werte (W/m²K) der Bauteile von Objekten, in denen ganzjährig ein Temperaturniveau von zumindest 18°C erreicht und von 26°C nicht überschritten werden soll, müssen mindestens folgenden Vorgaben entsprechen:

Außenwände <0,25 / Verglasungen < 1,0 / Decken <0,2 / Fußböden <0,3

Die Beheizung des Gebäudes soll vorzugsweise über Abwärmenutzung, den Anschluss an eine bestehende Biomasse-Nahwärme-Versorgung, andere erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpen erfolgen. Abweichungen davon müssen entsprechend begründet werden.

Erbringung des Nachweises der Nichtüberwärmung des Gebäudes im Sommerfall gemäß ÖNORM B 8110-3 zur Vermeidung einer aktiven Klimatisierung. [...]

Ausnahmebestimmung:

In Ausnahmefällen (z.B. spezielle betriebliche Erfordernisse, besonderes kommunales Interesse kann von den oben beschriebenen Anforderungen in Einzelfällen abgegangen werden. Diese Ausnahmen

bedürfen jedoch einer eingehenden und schlüssigen Begründung.

Das Amt wird beauftragt, im Zuge von Projektgesprächen, Baugrundlagenbestimmungen sowie von Raumplanungs-, Bau- und Gewerbeverfahren darauf einzuwirken, dass insbesondere folgende Fachbereiche bzw. Anforderungen bei der Errichtung von Gebäuden beachtet werden:

[...]

– Schutz vor sommerlicher Überwärmung durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegende Abschattung, Vordächer, Vermeidung großer West-Verglasungen) zur Vermeidung des Einsatzes von Klimaanlage.

– Im speziellen bei Büro- und Gewerbebauten:

- Einbau von Komfort-Lüftungen mit Erdreich-Vorwärmung und Wärmerückgewinnung.

- Empfehlung zur Beteiligung am Projekt Ökoprot.

- Prüfung der Möglichkeit zur Nutzung von Abwärme für die Deckung des eigenen Wärmebedarfs bzw. Bereitstellung für die Beheizung nahegelegener Objekte.

In Deutschland nutzen mehrere Kommunen das Instrument der Grundstückskaufverträge, um höhere energetische Baustandards und eine nachhaltige Wärmeversorgung zu erreichen. Die Stadt Hannover etwa hat seit den 1990er Jahren gezielt Maßnahmen erlassen, um ökologisches Bauen zu realisieren.¹⁵⁵ 2007 wurden „Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen. Diese Standards gelten beim Neubau und der Sanierung von stadteigenen Gebäuden. Darüber hinausgehend werden diese Standards beim Verkauf kommunaler Grundstücke zum Gegenstand von Kaufverträgen gemacht. Die „Ökologische(n) Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ enthalten Standards zu den Themenbereichen Energie, Regenwasser, Naturschutz, Abfall, Baumaterialien, Boden und städtische Gebäude.

Für den Energiebereich sind als geplante erhöhte Anforderungen enthalten:¹⁵⁶

- Anforderungen für einen energetischen Baustandard:

- Niedrigenergiehaus-Plus für geplante neue Gebäude

- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke und bestehender Gebäude werden Bieterinnen und Bieter bevorzugt, die in Passivhausbauweise errichten.

- Anforderungen für die Wärmeversorgung

- Bei Einhaltung des Baustandards Niedrigenergiehaus-Plus besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht zugunsten der Fern-/Nahwärmeversorgung, sofern es im betreffenden Gebiet eine Fern- oder Nahwärmeversorgung zu vergleichbaren Konditionen wie im übrigen Stadtgebiet gibt. Generell erlaubt sind nur Heizsysteme, die von den Emissionswerten zumindest jenen von Gas-Brennwert-Anlagen entsprechen.

- Bei Umsetzung des Passivhausstandards besteht eine Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Heizsystemen. Das Heizsystem ist jedenfalls so zu wählen, dass der Primärenergiebedarf maximal 40 kWh/m² beträgt.

In der Vergangenheit wurden Käuferinnen und Käufer kommunaler Grundstücke von Seiten der Stadt Hannover zu einer Energieberatung verpflichtet.¹⁵⁷ Im Zuge der Beratung wurden die verbindlichen Vertragsbestandteile, die dem Klimaschutz dienen, erläutert und Fördermöglichkeiten aufgezeigt. Die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten wurden auf die Relevanz der energetischen Qualitätssicherung hingewiesen und über weitere Energieeinsparmöglichkeiten informiert.

Auch viele andere deutsche Städte haben aus Anlass des Verkaufs kommunaler Liegenschaften Anforderungen an die Energieeffizienz der Bauten sowie an die Energieversorgung gestellt. Das folgende Beispiel ist ein Auszug aus einem Grundstückskaufvertrag der Stadt Ostfildern.

Wärmeversorgung. Auszug aus einem Grundstückskaufvertrag der Stadt Ostfildern.¹⁵⁸

1. Der Erwerber verpflichtet sich, keine festen, flüssigen und gasförmigen Stoffe und keine elektrische Energie zur Beheizung und Warmwasserbereitung seiner baulichen Anlage einschließlich eventueller Nebeneinrichtungen zu verwenden. Er verpflichtet sich vielmehr, den Kaufgegenstand ausschließlich an die Wärmeversorgung der Stadt Ostfildern oder an das Netz eines von der Stadt Ostfildern zu benennenden Dritten (in beiden Fällen künftig Fernwärmelieferant genannt) anzuschließen und seinen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasserbedarf ausschließlich aus einem Heizwerk der o.g. WärmeverSORGER zu beziehen. Fernwärmelieferant ist derzeit die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH. Diese Überlassungsverpflichtung steht unter der Bedingung, dass die Versorgung des Gebäudes auf dem Kaufgegenstand mit Wärme, zur Raumheizung und/oder zur Bereitung von Brauchwarmwasser im erforderlichen Umfang und zu angemessenen, marktüblichen Bedingungen gewährleistet ist; dies gilt insbesondere für den Fernwärmepreis.

2. Der Erwerber anerkennt die vom Fernwärmelieferanten festgesetzten Anschlussbedingungen. Nach diesen Anschlussbedingungen ist für den Anschluss eines Reihenhauses an das Wärmenetz des Fernwärmelieferanten ein einmaliger Anschlusskostenbeitrag (AKB) in Höhe von ... Euro zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer ... Euro insgesamt pro Reihenhaus ... Euro zu entrichten. Dieser Ermittlung des AKB wurde ein Wärmebedarf des geplanten Gebäudes in Höhe von 13 kW zugrunde gelegt. Dem Erwerber ist bekannt, dass sich der AKB dann ändert, wenn sich der Wärmebedarf des geplanten Gebäudes ändert. Die Gesamthöhe des AKB richtet sich nach der Anzahl der realisierten Reihenhäuser. Der AKB ist vier Wochen nach Rechnungsstellung durch die Stadtwerke Esslingen a.N. GmbH zur Zahlung fällig. Der Berechnung des obigen Anschlusskostenbeitrags liegt zugrunde, dass die Übergabestation in dem nächstliegenden Raum zur Verteilung installiert wird.

¹⁵⁵ Vgl. <<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Bauen-Denkmalpflege/%C3%96kologisches-Bauen>>.

¹⁵⁶ Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich, 6 f., abrufbar unter <<http://www.hannover.de/content/download/221621/3497737/file/OekoStandards-kommunales-Bauen.pdf>>.

¹⁵⁷ Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich, 2 f.

¹⁵⁸ Bunzell/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013) 178 f.

Sollte dies nicht möglich sein, werden die Mehrkosten von den SWE separat in Rechnung gestellt und sind vom Erwerber nachzutragen. Grundlage der Berechnung ist außerdem, dass pro Gebäude nur eine Übergabestation installiert werden muss. Sollte die Wärmeversorgung über mehrere Übergabestationen pro Gebäude gewünscht werden, so werden die Mehrkosten von den SWE separat in Rechnung gestellt und sind vom Erwerber ebenfalls nachzutragen.

Ausnahmen hiervon sind nur dann möglich, wenn der Fernwärmlieferant zustimmt oder eine solche Anlage als ergänzende Wärmequelle (z.B. Solaranlage) betrieben wird.

Die technischen Anschlussbedingungen (TAB) sind dem Erwerber bekannt. Vor Beurkundung wurde ihm ein Exemplar zur Kenntnisnahme ausgehändigt. Wir verzichten auf deren Mitbeurkundung.

4.3.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

In der Raumordnung können nicht nur hoheitliche, sondern auch privatrechtliche Instrumente zum Einsatz kommen. Ein privatrechtliches Instrument, das nun in allen Bundesländern verankert ist, ist das Instrument der Vertragsraumordnung. Dabei schließen Gemeinden Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümern zur Verfolgung der Raumordnungsziele. Die Vereinbarung, die abgeschlossen wird, wird auch als „Raumordnungsvertrag“ oder „Raumplanungsvertrag“ bezeichnet. In Wien spricht man im Zusammenhang mit solchen Verträgen von „städtebaulichen Verträgen“.

Da die gesetzliche Ermächtigung zum Abschluss städtebaulicher Verträge in der Wiener Bauordnung eine relativ junge Bestimmung ist – sie wurde mit der Bauordnungsnovelle 2014 geschaffen –, gibt es erst wenige Anwendungsfälle. Bislang werden städtebauliche Verträge in Wien noch nicht für Zwecke der Energieraumplanung genutzt. Generell zielt das Instrument der Vertragsraumordnung in Österreich eher darauf ab, etwa die Tragung von Infrastrukturkosten zu regeln, die widmungskonforme Verwendung der Grundstücke zu vereinbaren oder Flächen für sozialen Wohnbau zu sichern.¹⁵⁹ Ein Blick nach Deutsch-

land zeigt jedoch, dass städtebauliche Verträge ein erhebliches Potenzial für die Energieraumplanung bergen. In der Folge soll dargelegt werden, welche Energieanforderungen deutsche Kommunen an ihre Vertragspartnerinnen und Vertragspartner stellen. Anschließend wird aufgezeigt, wie das Instrument in Wien für die Zwecke der Energieraumplanung genutzt werden könnte.

4.3.2.1 Städtebauliche Verträge zur Verfolgung von Energiezielen in Deutschland

4.3.2.1.1 Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge in Deutschland

Begleitend zum Einsatz hoheitlicher Instrumente schließen deutsche Kommunen bereits seit Jahrzehnten Verträge zu städtebaulichen Zwecken ab.¹⁶⁰ Eine 2011 durchgeführte empirische Untersuchung hat ergeben, dass von den befragten 313 Kommunen 94 % in der Vergangenheit bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen haben.¹⁶¹ Der Begriff der „städtebaulichen Verträge“ ist in Deutschland allerdings auch im Zusammenhang mit Verträgen zum Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken gebräuchlich, wenn diese einen städtebaulichen Bezug aufweisen. Die deutsche Literatur erörtert rechtliche Fragestellungen zu städtebaulichen Verträgen oft ohne zwischen Grundstückskaufverträgen und Verträgen der Gemeinde mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zu differenzieren. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf beide Fallkonstellationen.

Die zentrale Bestimmung für städtebauliche Verträge in Deutschland ist § 11 BauGB. Diese stellt klar, dass Gemeinden städtebauliche Verträge schließen können. Sie enthält eine nicht abschließende Liste möglicher Vertragsgegenstände. Gemeinden können städtebauliche Verträge also grundsätzlich auch zu anderen Vertragsgegenständen abschließen. § 11 dt BauGB eröffnet somit ein breiteres Spektrum als die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.¹⁶² Die Bestimmung nimmt auch ausdrücklich auf Energiebelange Bezug: Demnach können Gemeinden in städtebaulichen Verträgen beispielsweise vereinbaren, dass eine Erneuerbare-

Energie-Anlage oder eine KWK-Anlage errichtet und genutzt wird oder bestimmte Anforderungen an die energetische Gebäudequalität eingehalten werden. Solche Vertragsbestandteile müssen den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen. Es muss also ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben sein.

§ 11 dt BauGB Städtebaulicher Vertrag (Auszug)

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen

und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.¹⁶³ Leistung und Gegenleistung müssen also in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Vereinbarung einer von der Vertragspartnerin bzw. dem Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn diese bzw. dieser auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Diese Bestimmung ist in § 11 Abs 2 zweiter Satz dt BauGB geregelt und ist Ausdruck des Koppelungsverbots. Die Gemeinde darf demnach hoheitliche Leistungen nicht von zusätzlichen, gesetzlich nicht vorgesehenen Gegenleistungen abhängig machen.¹⁶⁴ Es muss einen sachlichen Zusammenhang von Leistung und Gegenleistung geben.

Städtebauliche Verträge werden in Deutschland als öffentlich-rechtliche oder als zivilrechtliche Verträge geschlossen.¹⁶⁵ Welche Rechtsnatur ein städtebaulicher Vertrag aufweist, ist allerdings nicht immer einfach zu beantworten. Ein Vertrag kann auch als Mischvertrag zu qualifizieren sein. Ob ein städtebaulicher Vertrag öffentlich-rechtlicher oder zivilrechtlicher Natur ist, kommt auf den Gegenstand und Zweck des Vertrages an.¹⁶⁶ Während die materiellrechtlichen Anforderungen für öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Verträge weitgehend die gleichen sind,¹⁶⁷ ist die Beurteilung der Rechtsnatur eines städtebaulichen Vertrages für den Rechtsschutz bedeutsam: Bei öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Verträgen sind die Vertragsparteien auf den öffentlich-rechtlichen Rechtsweg verwiesen, bei zivilrechtlichen Verträgen steht ihnen der Zivilrechtsweg offen.

¹⁶³ § 11 Abs 2 erster Satz dt BauGB.

¹⁶⁴ Vgl. *Bunzell/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013) 41 f.

¹⁶⁵ Vgl. Raschke, Rechtsfragen kommunaler Klimaschutzmaßnahmen. Unter besonderer Berücksichtigung des Bau- und Planungsrechts, in: Schulze-Fielitz/Müller (Hrsg.), Schriften zum Umweltenergiegesetz XIV (2014) 101; Lohr in Battis/Krautzberger/Lohr (Hrsg.), Baugesetzbuch¹¹ (2009) § 11 Rz 1.

¹⁶⁶ Etwa sind Erschließungsverträge, wie auch die meisten der anderen in § 11 Abs 1 dt BauGB ausdrücklich genannten Verträge, als öffentlich-rechtliche Verträge zu qualifizieren (vgl. Burmeister, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge⁹ (2013) Rz 3).

¹⁶⁷ Insbesondere das Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot nach § 11 Abs 2 dt BauGB (vgl. *Bunzell/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013) 25).

¹⁵⁹ Vgl. auch die Materialien zur Wiener Bauordnungsnovelle 2014, Beilage 9/2014, 5.

¹⁶⁰ Vgl. *Hien*, Bemerkungen zum städtebaulichen Vertrag, in: Berkemann/Gaentzsch/Halama/Heeren/Hien/Lemmel, Planung und Plankontrolle, FS Schlichter (1995) 129 (131).

¹⁶¹ Vgl. *Sperling*, Die Bedeutung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, in: Spannowsky (Hrsg.), Elektronische Veröffentlichung der Technischen Universität Kaiserslautern (o.J.) abrufbar unter <https://www.ru.uni-kl.de/fileadmin/oerecht/public/Bilder_Deckblaetter_Skripte/Sperling_Internetveroeffl.pdf>.

¹⁶² Vgl. *Burmeister*, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge⁹ (2013) Rz 1.

4.3.2.1.2 Beispiele aus der Praxis deutscher Kommunen mit Blick auf Energiezielsetzungen
Einige deutsche Kommunen haben das Instrument der städtebaulichen Verträge bereits zur Verfolgung von Energiezielen genutzt. In der Praxis wurden beispielsweise folgende Energieanforderungen in städtebaulichen Verträgen vereinbart:

- die Erstellung von Energieversorgungskonzepten,
- der Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz,
- die Installation und Nutzung von Wärmeversorgungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien oder KWK,
- höhere energetische Gebäudestandards als die gesetzlich geforderten: Diesbezügliche Vereinbarungen rekurren oft auf die Förderkriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Verlangt wird dann ein bestimmter KfW-Effizienzhaus-Standard, der die Vorgaben der Energieeinsparverordnung um einen bestimmten Prozentsatz unterschreitet.

Die folgenden Vertragsmuster für städtebauliche Verträge wurden aus mehreren Quellen zusammengetragen. Sie sollen einen näheren Einblick geben, welche energiebezogenen Vereinbarungen deutsche Kommunen beispielweise geschlossen haben.

Textvorschlag (Auszug) für einen städtebaulichen Vertrag „Verpflichtung zur Einrichtung und Nutzung von Solaranlagen“¹⁶⁸

Zur Präambel

Der Vorhabenträger ... beabsichtigt in dem XYZ-Gebiet die Entwicklung eines Wohngebietes. Zur Realisierung dieses Vorhabens hat die Gemeinde ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet.

Die Gemeinde hat in einem vom Rat beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzept festgelegt, im Zuge der Bauleitplanung den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Zu diesem Zweck sollen auf den Dachflächen der in neuen Baugebieten entstehenden Gebäude Photovoltaikanlagen installiert werden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Diese Vorgabe wird mit der unter Nummer ... vorgesehenen Regelung in diesem Vertrag aufgegriffen.

Photovoltaikanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den von ihm zu errichtenden Dachflächen Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von insgesamt mindestens ... zu installieren und diese zu betreiben. Anstelle dessen kann der Vorhabenträger seine Dachfläche auch einem Dritten, z.B. den Stadtwerken ..., zur Stromerzeugung aus Photovoltaik mit mindestens der gleichen Nennleistung überlassen.

Zum Nachweis der Umsetzung dieser Verpflichtung wird der Vorhabenträger einen Beleg der Einspeisevergütung des jeweiligen Stromnetzbetreibers spätestens bis zum ... vorlegen.

Kommt der Vorhabenträger den genannten Verpflichtungen nicht bis zum ... nach, fällt das Recht zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen an die Stadt, die ihrerseits geeignete Betreiber benennen kann.

Der Vorhabenträger hat die notwendigen Installations- und Wartungsarbeiten auf seinem Dach zu dulden. Diese Arbeiten sind dem Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern spätestens eine Woche vorher anzukündigen. In Notfällen entfällt diese Frist.

Muster (Auszug). Städtebaulicher Vertrag für Klima- und umweltschonendes Bauen, Magistrat der Stadt Vellmar, Rathausplatz 1, 34246 Vellmar¹⁶⁹

§ 1 Ziel des städtebaulichen Vertrages

[...]

(2) Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Baugebiet „Auf dem Osterberg“ soll im Sinne der städtebaulichen Aufgaben des Klima- und Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sowie der Einsparung von Baufolgekosten (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) durch den Einsatz erneuerbarer Energien und von Wasserspartechiken erreicht werden.

(3) Zur Umsetzung dieser öffentlichen Interessen, insbesondere des Staatsziels Umweltschutz (Art. 20a GG), macht der Vertrag Vorgaben für die Nutzung von Solarwärme (§ 2 Abs. 1-3) und Regenwasser (§ 2 Abs. 4) und gewährt Leistungen zur Energieberatung beim Hausbau (§ 3 Abs. 1 + 2) sowie Zuschüsse zum Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (§ 3 Abs. 3).

[...]

§ 2 Leistungen des Bauherren

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, eine Solarwärmanlage zu erstellen. Anstelle von Solarwärmanlagen sind alternative Anlagentechniken ausnahmsweise zulässig, wenn durch diese die gleiche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes erreicht wird, wie mit den in Abs. 2 und 3 geforderten Anlagen. Dieses ist von einem Energieberater durch ein geeignetes Rechenverfahren nachzuweisen. Wärmepumpenheizungen, die nachweislich mit regenerativ erzeugtem Strom betrieben werden, sowie Biomassezentralheizungen werden ohne weiteren Nachweis anerkannt.

(2) Für nach Süden ausgerichtete Häuser gilt: Im Jahresmittel müssen mind. 50 % der Energie für die Brauchwassererwärmung und mind. 10 % der Energie für die Raumheizung durch solare Strahlungsenergie gewonnen werden, wenn die Firstrichtung des geplanten Gebäudes von Ost nach West verläuft. Diese Ausrichtung liegt vor, wenn die First um nicht mehr als 45 ° von der Ost-West-Achse abweicht. Die genannten Deckungsraten können ausnahmsweise unterschritten werden, wenn durch bauliche Gegebenheiten die Erfüllung der Zielwerte einen unverhältnismäßig großen Aufwand erfordert. In diesen Fällen sollte aber eine Gesamtdeckungsrate von 20 % erreicht werden. Die Anlagendimensionierung ist von einem Energieberater durch ein geeignetes Rechenverfahren nachzuweisen.

(3) Für Häuser mit anderer Firstrichtung gilt: Im Jahresmittel müssen mind. 40 % der Energie für die Brauchwassererwärmung durch solare Strahlungsenergie gewonnen werden, wenn die Firstrichtung des geplanten Gebäudes um mehr als 45° von der Ost-West-Achse abweicht. Bei dieser Ausrichtung des Gebäudes entfällt die Verpflichtung, Energie für die Raumheizung durch solare Strahlungsenergie zu gewinnen.

(4) [...]

(5) Die Erstellung der Solar- und Regenwassernutzungsanlagen ist in den Bauantrag für das geplante Gebäude mit aufzunehmen.

Textvorschlag (Auszug) „Baulicher Wärmeschutz, Gebäudeheizung“ auf der Basis verschiedener Vertragsbeispiele u.a. aus den Städten Erlangen, Dortmund und Hannover¹⁷⁰

§ ... Energiekonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein spezifisches Energiekonzept erarbeitet worden. Dieses wurde mit dem Vorhabenträger eingehend erörtert. Die Vertragsparteien beabsichtigen, die Empfehlungen dieses Konzeptes zur Verbesserung der Energieeffizienz des geplanten Baugebietes umzusetzen, und treffen folgende Vereinbarung.

Wohngebäude sollen mindestens mit dem Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ entsprechend den Förderbestimmungen der KfW Bankengruppe realisiert werden.

In Anlehnung an das „GreenBuilding-Programm“ der Europäischen Kommission sollen Nichtwohngebäude den Primärenergiebedarf der aktuellen gültigen Energieeinsparverordnung um mindestens 25 % unterschreiten. Diese vertragliche Vorgabe ist ähnlich flexibel wie die KfW-Standards für Wohngebäude. Es werden keine konkreten Maßnahmen vertraglich vorgeschrieben. Es bleibt die Entscheidung des Investors, die für ihn beste technische Lösung zur Einhaltung der Vorgaben zu finden.

Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus soll die Vorhabenträgerin mit den späteren Erwerbern der Grundstücke Beratungsgespräche durchführen, welche Möglichkeiten zur Realisierung der weitergehenden KfW-Effizienzhaus-Standards 55 und 40 bestehen. Die Vertragsparteien streben an, 50 % der Einfamilienhäuser im KfW-40-Standard zu realisieren.

Zur Wärmeversorgung wird Folgendes vereinbart: Wird im Neubaugebiet eine Fern- oder Nahwärmeversorgung zu Konditionen angeboten, die nicht ungünstiger sind als im übrigen Stadtgebiet bei vergleichbaren Objekten, sind die Bauvorhaben in dem Gebiet an das Wärmeversorgungssystem anzuschließen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn Passivhäuser erstellt werden oder wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige erkennbar ist, dass die Wärmeversorgung des Gebäudes über

168 Abgedruckt bei *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013) 176 f.

169 Veröffentlicht unter <http://www.solarserver.de/fileadmin/pdf/staedtebaulicher_vertrag_muster.pdf>.

170 Abgedruckt bei *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013) 182 ff.

das Wärmeversorgungsnetz nicht zum Beginn des Heizbetriebes sichergestellt werden kann.

Soweit kein Anschluss an das Wärmeversorgungssystem erfolgt, dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche die Emissionsgrenzwerte des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einhalten. Um bei dem Einbau von Wärmepumpen zu gewährleisten, dass die Emissionswerte des Heizsystems nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen, sind Anforderungen auf Grundlage der geltenden Förderrichtlinie des BAFA einzuhalten. Zulässig sind zurzeit Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 (bezogen auf reale Arbeitszeitemperaturen). Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 (2009) unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und für Warmwasser zu bestimmen.

3. Die vertragsgemäße Umsetzung des vorgenannten energetischen Standards ist durch einen unabhängigen Qualitätssicherer nachzuweisen. Als solcher kann insbesondere auch der Energieberatungsdienst XY herangezogen werden. Das entsprechende Zertifikat ist unaufgefordert, spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Gebäudes bei der Stadt ..., Klimaschutzleitstelle vorzulegen.

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten energetischen Anforderungen zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit an jeden Einzelerwerber bzw. Bauträger als verbindlich weiterzugeben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe zu sichern. Sofern ein Käufer die vorbezeichneten Anforderungen bezüglich des Passivhausstandards abschließend nicht einhält, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von fünf Prozent des Grundstückskaufpreises an die Stadt zu entrichten. Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Käufer der ausdrücklichen Erinnerung durch die Stadt nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nachkommt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vertragsstrafe an die Stadt weiterzuleiten, die diese Mittel zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen einsetzen wird.

Muster (Auszug) für einen städtebaulichen Vertrag „Vereinbarung eines Energiestandards“¹⁷¹

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für sämtliche neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW Effizienzhaus 55“ zu erfüllen.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, über das Büro XYZ für sämtliche neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet nach Maßgabe der folgenden Absätze den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“ erfüllt sind.

3. Das in Abs. 2 genannte Büro hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung und die geplante Baubegleitung den technischen Mindestanforderungen der „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 40, 55 (inklusive Passivhaus) und 70“ (Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizient Bauen 153 der KfW) eingehalten sind. Nach Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes hat das in Abs. 2 genannte Büro die fachgerechte Durchführung im Hinblick auf den Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“ schriftlich zu bestätigen.

Für die Berechnung des energetischen Niveaus des „KfW-Effizienzhauses 55“ sind die Rechenvorschriften der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen EnEV anzuwenden (derzeit § 3 EnEV 2009). Die übrigen Berechnungsgrundlagen ergeben sich aus den technischen Mindestanforderungen der „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 40, 55 (inklusive Passivhaus) und 70“ (Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizienz Bauen 153 der KfW).

4.3.2.1.3 Baulandpolitische Grundsätze in Freiburg

Die Stadt Freiburg im Breisgau stellt energetische Anforderungen bei der Aushandlung von Verträgen. Der Gemeinderat der Stadt hat dazu am 30. Juni 2009 baulandpolitische Grundsätze für Neubauten und neue Baugebiete beschlossen.¹⁷² Diese beziehen sich auf das Planverfahren, die Finanzierung und die Art der Bebauung.

Wie Abbildung 14 zeigt, kommen die baulandpolitischen Grundsätze Freiburgs zur Anwendung bei:

- städtebaulichen Verträgen zu allen Bauleitplanverfahren, die zusätzliche Baurechte schaffen, und
- Kaufverträgen beim Verkauf städtischer Baugrundstücke.



Abbildung 14: Donn, Energetische Standards in der Stadtplanung¹⁷³

Welche konkreten Anforderungen an eine Grundeigentümerin bzw. einen Grundeigentümer im Zuge eines städtebaulichen Vertrags gestellt werden, hängt von dem erzielbaren Planungsgewinn ab. Der Planungsgewinn beschreibt die Wertsteigerung des Grundstücks, die durch das Planverfahren eintritt.

Von diesem verbleibt mindestens ein Drittel bei der Grundeigentümerin bzw. beim Grundeigentümer. Die in städtebaulichen Verträgen ausgehandelten Maßnahmen und Kostenbeteiligungen werden somit mit zwei Dritteln des Planungsgewinns gedeckelt. Abbildung 15 erläutert die Kalkulation anhand eines Beispiels.

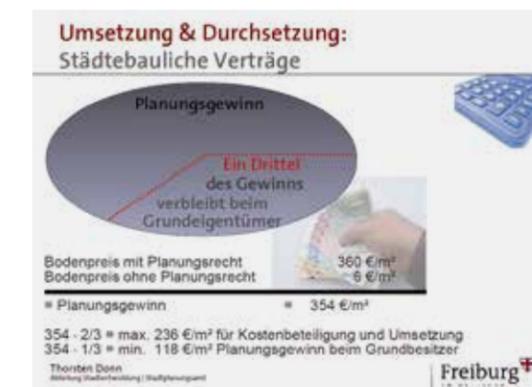


Abbildung 15: Donn, Energetische Standards in der Stadtplanung¹⁷⁴

Nach positiven Erfahrungen in den Stadtteilen Rieselfeld und Vauban hat sich die Stadt Freiburg im Breisgau zum Ziel gesetzt, die Energieeffizienz im Neubau generell zu steigern und über die Mindestanforderungen der deutschlandweit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 hinauszugehen.¹⁷⁵ Die baulandpolitischen Grundsätze sehen daher Energieeffizianz Anforderungen für den Neubau vor. Bei größeren Bauvorhaben wird außerdem die Erstellung eines Energiekonzepts für die Energieversorgung verlangt. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags werden diese Anforderungen verbindlich.

171 Abgedruckt bei Burmeister, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge³ (2013) Rz 124.

172 Vgl. <<http://www.freiburg.de/pb/Lde/435150.html>>.

173 Abrufbar unter <http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-107125992/freiburg/daten/bauen/baustandards/Thorsten%20Donn_Energetische%20Standards%20in%20der%20Stadtplanung.pdf>.

174 Abrufbar unter <http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-107125992/freiburg/daten/bauen/baustandards/Thorsten%20Donn_Energetische%20Standards%20in%20der%20Stadtplanung.pdf>.

175 Vgl. <<http://www.freiburg.de/pb/Lde/232504.html>>.

Im Detail enthalten die baulandpolitischen Grundsätze Freiburgs im Breisgau folgende energetische Anforderungen:

Energieeffizienzanforderungen¹⁷⁶ für neue Wohngebäude:

Freiburger Effizienzhaus-Standard 55

- entspricht einem KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV2014) mit nachgewiesener Luftdichtigkeit $n_{50} \leq 0,60/h$ und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Effizienz > 75%)
- Primärenergiebedarf von 55 % und spezifischer Transmissionswärmeverlust von 70 % der Anforderungen nach EnEV2014 dürfen nicht überschritten werden.
- Anwendungsbereich
 - städtebauliche Verträge für Wohnbaugrundstücke in neuen Bebauungsplänen (Offenlagebeschluss nach dem 30.09.2011)
 - Kaufverträge für städtische Wohnbaugrundstücke, die nach dem 30.09.2011 geschlossen werden.

Für Gewerbegebäude mit überwiegender Büro- und büroähnlicher Nutzung:

Freiburger Effizienzhaus-Standard 70

- geht um 30 % über die von der EnEV2014 vorgegebenen Mindestanforderung hinaus
- Anwendungsbereich bei städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen mit Offenlagebeschluss nach dem 30.09.2011

Anforderungen an die Energieversorgung bei größeren Bauvorhaben¹⁷⁷

Vorlage eines Energiekonzepts zur Untersuchung verschiedener Varianten der Energieversorgung

- zu prüfen ist dabei der Anschluss an vorhandene Wärmenetze bzw. Versorgungsanlagen bzw. eine in Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand gemeinschaftliche Lösung
- umzusetzen ist die Variante mit den niedrigsten CO₂-Emissionen, sofern sie maximal 10 % teurer ist als die definierte Basisvariante

4.3.2.2 Städtebauliche Verträge und Energie-raumplanung in Wien

In Wien hat die Bauordnungsnovelle 2014 die Ermächtigung zum Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Die möglichen Vertragsgegenstände sind beispielhaft aufgezählt.

§ 1a. Wiener Bauordnung

Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten

Die Gemeinde ist berechtigt, als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. [...]

Ausreichende Ermächtigung für Verträge mit Energierrelevanz?

Für die Energieraumplanung kommen städtebauliche Verträge in Wien (noch) nicht zum Einsatz. Die Regelung über die Vertragsraumordnung nimmt nicht ausdrücklich auf Energiebelange Bezug. Es könnte daher bezweifelt werden, ob die Wiener Bauordnung überhaupt zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen ermächtigt, die energetische Anforderungen zum Gegenstand haben. § 1a BO für Wien hält die Ermächtigung zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen generell fest und zählt mögliche Vertragsgegenstände beispielhaft auf („insbesondere“). Offenbar sollen also auch andere, nicht ausdrücklich genannte Verträge bzw. Vertragsgegenstände in Betracht kommen. Der Verwaltungsgerichtshof¹⁷⁸ hat die verfassungsrechtliche Ermächtigung an die Gemeinden, sich privatwirtschaftlich zu betätigen,¹⁷⁹ für sich genommen nicht als ausreichende Grundlage für die Vertragsraumordnung qualifiziert. Allein dar-

aus wird man jedoch nicht schließen können, dass auch eine Bestimmung, die mögliche Vertragsinhalte demonstrativ nennt und diese final mit Planungszielen verknüpft, keine ausreichende Grundlage für Verträge mit energierelevanten Inhalten darstellt. Im Interesse der Rechtssicherheit und vor allem auch als Signal an die Verwaltung könnte eine ausdrückliche Bezugnahme auf energiebezogene Ziele freilich zweckmäßig sein.

Planungsziele

Abgesehen von Verträgen über die Beteiligung der GrundeigentümerInnen an den Infrastrukturkosten müssen städtebauliche Verträge gemäß § 1a BO für Wien der „Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele“ dienen. Auch die Aufzählung der Planungsziele in § 1 Abs 2 BO für Wien ist nur demonstrativ. Die ambitionierten Smart-City-Zielsetzungen Wiens, die auch im STEP 2025 verankert sind, bekennen sich zur Vermeidung von CO₂-Emissionen, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort. Sie sind freilich durch den Gemeinderatsbeschluss innenwirksam und politisch bindend. In den Planungszielen der Wiener Bauordnung haben sie jedoch noch keinen konkreten Niederschlag gefunden. Folgende gesetzlich festgelegte Ziele können derzeit Anknüpfungspunkte für die Energieraumplanung im weiteren Sinne darstellen:

- Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall;

Ein deutliches Bekenntnis zu den Zielen Klimaschutz, Förderung erneuerbarer Energien und Steigerung der Energieeffizienz wäre jedoch empfehlenswert. Im Raumordnungsrecht etlicher anderer Bundesländer sind Klima- und Energieziele ausdrücklich als Raumordnungsziele und -grundsätze verankert. Als Planungsziele wurden zum Beispiel folgende Ziele formuliert:

- ein verstärkter Einsatz von erneuerbaren Energien¹⁸⁰
- eine sparsame Verwendung von Energie¹⁸¹
- die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung¹⁸²
- die Berücksichtigung von Klimaschutzziele¹⁸³

Grundrechte

Die mit städtebaulichen Verträgen verfolgten Ziele sind im Übrigen auch vor dem Hintergrund der Grundrechte bedeutsam. Besondere Anforderungen für städtebauliche Verträge ergeben sich aus dem Eigentumsgrundrecht und dem Gleichheitssatz. Eingriffe in Grundrechte müssen ein öffentliches Interesse verfolgen und verhältnismäßig sein. Sie müssen also zur Zielerreichung geeignet, erforderlich und angemessen sein. Das öffentliche Interesse im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen wird insbesondere in der Verfolgung der Raumplanungsziele liegen. Auch aus diesem Grund wäre ein stärkeres Bekenntnis zu den klima- und energiebezogenen Zielsetzungen in den Planungszielen wünschenswert.

Sollen städtebauliche Verträge für die Energieraumplanung zum Einsatz kommen, stellen sich mit Blick auf das Rechtsstaatsprinzip und die Grundrechte ähnliche Fragen wie auch in anderen Anwendungsbereichen der Vertragsraumordnung.

Der Gleichheitssatz verbietet es, sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierungen vorzunehmen. Werden an verschiedene Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner unterschiedliche Anforderungen an städtebaulichen Verträgen gestellt, muss dies aus sachlichen Gründen gerechtfertigt sein. Für Verträge im Kontext der Energieraumplanung wäre etwa denkbar, dass unterschiedliche lokale Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden sind. Solche Umstände im Tatsächlichen können Differenzierungen begründen. Ein besonderes Gewicht kommt hier der Grundlagenforschung zu. Eine entsprechende Erhebung lokaler Energiepotenziale und die Erstellung von raumbezogenen Energieko-

¹⁷⁶ Abrufbar unter <<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/232504.html>>. „Bei Gebäuden mit Wohnungen und Büro- oder büroähnlichen Nutzungen richtet sich der anzuwendende Standard jeweils nach der flächenmäßig überwiegenden Nutzung. Für flächenmäßig untergeordnete sonstige Nutzungen (z.B. Einzelhandel im EG) kann ab einem Flächenanteil von 10 % ein getrennter Energieausweis angefertigt werden. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Fassadengestaltung wird für die Gebäudehülle (Dämmung) bei gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnen und Büro- oder büroähnlichen Nutzungen immer der jeweils höchste Energiestandard gefordert.“

¹⁷⁷ <<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/208100.html>>.

¹⁷⁸ VwSlg 13.625A/1992.

¹⁷⁹ Art 116 Abs 2 B-VG.

¹⁸⁰ § 1 Abs 2 Z 3 lit b NÖ ROG; § 2 Abs 2 Z 5 Sbg ROG; § 3 Abs 2 Z 2 lit h stROG; § 1 Abs 2 lit I Z 3 TROG.

¹⁸¹ § 1 Abs 2 Z 1 lit b 4. TS NÖ ROG; § 2 Abs 2 Z 5 Sbg ROG; § 3 Abs 2 Z 2 lit h stROG; § 1 Abs 2 lit I Z 3 TROG.

¹⁸² § 2 Abs 1 Z 15 Sbg ROG.

¹⁸³ Klimaschutzziele (§ 3 Abs 2 Z 2 lit i stROG) und Erhaltung des (Klein-)Klimas bzw Erhaltung der Reinheit der Luft (§ 1 Abs 2 Z 3 lit b bgld RPG; § 1 Abs 2 Z 1 lit i 3. TS NÖ ROG; § 2 Abs 1 Z 2 lit b Sbg ROG; § 1 Abs 2 lit b TROG).

nzepten können die sachliche Rechtfertigung für bestimmte energiebezogene Anforderungen darlegen.

Die Gemeinde darf ihre Monopolstellung in Bezug auf die Erlassung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans nicht dazu missbrauchen, der Vertragspartnerin bzw. dem Vertragspartner im Rahmen der Vertragsverhandlungen unangemessene Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Gemeinde würde sonst unverhältnismäßig in das Eigentumsgrundrecht der Liegenschaftseigentümerin bzw. des Liegenschaftseigentümers eingreifen.

Koppelungsverbot

Der Gesetzgeber hat in § 1a BO für Wien ausdrücklich festgelegt, dass die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung abhängig gemacht werden darf. Diese Bestimmung ist vor dem Hintergrund der viel diskutierten Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs zur Salzburger Vertragsraumordnung aus dem Jahr 1999 zu sehen. Die damalige Salzburger Regelung war als verfassungswidrig aufgehoben worden, weil der Gerichtshof darin einen Verstoß gegen das Legalitätsprinzip, das Rechtsstaatsgebot, das Eigentumsgrundrecht und den Gleichheitssatz sah. Den Kern der Verfassungswidrigkeit sah der Verfassungsgerichtshof in der zwingenden Verknüpfung des privatrechtlichen Raumordnungsvertrags mit der hoheitlichen Widmung. Der Verfassungsgerichtshof war der Ansicht, dass die Salzburger Vertragsraumordnung eine zwingende Koppelung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen (Raumordnungsverträge) und hoheitlichen Maßnahmen (der Widmungsentscheidung) enthielt, die so vom System der Bundesverfassung nicht vorgesehen sei.¹⁸⁴ Die Raumordnungsverträge seien nicht nur fakultativ eingesetzte und unterstützende Mittel zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde, sondern stellen eine geradezu zwingende Voraussetzung für die zukünftige Flächenwidmung dar. Das hielt der Verfassungsgerichtshof deshalb für problematisch, weil die Gemeinde beim Nichtzustandekommen einer

Vereinbarung – aus welchen Motiven auch immer – die Grundfläche nicht als Bauland ausweisen konnte, und zwar auch dann, wenn an der Verbauung ein raumordnungsfachliches Interesse besteht.

Diese Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs zur Salzburger Regelung hat zu Unsicherheiten in der Praxis geführt, wie das Instrument der Vertragsraumordnung verfassungskonform ausgestaltet und eingesetzt werden kann. In der Literatur wurde diese Entscheidung zu Recht kritisiert.¹⁸⁵ Denn die Verknüpfung von hoheitlichen und privatrechtlichen Maßnahmen ist nicht per se verfassungswidrig. Auf die Diskussion ist an dieser Stelle nicht vertieft einzugehen.¹⁸⁶ Festzuhalten ist, dass auch der Verfassungsgerichtshof selbst in einer Entscheidung im Jahr 2001 eingeräumt hat, dass ein Raumordnungsvertrag eine „Planungsunterlage“ darstelle, mit der in zureichender Weise das öffentliche Interesse an der Änderung des Flächenwidmungsplanes dargestellt werden kann.¹⁸⁷ Auch die jüngere Judikaturentwicklung deutet darauf hin, dass nicht jede Verknüpfung hoheitlicher und privatrechtlicher Maßnahmen verfassungswidrig ist, sondern die Gemeinde die hoheitliche Widmung vom Zustandekommen eines privatrechtlichen Raumordnungsvertrags abhängig machen kann, wenn sachliche Gründe dies rechtfertigen. Das sog. Koppelungsverbot steht einem, durch entsprechende Planungsziele legitimierten, auf ausreichender Grundlagenforschung beruhenden Einsatz von Verträgen für Zwecke der Energieraumplanung jedenfalls nicht grundsätzlich entgegen.

184 VfSlg 15.625/1999.

185 Vgl. Öhlinger, Phantasie und Recht oder Vertragsraumordnung und Bundesverfassung, in Baudenbacher/Mayer/Torggler (Hrsg.), Ein Leben in Praxis und Wissenschaft, FS Barfuß (2002) 197 (203 ff).

186 Siehe dazu Berka/Kletečka, Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich, in ÖROK (Hrsg.), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Schriftenreihe Nr 191 (2014) 79 (89 ff).

187 VfSlg 16.199/2001.



SCHLUSS- FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

05

INSTRUMENTENWAHL UND AUSGANGSLAGEN

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass die Rechtsordnung grundsätzlich eine Fülle von Instrumenten für die Energieraumplanung eröffnet. Ein und dieselbe energieraumplanerische Zielsetzung kann dabei aber mit unterschiedlichen Instrumenten und von verschiedenen Ausgangspunkten her verfolgt werden. Die Instrumente können insofern oft „modular“ zum Einsatz kommen. Wien hat nicht zuletzt aufgrund der Sonderstellung als Gemeinde und Land eine breite Palette an Instrumenten zur Verfügung. Bei der Ausgestaltung der Energieraumplanung sind die unions- und verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insb. Kompetenzverteilung, Grundrechte) zu beachten. Weder die bundesstaatliche Kompetenzverteilung noch grundrechtliche Anforderungen oder die Binnenmarktordnung stehen jedoch einer energie- und klimapolitisch ambitionierten Energieraumplanung in der Wärmeversorgung grundsätzlich entgegen. Es ist vor allem auch eine energie- bzw. raumplanungspolitische Entscheidung, ob und in welchen Konstellationen eher hoheitliche oder privatrechtliche Instrumente zum Einsatz kommen sollen bzw. wann eher auf Verpflichtungen und wann auf bewusstseinsbildende Maßnahmen und indirekt steuernde Anreize gesetzt werden soll. Die Auswahl praxistauglicher Instrumente hängt dabei wesentlich auch von Akzeptanzermägungen ab. Nicht zuletzt entscheiden auch faktische Gegebenheiten, wie z.B. die Grundeigentumsverhältnisse oder die vor Ort verfügbaren Energiepotenziale, über die Gestaltungsmöglichkeiten.

INTEGRATION VON RAUMPLANUNG UND ENERGIEPLANUNG

Die Untersuchung der Schweizer Energie(richt)planung hat eindrücklich gezeigt, wie es gelingen kann, Fragen der Raumplanung und der Energieplanung aufeinander abzustimmen. Die Energieplanung dient dort als Entscheidungsgrundlage für Maßnahmen der Raumplanung. Die Schweizer Energie(richt)planung erfolgt auf mehreren Planungsebenen, wobei Planungen unterer Stufe der übergeordneten Planungsebene entsprechen müssen. Ausgehend von übergeordneten Planungen werden konkrete Gebietsfestlegungen in raumwirksamen Plänen begründet und außenwirksam festgelegt. Die Aus-

scheidung der Gebiete folgt dabei einer vorab definierten Prioritätenreihenfolge der verschiedenen Energiequellen. Dabei basieren die Planungen auf umfassendem Datenmaterial, das auf Basis gesetzlicher Mitwirkungspflichten und Datennutzungsverträgen generiert werden konnte: Die gewünschte Energieversorgung wird anhand eingehender Analysen des Energiebedarfs und der lokal und regional vorhandenen Energiepotenziale sowie deren künftiger Entwicklung festgelegt.

RELEVANZ DER GRUNDLAGENFORSCHUNG UND FESTLEGUNGEN IN RAUMWIRKSAMEN PLÄNEN

Wie das Beispiel Schweiz illustriert, ist eine umfassende Grundlagenforschung essenziell, um Energieangebot und Energienachfrage bestmöglich aufeinander abstimmen zu können. Auch aus verfassungsrechtlicher Sicht kommt der Grundlagenforschung ein erheblicher Stellenwert in der Energieraumplanung zu: Wenn über Widmungsfestlegungen oder durch die Aushandlung von privatrechtlichen Verträgen räumlich differenzierte Vorgaben gemacht werden sollen (z.B. unterschiedliche Mindestanteile erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung), dann müssen diese Differenzierungen im Lichte des Gleichheitssatzes sachlich gerechtfertigt sein. Die sachliche Rechtfertigung energieplanerischer Festlegungen könnte durch eine entsprechende Erhebung lokaler Energiepotenziale und die Erstellung einer raumbezogenen Energiestrategie sowie durch daran anknüpfende stadtteilbezogene Energiekonzepte dargelegt werden. Für den Wiener Kontext wäre also anzudenken, ausgehend von gesamtstädtischen Strategien, wie der Smart-City-Strategie, Energiezielsetzungen auf konkrete Stadtentwicklungsgebiete „herunterzubereiten“. Einen geeigneten Anknüpfungspunkt dafür könnte z. B. das kooperative Planungsverfahren darstellen. In städtebaulichen Rahmenplänen, Leitbildern und Masterplänen könnten Energiezielsetzungen raumbezogen festgelegt werden.¹⁸⁸ Die Integration der energiefachlichen Grundlagen im Zuge der Planungsverfahren ist vor dem Hintergrund eines erst zu schaffenden gesamtstädtischen Fachkonzepts Energieraumplanung bzw. einer Strategie für die in Wien einzusetzenden Instrumente zur Umsetzung zu sehen.

REALISIERUNG INTEGRIERTER ENERGIEVERSORGUNGS-LÖSUNGEN

Zur Umsetzung integrierter Energieversorgungs-lösungen wird in der österreichischen Diskussion verschiedentlich vorgeschlagen, dass Kommunen die Konzession für die Wärmeversorgung für ein Gebiet ausschreiben könnten. Dahinter steht die Vorstellung, durch eine Ausschreibung einen Wettbewerb um die optimale Energieversorgungs-lösung für ein Neubaugebiet in Gang zu setzen und einem Unternehmen ein ausschließliches Recht zur Versorgung des Gebietes mit Wärme zu übertragen. Wie die Untersuchung gezeigt hat, gibt es zwar Beispiele aus der Schweiz und Deutschland, bei denen „Konzessionen“ zur Verfolgung von Energiezielsetzungen eingesetzt werden. Allerdings wird der Begriff der Konzession in vielfältigen Konstellationen verwendet. Die unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen und Implikationen einer sogenannten „Konzession“ müssen daher immer in den Blick genommen werden.

Nach traditionellem Verständnis verbindet man mit einer „Konzession“ eine hoheitlich übertragene Befugnis. Die aus dem Vergaberecht stammenden Begriffe der Baukonzessionen oder Dienstleistungskonzessionen sind aber im Zusammenhang mit privatrechtlichen Verträgen gebräuchlich. Auch in der Schweiz und in Deutschland kommen Konzessionen im Kontext der Wärmeversorgung ganz verschiedene Bedeutungsgehalte zu. Es können hoheitliche Befugnisse – z.B. die Genehmigung der Wärmeentnahme aus Wasservorkommen – oder aber auch privatrechtliche Vereinbarungen über die Nutzung öffentlicher Wege gemeint sein. Darüber hinausgehend ist in der Schweiz offenbar der Begriff der „Gebietskonzession“ für mehrere aufeinander abgestimmte Instrumente gebräuchlich, die faktisch eine Gebietszuteilung zugunsten eines Energiedienstleistungsunternehmens bewirken.

Wie das Beispiel der HafenCity Hamburg illustriert, ist aus rechtlicher Sicht die Ausschreibung der Wärmeversorgung für ein Gebiet möglich, in dem die Kommune als Beschafferin auftritt. Aufgrund ihrer Verfügungshoheit über die öffentlichen Wege kann die Gemeinde zudem Verträge über die Nutzung der Wege für die leitungsgebundene Energieversorgung schließen. Die Steuerungsmöglichkeiten sind aber

im Vergleich zur Konstellation, in der die Gemeinde auch Liegenschaftseigentümerin ist, beschränkt.

VERTRAGLICHE LÖSUNGEN

Vertragliche Vereinbarungen haben ein erhebliches Potenzial für die Energieraumplanung, wie die Ausführungen zur deutschen Praxis gezeigt haben. Mehrere deutsche Kommunen vereinbaren in Verträgen mit Käuferinnen und Käufern kommunaler Liegenschaften oder in Verträgen mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern etwa die Erstellung von Energieversorgungskonzepten, den Anschluss an bestehende Fern- oder Nahwärmenetze oder die Installation Erneuerbarer-Energie-Anlagen.

In Wien kommen städtebauliche Verträge noch nicht für die Energieraumplanung zum Einsatz. Eine Anwendung für Zwecke der Energieraumplanung wäre aber durchaus denkbar. Sie könnte sich im Einzelfall auch gegenüber einer hoheitlichen Verpflichtung als vorteilhaft erweisen, da etwa durch das dialogischere Vorgehen mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine Akzeptanzsteigerung erzielt werden könnte.

Für einen umfassenden Einsatz städtebaulicher Verträge zur Verfolgung der Ziele der Energieraumplanung wäre als Signal an die Verwaltung und im Interesse der Rechtssicherheit ein stärkeres Bekenntnis des Gesetzgebers zweckmäßig. Zu begrüßen wäre daher eine ausdrückliche Erwähnung von energiebezogenen Vertragsgegenständen in der Ermächtigung zum Abschluss städtebaulicher Verträge und ein Nachadjustieren bei den Planungszielen gemäß § 1 Abs 2 BO für Wien mit Blick auf die Klima- und Energieziele. Eine ausdrückliche Nennung von Klima- und Energiezielsetzungen in den Raumordnungszielen wäre auch angesichts der durch die Smart City Wien Rahmenstrategie angestoßenen Entwicklung wünschenswert.

Sollen vertragliche Vereinbarungen verstärkt für die Wiener Energieraumplanung zum Einsatz kommen, so ist aus gleichheitsrechtlichen Überlegungen die Aufstellung gewisser energetischer Leitlinien bzw. Standards zu empfehlen, die bei Vertragsverhandlungen herangezogen werden.

¹⁸⁸ So auch die Empfehlungen aus Transform+ (MA 18/ÖIR (Hrsg.), Transform+ Empfehlungsbericht. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen (2016) 34 ff).

Die rechtsvergleichende Untersuchung hat gezeigt, dass etwa in Freiburg solche Anforderungen als „baulandpolitische Grundsätze“ formuliert wurden. Sie gelten für Vertragsverhandlungen beim Verkauf städtischer Baugrundstücke sowie für städtebauliche Verträge zu Bauleitplanverfahren, die zusätzliche Baurechte schaffen. Die baulandpolitischen Grundsätze Freiburgs sind offengelegt und ermöglichen so eine Vorabinformation der Stakeholderinnen und Stakeholder.

FÖRDERMASSNAHMEN

In den Workshops wurde auch angeregt, die Förderbestimmungen verstärkt auf die Lebenszykluskosten auszurichten. Derzeit scheitern erneuerbare Lösungen bei der Wärmeversorgung oft an den – im Vergleich zu fossilen Lösungen – hohen Investitionskosten. Im direkten Vergleich scheiden erneuerbare Lösungen dann oft aus, weil sie nicht wirtschaftlich scheinen. Stellt man auf den gesamten Lebenszyklus ab, erweisen sich erneuerbare Lösungen jedoch oftmals als langfristig kostengünstigere Variante. Hier könnten Förderungen verstärkt darauf ausgerichtet werden, Investitionen in erneuerbare Lösungen zu ermöglichen.

Grundsätzlich stellt sich bei Fördermaßnahmen die Herausforderung, dass die Inanspruchnahme von Förderungen nicht aufgrund hoher Anforderungen an die Fördernehmerinnen und Fördernehmer unattraktiv wird und damit keine Steuerungswirkung mehr erzielt werden kann. Um zu gewährleisten, dass Förderinstrumente aufeinander abgestimmt werden und so die Wirksamkeit von Förderungen gewährleistet wird, sollte auch der Wirkmechanismus bestehender Förderungen evaluiert und geprüft werden, wie Fördermittel gezielt für die Erreichung der Smart-City-Ziele eingesetzt werden können.

Ein Spannungsfeld, dem sich die Bauwirtschaft besonders im geförderten Wohnbau gegenüberstellt, ist der nicht abschließend gelöste Zielkonflikt zwischen höheren energetischen Standards, die im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung aufgestellt werden, einerseits und der Forderung, leistbaren Wohnbau zu schaffen, andererseits.

ROLLENVERSTÄNDNIS UND GOVERNANCE-FRAGEN

Das Rollenbild der bei der Energieraumplanung involvierten Stakeholder ist im Wandel begriffen. Denn das bisherige Modell einiger (Groß-)Erzeugungsanlagen und vieler Verbraucherinnen bzw. Verbraucher wird sich wandeln – hin zu einer Vielzahl an Akteurinnen und Akteuren, die gleichzeitig erzeugen und verbrauchen und verstärkt erneuerbare Energien und Abwärme vor Ort nutzen. Bei der Entwicklung von Stadtgebieten rücken daher Governance-Fragestellungen besonders in den Blickpunkt. Frühzeitig muss mitüberlegt werden, welche Optionen für die Wärmeversorgung eines Gebietes bestehen. Die Verwaltung hat hier einen Bedarf nach Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen. Umgekehrt bedarf es für die Planung der Energieversorgung eines Gebietes auch der Information darüber, welche Bebauungsdichte und -struktur dort geplant ist. Die Kommunikation und Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Energieversorgungsunternehmen und Bauträgern ist für die Energieraumplanung somit zentral. Es bedarf weiterführender Überlegungen, wie eine solche neue Kooperationskultur zwischen den beteiligten Akteurinnen und Akteuren aussehen sollte und welche Steuerungsmechanismen es braucht. Auch die Rolle einer Gebietskoordination bzw. Energiedienstleisters/Ökocontractors wird noch weiter zu beleuchten sein. Für eine stärkere Integration von Raumplanung und Energieplanung nach Schweizer Vorbild gilt es auch zu diskutieren, wie die Kommunikation zwischen den innerhalb der Stadtverwaltung besetzten Dienststellen und mit ausgegliederten Einheiten erfolgen soll.

Um in allen diesen Fragen in Austausch mit anderen Städten zu treten, beteiligt sich die Stadt Wien bereits an nationalen wie internationalen Forschungsprojekten. Auch in Zukunft sollten die Ergebnisse solcher Projekte im Sinne einer lernenden Organisation bestmöglich in die Stadtverwaltung zurückgespielt werden.

Eva Dvorak

WASSERNUTZUNG UND ENERGIERAUMPLANUNG

Das Zusammenspiel der Energiebereiche Strom und Wärme wird in Zukunft verstärkt werden müssen. Als saisonale Wärmespeicher bieten sich Erdsondenfelder an. Die Errichtung von Anlagen zur thermischen Nutzung des Grundwassers sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung/Speicherung von Erdwärme sollte forciert werden.

Grundwasserbrunnen bzw. Anlagen zur Erdwärmeeinnahme (Erdsondenspeicher) brauchen eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. WRG 1959 und AVG). Die Bewertung von eingereichten Nutzungen erfolgt nach dem „First Come First Serve“-Prinzip (gemäß §§ 10 und 32 WRG 1959). Dies ist aber ab einer kritischen Nutzungsdichte nicht mehr zielführend, da immer nur Einzelprojekte und kein Gesamtkonzept genehmigt werden. Oftmals verhindern im dicht bebauten Gebiet einzelne bestehende kleine Nutzungen ein energetisches Gesamtnutzungskonzept.

Zur Entwicklung sinnvoller Gesamtkonzepte wäre die Einführung eines modernen Verwaltungs- und Bewirtschaftungskonzepts basierend auf folgenden Maßnahmen zielführend:

- Aufbau eines hydraulisch-thermischen Regionalmodells des Grundwasserkörpers für Gebiete mit hohem Nutzungsgrad: Dieses Regionalmodell sollte das Resultat einer zeitabhängig gekoppelt thermisch-hydraulischen Modellrechnung darstellen und alle bestehenden Nutzungen integrieren. Bei Ansuchen einer zusätzlichen Nutzung wird diese in das bestehende Modell integriert und die zu erwartenden Auswirkungen simuliert. Darauf basierend könnte anschließend die Bemessung des Genehmigungsumfanges erfolgen.
- Gekoppelt thermisch-hydraulische Regionalmodelle: Diese können durch gezielte Monitoringmaßnahmen validiert und gegebenenfalls angepasst werden. Hierbei sollte der thermische und hydraulische Zustand des Grundwasserkörpers durch möglichst automatisch registrierende Sensoren überwacht werden. Die optimierten Lagen der Beobachtungspiegel können ebenfalls im Rahmen von Sensitivitätsanalysen aus dem hydraulisch-thermischen Modell abgeleitet werden.

Mit diesen Modellen würde eine künftige sinnvolle Grundwasserbewirtschaftung im Rahmen von Gesamtkonzepten unterstützt.



WEITERER UNTERSUCHUNGS- BEDARF

06

Das vorliegende Projekt hat rechtliche Fragestellungen, die sich im Zuge der Umsetzung der integrierten Energieraumplanung in Wien stellen können, aufbereitet und systematisiert. Der Fokus lag dabei auf Fragestellungen des öffentlichen Rechts, insbesondere dem Raumordnungs- und Baurecht.

Die Energieraumplanung eröffnet aufgrund der vielfältigen potenziellen Ansatzpunkte zahlreiche weiterführende Rechtsfragen, die auch in andere Rechtsbereiche ragen. Etwa ergeben sich Spezialfragen im Bereich des Wasserrechts, wenn es um eine koordinierte Nutzung des Wassers für die Energiebereitstellung geht. Spezifische Fragen aus rechtlicher Sicht stellen sich auch bei der Energieraumplanung in Bestandsgebieten. Hervorzuheben sind insbesondere das Wohn- und Mietrecht sowie die Anreize, die das Förderrecht setzt. Künftige Projekte sollten untersuchen, wie der Rechtsrahmen und Finanzierungsinstrumente ausgestaltet werden können, um Transformationsprozesse in bestehenden Stadtquartieren anzuregen und zu erleichtern.

Die Energieraumplanung eröffnet aber auch zahlreiche Fragestellungen, die über genuin rechtswissenschaftliche Fragen hinausreichen. Etwa bedarf es weiterer Untersuchungen, wie innovative Geschäfts- und Finanzierungsmodelle für die gebäudeübergreifende Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien realisiert werden können. Auch weiterführende Fragen der Steuerung und Kooperation zwischen den in der Energieraumplanung auftretenden Akteurinnen und Akteuren (Verwaltung, Energieversorgungsunternehmen, Bauträgerinnen und Bauträger, Nutzerinnen und Nutzer etc.) werden in Zukunft zu vertiefen sein.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
AKB	Anschlusskostenbeitrag
ARA	Abwasserreinigungsanlage
Art	Artikel
BAFA	dt Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BGBI	Bundesgesetzblatt
bgld	burgenländisches
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
bzw.	beziehungsweise
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
dt	deutsch(es)
EnDK	Energiedirektorenkonferenz
etc.	et cetera
GIPV	gebäudeintegrierte Photovoltaik
h	Stunde
Hrsg	HerausgeberIn(nen)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
kW	Kilowatt
kWh	Kilowattstunde
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
LGBl	Landesgesetzblatt
m ²	Quadratmeter
MA 18	Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
MA 20	Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 20 – Energieplanung
MA 21	Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
MD-BD	Magistratsdirektion der Stadt Wien – Geschäftsbereich Bauten und Technik (Stadtbaudirektion)
MuKE	Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
MWh	Megawattstunde
NÖ	niederösterreichisches
Nr	Nummer
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
ÖIR	Österreichisches Institut für Raumplanung
OÖ	oberösterreichisches
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
RdE	Zeitschrift Recht der Energiewirtschaft
RL	Richtlinie

Sbg	Salzburger
SIR	Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
STEP 2025	Stadtentwicklungsplan Wien 2025
stmk	steiermärkisches
SWE	Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH
T	Tiroler
TAB	technische Anschlussbedingungen
u.a.	unter anderem
UPR	Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht
uvm.	und viele mehr
V	Verordnung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
vgl	vergleiche
VwSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigen Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes
WSE	Wiener Standortentwicklung GmbH
WU	Wirtschaftsuniversität Wien
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
ZfV	Zeitschrift für Verwaltung

RECHTSQUELLENVERZEICHNIS

bgld Landesentwicklungsprogramm 2011	Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 29. November 2011, mit der das Landesentwicklungsprogramm 2011 erlassen wird (bgld LGBl 71/2011)
bgld RPG	Gesetz über die Raumplanung im Burgenland – Burgenländisches Raumplanungsgesetz (bgld LGBl 18/1969 idF bgld LGBl 44/2015)
BO für Wien	Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch – Bauordnung für Wien (Wr LGBl 11/1930 idF Wr LGBl 21/2016)
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz (BGBl I 1/1930 idF BGBl I 41/2016)
dt BauGB	Deutsches Baugesetzbuch (dt BGBl I 2004, 2414 idF dt BGBl I 2015, 1722)
dt EnWG	Deutsches Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (dt BGBl I 2015, 1970 idF BGBl 2016, 254)
EiWOG	Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 (BGBl I 110/2010 idF BGBl I 174/2013)
EnergieeffizienzRL 2012/27/EU	Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG (Abl 2012 L 315/1)
Energiegesetz des Kantons Zürich	Energiegesetz des Kantons Zürich (OS 48, 757)
Energieverordnung des Kantons Zürich	Energieverordnung des Kantons Zürich (OS 49, 549)
Heizkostenabrechnungsgesetz	Heizkostenabrechnungsgesetz (BGBl 827/1992 idF BGBl I 25/2009)
KonzessionsvergabeRL 2014/23/EU	Richtlinie 2014/23/EU Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 über die Konzessionsvergabe (Abl 2014 L 94/1)
NÖ ROG	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (nö LGBl 3/2015)
Ökostromgesetz	Bundesgesetz über die Förderung der Elektrizitätserzeugung aus erneuerbaren Energieträgern – Ökostromgesetz 2012 (BGBl I 75/2011 idF BGBl I 11/2012)
OÖ ROG	Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich – Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (oö LGBl 114/1993 idF oö LGBl 69/2015)
Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (OS 45, 554 und GS V, 6)

Rohrleitungsgesetz	Bundesgesetz vom 3. Juli 1975 über die gewerbsmäßige Beförderung von Gütern in Rohrleitungen (BGBl 411/1975 idF BGBl I 138/2011)
Sbg ROG	Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg – Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg LGBl 30/2009 idF Sbg LGBl 9/2016)
Schweizerische BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (AS 1999 2556 idF AS 2015 2887)
stmk BauG	Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden – Steiermärkisches Baugesetz (stmk LGBl 59/1995 idF stmk LGBl 75/2015)
stmk Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie	Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Juni 2013, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie erlassen wird (stmk LGBl 72/2013 idF stmk LGBl 106/2014)
stmk Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft	Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Mai 1993, mit der ein Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft erlassen wird (stmk LGBl 58/1993 idF stmk LGBl 53/2011)
stROG	Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark – Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (stmk LGBl 49/2010 idF stmk LGBl 140/2014)
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (Tir LGBl 56/2011 idF Tir LGBl 82/2015)
UVP-G	Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (BGBl 697/1993 idF BGBl I 4/2016)

LITERATURVERZEICHNIS¹⁸⁹

Amt der Landeshauptstadt Bregenz/Energieinstitut Vorarlberg, Aktionsplan für nachhaltige Energie (2012), abrufbar unter <http://mycovenant.eumayors.eu/docs/seap/2826_1357893507.pdf>.

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft – Abteilung Energie, Nietlisbach, Kommunale Energieplanung. Entscheidungsspielräume nutzen und vorausplanen, Umweltpraxis 1999, 35, abrufbar unter <http://www.kofu-zup.ch/asp/db/pdf/ZUP20-99_Energieplanung.pdf>.

Berka/Kletečka, Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich, in ÖROK (Hrsg), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Schriftenreihe Nr 191 (2014) 79.

Büchl-Krammerstätter/Hartlieb, Klimaschutz, in Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien. Handbuch für Wissenschaft und Praxis (2014) 734.

Bunzell/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013⁴ (2013).

Burmeister, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge³ (2014).

Bußjäger, Was bedeutet „Luftreinhaltung, unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“?, ZfV 1996, 521.

deBruyn/Furtlehner/Kollmann/Schwarz/Fritz/Kranzl/Hengstschläger/Peßenhofer/Ritter, Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren. GebEn. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 31/2015 (2015).

EnergieSchweiz für Gemeinden (Hrsg), Räumliche Energieplanung. Werkzeuge für eine zukunftstaugliche Wärmeversorgung (2011), abrufbar unter <<http://www.energiestadt.ch/instrumente-beispiele/raeumliche-energieplanung/>>.

EnergieSchweiz/Bundesamt für Energie, Stand der Energiepolitik in den Kantonen 2015 (2015), abrufbar unter <http://www.bfe.admin.ch/php/modules/publikationen/stream.php?extlang=de&name=de_827264367.pdf&endung=Stand%20der%20Energiepolitik%20in%20den%20Kantonen%202015>.

Fricke, Gestattungsentgelte in der Fernwärmewirtschaft, RdE 2009, 329.

Giese, Sonderwidmungen im Raumordnungsrecht, in FS Stolzechner (2013) 155.

Giselbrecht/Tragner/Fechner/Sehnal/Huber-Medek/Müller/Fuckerrieder/Weiss, Marktmodelle für GIPV-Mehrparteien-Immobilien im intelligenten, dezentralen Energiesystem. Neue Energien 2020. Endbericht (2011).

Henneke/Ritgen, Kommunales Energierecht² (2013).

Hien, Bemerkungen zum städtebaulichen Vertrag, in Berkemann/Gaentzsch/Halama/Heeren/Hien/Lemmel, Planung und Plankontrolle, FS Schlichter (1995) 129.

Horvath, Klimaschutz und Kompetenzverteilung (2014).

Jagmetti, Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht VII – Energierecht (2005).

Kager, Die Städtebau-UVP im „Spannungsfeld“ der Umweltprüfungen (Diss WU Wien 2016).

Kahl/Schmidtchen, Kommunaler Klimaschutz durch Erneuerbare Energien, in Kahl (Hrsg), Recht der Nachhaltigen Entwicklung XI (2013).

Kanton Zürich Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) (2015), abrufbar unter <http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan/richtplan/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/42_1397641321238.spooler.download.1444836496057.pdf/KRP_komplett_20150918.pdf>.

Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Hrsg), Energie in den Gemeinden (2015), abrufbar unter <http://www.awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/energie_radioaktive_abfaelle/kommunale_energieplanung/_jcr_content/contentPar/downloadlist_0/downloaditems/kommunale_energiepla.spooler.download.1431506826451.pdf/Energie+in+Gemeinden_web.pdf>.

Klima, Klimaschutz und Gebäudebestand: Rechtliche Instrumente zur Verfolgung von energiebezogenen Zielsetzungen (Masterarbeit WU Wien 2016).

Kobl Müller, Integration des Themenbereichs „Energie“ in das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) (2014), abrufbar unter <https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/_Documents/salzburg-rek-energie-bericht-sir-langfassung-160514.pdf>.

Löhr in Batts/Krautzberger/Löhr (Hrsg), Baugesetzbuch¹¹ (2009) § 11 Rz 1.

MA 18 (Hrsg), STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien (2014).

MA 18/ÖIR (Hrsg), Transform+ Empfehlungsbericht. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen (2016).

Madner, Energieeffizienz – Herausforderungen an das österreichische Recht, in Institut für Umweltrecht/ÖWAV (Hrsg), Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2011 (2011) 99.

Öhlinger, Phantasie und Recht oder Vertragsraumordnung und Bundesverfassung, in Baudenbacher/Mayer/Torggler (Hrsg), Ein Leben in Praxis und Wissenschaft, FS Barfuß (2002) 197.

Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹⁰ (2014).

Potacs/Rogatsch, Energiewirtschaftsrecht, in Holoubek/Potacs (Hrsg), Öffentliches Wirtschaftsrecht I (2013) 853.

B. Raschauer, Handbuch Energierecht (2006).

B. Raschauer, unveröffentlicht, Rechtsgutachten zu verfassungsrechtlichen Fragen der energetischen Sanierung von Gebäuden (2009).

Raschke, Rechtsfragen kommunaler Klimaschutzmaßnahmen. Unter besonderer Berücksichtigung des Bau- und Planungsrechts, in Schulze-Fielitz/Müller (Hrsg), Schriften zum Umweltenergierecht XIV (2014).

Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürich an die politischen Gemeinden im Kanton Zürich vom 30.3.2015, abrufbar unter <http://www.bd.zh.ch/internet/audirektion/de/aktuell/mitteilungen/2015/energiezonen/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/informationsschreibe.spooler.download.1438264847547.pdf/Brf_Gde-Info_IKS_Energiezonen_2015-03-20_def_SCAN.pdf>.

¹⁸⁹ Internetlinks sind im Text in den Fußnoten ausgewiesen und wurden zuletzt am 16.6.2016 abgerufen.

Schwarzer, Die neuen Luftreinhaltekompetenzen des Bundes, ÖZW 1989, 47.

Spannowsky, Planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben der Erneuerbaren Energien durch Verträge. Möglichkeiten vertraglicher Gestaltungen zur bauplanungs- und raumordnungsrechtlichen Steuerung von Vorhaben in den Bereichen Biomasse, Photovoltaik und Repowering von Windenergie-Anlagen, UPR 2009, 201.

Sparwasser/Mock, Energieeffizienz und Klimaschutz im Bebauungsplan, in Mitschang (Hrsg), Klimaschutz und Energieeinsparung in der Stadt- und Regionalplanung (2009) 151.

Sperling, Die Bedeutung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, in Spannowsky (Hrsg), Elektronische Veröffentlichung der Technischen Universität Kaiserslautern (o.J.), abrufbar unter <https://www.ru.uni-kl.de/fileadmin/oerecht/public/Bilder_Deckblaetter_Skripte/Sperling_Internetveroefftl.pdf>.

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (Hrsg), Kanton Zürich – Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplantext (2014), abrufbar unter <https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Staedtebau_und_Planung/Weitere%20Dokumente/Planung/BZO_RR_Revision/Richtplan/Richtplantext_2014.pdf>.

Topp, Ist die Erteilung von Wegerechten für die Verlegung von Fernwärmeleitungen auszuschreiben?, abrufbar unter <https://www.agfw.de/fileadmin/agfw/content/linkes_menue/recht/gestattungsentgelte_und_vertraege/120810_Vm_To_Erteilung_von_Wegerechten_V2_oDruck.pdf>.

Treberspurg/Smutny/Heidenreich, Studie über Maßnahmen zur Versorgungsentwicklung von Bestandsobjekten mittels Fernwärme, zur Verifizierung aktueller Trends in der Gebäudezertifizierung und Forcierung einer höheren Sanierungsquote (2013).

Würthinger, Luftreinhalte- und Klimaschutzrecht, in N. Raschauer/Wessely (Hrsg), Handbuch Umweltrecht. Eine systematische Darstellung² (2010) 484.

