

# Fabio Longo: Die Solarwärme-Baupflicht der Stadt Vellmar –

## Entstehung und Umsetzung

„Vielleicht werden Historiker eines Tages in der Nähe von Kassel recherchieren. In der Stadt Vellmar um genau zu sein. Denn vielleicht wird die Geschichtsschreibung irgendwann zu dem Ergebnis kommen, dass hier im Herzen Deutschlands die Wende zugunsten einer umweltgerechten Wärmeversorgung begann.“<sup>64</sup>

Die Stadt Vellmar verfolgt seit Mitte der 90er Jahre das Ziel, die Nutzung der Sonnenenergie zu Heizungszwecken auszuweiten. Bis dahin konnten gerade einmal fünf Sonnenkollektoren auf den Dächern der Kleinstadt (knapp 20.000 Einwohner) gezählt werden. Auf Initiative der Vellmarer Juso-Gruppe ist die Stadt dem Klimabündnis europäischer Städte beigetreten und hat ein Förderprogramm für die Installation von Solarwärmeanlagen aufgelegt. Darüber hinaus hat die Stadt begonnen, ihre Einrichtungen, wie Kindergärten und Sportstätten, auf Solarwärmeanlagen umzurüsten. Diese Maßnahmen führten jedoch nicht zu einem spürbaren Wachstum der Solarkollektorfläche auf den Eigenheimen im Stadtgebiet. Das Solarförderprogramm der Stadt und die Solarinfo-Kampagne „Aktion Solarsommer 1997“ der Jusos hat zwar eine Vervierfachung der „privaten“ Kollektorfläche ausgelöst (Steigerung von fünf auf 20 Kollektoren auf Eigenheimen von Mitte 1997 bis Ende 1998). Das erklärte Ziel eines Durchbruchs der Solarenergie konnte jedoch nicht erreicht werden. Die Grünen-Fraktion in der Vellmarer Stadtverordnetenversammlung hat daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gefordert, Sonnenkollektoren zur Baupflicht zu machen. Die Stadtverordnetenversammlung hat dies mehrheitlich mit der Begründung abgelehnt, es sei keine Rechtsgrundlage bekannt, auf die eine solche Baupflicht gestützt werden könnte. Stattdessen hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, Empfehlungen zur Installation von Solarwärmeanlagen in den Bebauungsplänen zu verankern. Diese Empfehlungen haben sich schnell als ein untaugliches Instrument erwiesen, weil nur wenige Eigenheimbesitzer in den entsprechenden Plangebieten (z.B. Baugebiet „Am Wäldchen A und B“) ihre Häuser mit Solarkollektoren ausgestattet haben. Aus diesen Erfahrungen wollten die Stadtväter und -mütter lernen: Für das neben dem Baugebiet „Am Wäldchen“ gelegene, größte zusammenhängende und vorerst letzte Neubaugebiet „Auf dem Osterberg“ (12 Hektar mit rund 350 Wohneinheiten) hat sich die Stadt Vellmar das Ziel gesetzt,

einen besonders ökologischen und ressourcenschonenden Städtebau zu verwirklichen.

## Vorplanung des Neubaugebiets „Auf dem Osterberg“

„Das „Solarhaus pur“, das in architektonisch anspruchsvoller Weise schon ohne Mehrkosten erstellt worden ist, hat ... eher Seltenheitswert – man sucht sogar in sonnenreichen Gegenden vergeblich danach. Dahinter steckt mehr als nur ein Problem mangelnder Information: Selbst bei vorhandenen Informationen halten Gewohnheit, Trägheit und Indifferenz die Mehrheit der Menschen davon ab, sich durch wirtschaftliche Anreize zu Initiativen bewegen zu lassen, auch wenn sie mit erneuerbaren Energien sympathisieren.“<sup>ii</sup>

Zur stadtplanerischen Vorbereitung des Baugebiets „Auf dem Osterberg“ hat die Stadt Vellmar einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt, in deren Ausschreibungskriterien die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Umwelt- und Klimaschutzes und der Nutzung der Solarenergie genannt waren. Der siegreiche Planungsentwurf aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb hat diese Belange allerdings nicht hinreichend berücksichtigt. Im Rahmen des Prozesses für eine Lokale Agenda 21 hat sich in den Jahren 1999/2000 der eigens für die Unterstützung der Planung des Baugebiets „Auf dem Osterberg“ gegründete Arbeitskreis „Wohnen“ mit der Entwicklung eines klima- und umweltschonenden Energiekonzepts für das Plangebiet beschäftigt. Der Agenda-Arbeitskreis „Wohnen“ hat hierzu gegenüber der Stadtverordnetenversammlung im Herbst 1999 einige Empfehlungen abgegeben:

- Die Anzahl der Häuser mit nach Süden orientierter Gebäudehauptfassade sollte von zirka 50 % auf zirka 75 % erhöht und die Pflanzgebote angepasst werden, um die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie zu verbessern.<sup>1</sup> Diesen Empfehlungen folgten Magistrat und Stadtverordnetenversammlung,<sup>2</sup> wonach der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ entsprechend überarbeitet worden ist.

<sup>1</sup> Niederschrift über die 3. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen“ am 26.10.1999, S. 1.

<sup>2</sup> Niederschrift über die 4. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen“ am 02.12.1999, S. 1; Stavo-Drucksache 575/1999.

- Es sollte eine Vorstudie „Energiekonzept Osterberg“ in Auftrag gegeben werden, in der die Rahmenbedingungen für den Bau eines mit Biomasse betriebenen Heizwerkes für eine zentrale Nahwärmeversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang erarbeitet werden sollten.<sup>3</sup> Zwischen Magistrat und Stadtverordnetenversammlung bestand Uneinigkeit über die Erforderlichkeit dieser Studie. Der Magistrat lehnte einen Anschlusszwang aller Grundstücke im Baugebiet an ein Blockheizwerk ab. Die Stadtverordnetenversammlung wollte mit der Erstellung der Vorstudie eine Informationsbasis für die politische Entscheidung über das Energiekonzept schaffen.<sup>4</sup> Da der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans schon für Februar 2000 angesetzt war, drängte die SPD-Mehrheitsfraktion auf eine Lösung dieses Dissenses, um die Weichen für einen umwelt- und klimaschonenden Städtebau zu stellen.

## Weichenstellung für Solarwärme-Baupflicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens

„Für den Wechsel zu erneuerbaren Energien sind ... gesetzlich auferlegte Pflichten zum Umweltschutz ein strategisch notwendiges Element.(...) Es gibt keinen Grund, auf „sichtbare“ Kaufpflichten für die Mobilisierung erneuerbarer Energien zu verzichten. Im Gegenteil: je mehr Transparenz, gepaart mit der einschlägigen Begründung, die den individuellen Nutzen laufender Energiekostensenkung und den gesellschaftlichen Nutzen erläutert, desto größer die Chancen einer breiten öffentlichen Akzeptanz. Dass bei erneuerbaren Energien davor noch zurückgeschreckt wird, ist lediglich Ausdruck mangelnder politischer Courage, den von der Energiewirtschaft gepflegten Vorurteilen gegenüber erneuerbaren Energien offensiv entgegenzutreten.“<sup>iii</sup>

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Initiative der SPD-Mehrheitsfraktion die Forderung des Agenda-Arbeitskreises nach ökologischem Bauen aufgegriffen und daraus ein politisches Konzept entwickelt – die „Solarsiedlung auf dem Osterberg“. Die Leitvorstellungen hat die SPD-Fraktion noch vor der Kommunalwahl im Februar 2001 in einem Grundsatzantrag in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht, der mit großer Mehrheit parteiübergreifend beschlossen wurde.<sup>5</sup> Der

<sup>3</sup> Niederschrift über die 3. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen“ am 26.10.1999, S. 2 f.; Niederschrift über die 4. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen“ am 02.12.1999, S. 1.

<sup>4</sup> Stavo-Drucksache 575/1999.

<sup>5</sup> Vgl. Stavo-Drucksache 380/2001.

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hat dem Magistrat aufgegeben, Grundstücke nur zu verkaufen, wenn vorher ein städtebaulicher Vertrag über den Einbau von Solarwärme- und Regenwassernutzungsanlagen zwischen Stadt und Bauherren geschlossen wird.

Der städtebauliche Vertrag sollte dem Konzept des Förderns und Forderns entsprechen: *Fördern* heißt, dass die Stadt jedem Bauherren eine Energieberatung bei privaten Anbietern finanziert. Die Energieberatung soll den Bauherren ermöglichen, Kosten durch die Einsparung von Energie zu reduzieren (§ 3 und Anlage des Vertrages). Als Förderkomponente soll den Bauherren zusätzlich ein Anspruch auf Investitionszuschüsse für Regenwassernutzungsanlagen eingeräumt werden. *Fordern* heißt, dass die Bauherren dazu verpflichtet sind, eine Solaranlage mit bestimmten Wirkungsgraden in das Haus einzubauen (§ 2 des Vertrages). Die „Solarsiedlung auf dem Osterberg“ sollte somit zu einem Gemeinschaftsprojekt von Bauherren und Stadt werden.

Den Stadtverordneten war bewusst, dass sie mit diesem Beschluss für die erste öffentlich-rechtliche Baupflicht für Solarwärmeanlagen eine bundesweite Vorreiterrolle einnehmen würden. Für einen solchen Schritt hielt man eine besondere demokratische Legitimation für erforderlich. Deshalb traten die Vellmarer SPD und besonders einige Stadtverordneten kandidaten<sup>6</sup> mit dem Wahlversprechen an, sich für den „solaren Osterberg“ einzusetzen. Die SPD konnte erneut die absolute Mehrheit gewinnen und die Kandidaten wurden von den Wählern durch „Kumulieren und Panaschieren“ (Persönlichkeitswahlrecht) auf ihrer Liste deutlich nach oben gewählt. Dies wurde als Wählerauftrag für das Modellprojekt Osterberg verstanden.

## Umsetzung der Solarwärme–Baupflicht:

„Der wichtigste Ansatz wäre, die Nutzung erneuerbarer Energien in neu erstellten und zu renovierenden Gebäuden zur Baupflicht zu machen. Überall, wo derartige politische Beschlüsse erfolgten, ist es gelungen, dafür eine breite öffentliche Akzeptanz zu bekommen. Das Berliner Stadtparlament hat einen solchen Beschluss 1997 sogar einstimmig gefasst; er wurde jedoch von der Stadtregierung nie umgesetzt. Es gab zwar öffentliche Akzeptanz dafür, aber keine bei der Energie- und Bauwirtschaft, auf die dann trotz des Beschlusses

<sup>6</sup> Fabio Longo, David Sehrbrock, Guido Schäfer, Melanie Trust.

Rücksicht genommen wurde. Kleine Städte wie Schalkham und Vellmar in Deutschland haben diese Verankerung in den von ihnen zu genehmigenden Bebauungsplänen mit breiter öffentlicher Zustimmung beschlossen und setzen sie um, ebenso viele spanische Städte. (...) Auch viele engagierte Verfechter erneuerbarer Energien diskutieren vorwiegend in den Kategorien von Kosten und Preisen oder lassen sich damit in eine einseitige Diskussion ziehen. Dies ist eine psychologische Falle, die die vielfältigen Motive der Menschen außer Acht lässt und die strategischen Möglichkeiten der erneuerbaren Energien freiwillig einengt. Der Mensch ist mehr als ein nicht über den Tag hinaus denkender „homo oeconomicus“. Der aktuelle und individuelle wirtschaftliche Nutzen ist nicht sein einziger verhaltensbestimmender Antrieb. Neben kurzfristigen gibt es auch langfristige wirtschaftliche Interessen, das Interesse an Sicherheit und Lebensqualität, an der eigenen Stadt, am eigenen Land, an der Welt. Deshalb müssen die Menschen in der Breite ihrer Motive angesprochen werden, um die Gesellschaft für erneuerbare Energien aktivieren zu können. Wie erhöhen wir die Zahl der Freiwilligen, und wie können Unfreiwillige – die deshalb nicht böswillig sein müssen – auf demokratischem und zumutbarem Wege im Interesse aller zu einem „Pflichtbeitrag“ veranlasst werden? Was bewegt die Gesellschaft und ihre Politiker zum Energiewechsel?<sup>iv</sup>

## Erste Fassung des städtebaulichen Vertrags, Bebauungsplan Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ und Öffentlichkeitsarbeit für die Solarsiedlung:

Nur wenige Monate nach der Kommunalwahl im März 2001 ging es an die konkrete Umsetzung des Grundsatzbeschlusses für eine Solarwärme-Pflicht im Baugebiet „Auf dem Osterberg“. Für Magistrat und Stadtverordnetenversammlung gestaltete sich die Arbeit schwierig, weil kein Vorbild für den geplanten „Städtebaulichen Solarvertrag“ gefunden werden konnte. Den Vertragstext entwickelte die Stadtverwaltung in einer Gemeinschaftsleistung mit einzelnen Stadtverordneten. Darauf hin hat die Stadtverordnetenversammlung in der parlamentarischen Arbeit ihrer zuständigen Ausschüsse für Bau- und Umweltangelegenheiten intensiv an der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags und am Gesamtkonzept für solares Bauen mitgewirkt.

In den Beratungen vor der Verabschiedung des „Städtebaulichen Vertrages für klima- und umweltschonendes Bauen“ haben die Ausschüsse für Bau- und Umweltangelegenheiten in einer gemeinsamen Sitzung am 29. Mai 2001 dafür gesorgt, dass die Solarwärme-Pflicht für alle Bauherren des Baugebiets „Auf dem Osterberg“ gilt.<sup>7</sup> Der Magistrat wollte in seiner Vorlage nur die zirka 75 Prozent der Bauherren berücksichtigen, deren Häuser mit der Gebäudehauptfassade nach Süden

<sup>7</sup> Stavo-Drucksache 380/2001.

ausgerichtet werden konnten (Ost-West-First). In der Begründung ihres erfolgreichen Änderungsantrags erklärten sieben Stadtverordneten<sup>8</sup> ihr Modell:

„Nach Süden ausgerichtete Solaranlagen können zwar mehr Wärme gewinnen als nach Osten oder Westen ausgerichtete Anlagen. Das heißt aber nicht, dass eine Ausrichtung nach Osten oder Westen unwirtschaftlich wäre. Um einen wirtschaftlichen Betrieb der Solaranlagen in beiden Lagen zu ermöglichen, hat der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (vom 19. Februar 2001) festgelegt, dass Bauherren in nach Süden ausgerichteten Häusern mehr Wärmeenergie – neben der Brauchwassererwärmung auch für die Raumheizung – gewinnen sollen. Alle anderen Bauherren sollen nur Anlagen zur Erwärmung des Brauchwassers errichten. Diese nach der Dachausrichtung abgestuften Vorgaben sind wirtschaftlich vernünftig und gegenüber allen Bauherren gerecht.“<sup>9</sup>

Der Magistrat folgte dieser Auffassung und den Beschlüssen der Ausschüsse und brachte die geänderte Fassung des § 2 des städtebaulichen Vertrags in die Stadtverordnetenversammlung am 18. Juni 2001 ein.

Mit dem Antrag verfolgten die Initiatoren einen weiteren Zweck: eine engagierte Öffentlichkeitsarbeit für den städtebaulichen Vertrag und die Solarenergie. Darauf hin haben die Ausschüsse und die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss gefasst:

„Der Magistrat wird gebeten, – in Zusammenarbeit insbesondere mit der Energieagentur des Landkreises Kassel ENERGIE 2000 e.V. – offensiv für den Einsatz der Solarenergie in der SOLARSIEDLUNG AUF DEM OSTERBERG zu werben. Wesentliche Bestandteile dieser Öffentlichkeitsarbeit sind:

- a) Informationsveranstaltungen für das Vellmarer Handwerk über das Projekt SOLARSIEDLUNG AUF DEM OSTERBERG,
- b) Zur Motivation von Bauherren und Architekten Ausrichtung eines Wettbewerbs, bei dem Bauherren und Architekten für die (1.) am gelungensten in die Architektur

---

<sup>8</sup> Sabine Kussin, Fabio Longo, Peter Pohl, Guido Schäfer, David Sehrbrock, Thorsten Stohwasser, Melanie Trust.

eingepasste Solaranlage und (2.) für das ökologisch beste Solarkonzept ausgezeichnet und mit Geldpreisen versehen werden.“

Mit diesen Änderungen und Ergänzungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 18. Juni 2001 mit 24 Ja-Stimmen, vier Nein-Stimmen und einigen Enthaltungen den „Städtebaulichen Vertrag für klima- und umweltschonendes Bauen“ verabschiedet. In der selben Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ als Satzung verabschiedet. In der Satzung heißt es abschließend:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Auf dem Osterberg“ soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck müssen Grundstückserwerber mit der Stadt Vellmar vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sie sich zum Einbau von Solaranlagen verpflichten. Weiterhin ist eine Verpflichtung zum Bau von Zisternen für Regenwassernutzung und die Regenwassernutzung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Der Vertrag regelt auch die Möglichkeit eines Baukostenzuschusses für die Regenwassernutzung sowie den Anspruch auf kostenlose Energieberatung bei der Verwendung von Solarenergie.“

Mit diesem Hinweis in der Satzung verpflichtet sich die Stadt Vellmar selbst dazu, mit jedem Bauherren des Osterbergs einen städtebaulichen Solarvertrag abzuschließen. Damit hat sich die Stadt Vellmar zur ersten öffentlich-rechtlichen Baupflicht für Solarwärmeanlagen in Deutschland entschieden.

### Zweite Fassung des städtebaulichen Vertrags:

Ein städtebaulicher Vertrag nach der ersten Fassung ist nie abgeschlossen worden, da im Jahr 2001 noch keine Verkaufsverhandlungen mit Bauherren zum Abschluss gebracht worden sind. Eine wesentliche Schwierigkeit beim Zustandekommen des städtebaulichen Vertrags bestand in der Vorreiterrolle Vellmars. Einen städtebaulichen Vertrag nach Vellmarer Vorbild gab es noch nicht, weshalb der

---

<sup>9</sup> Änderungsantrag an die Ausschüsse für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 29. Mai 2001 zur Drucksache 380/2001 (Anlage zur Originalniederschrift der gemeinsamen Ausschusssitzung am 29. Mai 2001).

Hessische Städte- und Gemeindebund in einer Stellungnahme auf Anfrage des Magistrats ohne Begründung darauf hinwies, dass es sich „bei dem vorliegenden Vertrag nicht um einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB“ handle.<sup>10</sup> Vor Beginn der Verkaufsverhandlungen mit den Bauherren hat der Magistrat daher der Stadtverordnetenversammlung vorgeschlagen, den Vertrag in eine unverbindliche „Vereinbarung“ umzubenennen und auf die Durchsetzung dieser Vereinbarung zu verzichten, da es kein geeignetes Rechtsinstrument dafür gebe.<sup>11</sup> In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Bauangelegenheiten am 12. März 2002 beantragte die SPD-Fraktion die Absetzung dieses Tagesordnungspunktes, da aus ihrer Sicht die rechtliche Grundlage noch einmal überprüft werden sollte. Der Ausschuss folgte diesem Antrag einstimmig.<sup>12</sup> Darauf hin entschied der Magistrat, der Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes nicht zu folgen und legte nach Abstimmung mit einzelnen Stadtverordneten einen überarbeiteten Entwurf des städtebaulichen Vertrags vor.<sup>13</sup> In der zweiten Fassung des städtebaulichen Vertrags wurden nun die bislang offen gebliebene Frage der Durchsetzung der Solar-Pflicht im Falle von Zuwiderhandlungen geregelt, in dem ein abgestuftes Verfahren für die Verhängung von Vertragsstrafen eingeführt wurde (§§ 4, 5 des Vertrages). Danach müssen Bauherren, die ein Jahr nach Fertigstellung ihres Hauses immer noch keine Solarwärmanlage installiert haben, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 Euro für eine Wohnung und 500 Euro für jede weitere Wohnung entrichten. Diesen Ergänzungen stimmte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24. Juni 2002 zu.

### Dritte Fassung des städtebaulichen Vertrags:

Die Vertragsverhandlungen und beginnende Energie- und Solarberatungsgespräche mit den Bauherren haben den städtebaulichen Vertrag im Juli 2002 einem ersten Praxistest unterzogen. Nach 17 rechtswirksam abgeschlossenen Verträgen zwischen Stadt und Bauherren hat sich die Energieberatungsagentur des Landkreises Kassel ENERGIE 2000 e.V. an den Magistrat der Stadt Vellmar mit der Empfehlung gewandt, zwei Änderungen am Vertragstext vorzunehmen. Die Anpassung sollte

<sup>10</sup> Stavo-Drucksache 137/2002.

<sup>11</sup> Stavo-Drucksache 137/2002.

<sup>12</sup> Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten am 12.03.2002, S. 1.

<sup>13</sup> Stavo-Drucksache 398/2002.

auch dazu genutzt werden, die geänderte Rechtslage im Bereich der Energieeinsparung von Gebäuden zu berücksichtigen; am 1. Februar 2002 war die Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Der Magistrat hat darauf hin zwei Ergänzungen im Vertrag vorgeschlagen:<sup>14</sup>

- Solarwärmanlagen müssen nicht installiert werden, wenn der Bauherr alternative Anlagentechniken zum Einsatz bringen möchte, mit denen mindestens die gleiche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses erreicht wird; Biomassezentralheizungen und mit regenerativ erzeugtem Strom betriebene Wärmepumpen werden ohne Nachweis als alternative Anlagentechniken anerkannt (§ 2 Absatz 1 des Vertrages)
- eine Unterschreitung der vorgeschriebenen solaren Deckungsraten ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch bauliche Gegebenheiten die Erfüllung der Zielwerte einen unverhältnismäßig großen Aufwand darstellen würde, wobei in diesen Fällen eine Gesamtdeckungsrate von 20 % erreicht werden soll (§ 2 Absatz 2 des Vertrages)

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte diesen Ergänzungen mit großer Mehrheit am 19. August 2002 zu. Die bereits abgeschlossenen 17 städtebaulichen Verträge wurden entsprechend angepasst.

Nach gut einem Jahr – im Oktober 2003 – sind bereits 72 aller 77 Grundstücke des 1. Bauabschnitts (93,5 %) verkauft worden (von 64 Einzelhausgrundstücken waren 60, von 8 Doppelhausgrundstücken alle und von 5 Reihenhausgrundstücken 4 verkauft). Mit allen 72 Grundstückserwerbern wurden städtebauliche Verträge nach der dritten Fassung abgeschlossen; bis April 2005 wurden in der dritten Fassung weitere 3 Verträge mit Erwerbern von Einzelhausgrundstücken abgeschlossen.

### Vierte Fassung des städtebaulichen Vertrags:

Im 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Auf dem Osterberg“ sind anders als im 1. auch 2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Für diesen Anwendungsbereich des Vertrages sollte die Solar-Pflicht im Vertrag angepasst werden. Im Antrag der SPD-Fraktion heißt es zur Begründung, dass

<sup>14</sup> Stavo-Drucksache 545/2002.

Solarwärmeanlagen im Geschosswohnungsbau nach Erkenntnissen des Forschungszentrums Karlsruhe und der Universität Kassel besonders effizient arbeiten würden, wenn sie bei der Warmwasserbereitung für eine solare Deckungsrate von 30 % ausgelegt seien, was sich in vielen praktischen Anwendungen gezeigt habe.<sup>15</sup> Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 2. Februar 2004 beschlossen, den städtebaulichen Vertrag für die Bauherren des 2. Bauabschnitts mit Absatz 3a in § 2 des Vertrages zu ergänzen, wonach die solare Deckungsrate im Geschosswohnungsbau nur 30 % für die Warmwasserbereitung betragen muss.

Von Juli 2004 bis April 2005 sind von den 44 Grundstücken 17 (38,6 %) verkauft worden; mit den 17 Grundstückserwerbern wurden städtebauliche Verträge nach der vierten Fassung abgeschlossen.

### **Zwischenbilanz der Solarwärme-Baupflicht:**

Alle Käufer der Grundstücke haben den städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich unterschrieben. Knapp 100 Solaranlagen sind auf den neu errichteten Häusern installiert worden, was einer Kollektorfläche von zirka 500 qm entspricht (nach Fertigstellung der Siedlung sollen rund 1.000 qm Kollektorfläche erreicht werden). Nur drei Bauherren haben angekündigt, keine Solarwärmeanlage zu installieren. Sie haben bereits die Vertragsstrafe entrichtet.

### **Öffentliche Diskussion um das Vellmarer Modell:**

Noch im März 2003 hatte die Lokalzeitung wegen der angeblich zögerlichen Erfüllung des Vertrags Kritik an dem Projekt geübt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Dächer von zehn Häusern eingedeckt, aber erst zwei Solaranlagen eingebaut. Anlässlich einer Anfrage in der Stadtverordnetenversammlung am 31. März 2003 hatte der Magistrat eine Trendwende gemeldet: von den zehn Häusern hatten nun schon fünf eine Solaranlage installiert. Die Verwirklichung der spannenden Vision eines „solaren Osterbergs“, einem Baugebiet, in dem alle Häuser Solarenergie nutzen

<sup>15</sup> Stavo-Drucksache 702/2003.

und kompetent im Energiesparen sind, hat sich seither auch in der öffentlichen Wahrnehmung erfolgreich entwickelt. Der Stadt Vellmar wurde – zusammen mit der deutschen Solarhauptstadt Freiburg – der Deutsche Solarpreis 2004 für den Städtebaulichen Solarvertrag verliehen. Mehrere Umwelt- und Solarverbände propagieren das Vellmarer Modell als hervorragendes Instrument zur Förderung der Solarenergie (u.a. WWF Deutschland, EUROSOLAR e.V., Solarenergie-Förderverein Deutschland e.V.).

Folgende Literatur ist über das Vellmarer Modell erschienen (Auszug):

**Forum Umwelt & Entwicklung (Hrsg.):**

Handlungsbedarf, Chancen und Good-Practice-Beispiele, Berlin/Freiburg 2004, S. 16.

**Hug, Rolf:**

- Fördern und fordern: Hessische Stadt Vellmar verwirklicht neues städtebauliches Solar-Konzept, in: solarserver.de Rubrik „Anlage des Monats“ Archiv Mai 2003.
- Solare Pflichten im Siedlungsbau: neue Impulse für den Wärmemarkt, in: solarserver.de Rubrik „Solar-Report“ Archiv Dezember 2003;

**Janzing, Bernward:**

Wärme braucht einen Preis, in: neue energie (ne), Heft 3/2005, S. 14-17.

**Kühling, Sven:**

Vellmar – die Umwelt-Stadt, in: Hessisch-Niedersächsische Allgemeine (HNA) vom 5. Juni 2003, Rubrik „Kreis Kassel“;

**Longo, Fabio / Rogall, Holger:**

- Die neue Solarverordnung im Vergleich: Der Vellmarer Weg, in: SONNENENERGIE (SE), Heft 3/2004, S. 29-31.
- Baupflichten für Solaranlagen, in: Deutsche Bauzeitschrift (DBZ), Heft 2/2004, S. 78/79;
- Politik für eine „Solar-City“, in: Solarzeitalter (SZA), Heft 3/2004, S. 33/34;
- Baupflichten: neuer Motor des Kollektormarktes?, in: Sonne Wind & Wärme (SW&W), Heft 4/2004, S. 46-48;

**Pasch, Ralf:**

Solarbaugebiet wird europäisches Modell, in: Frankfurter Rundschau (FR) vom 30. Juni 2005, S. 33 (HN);

**Schräer, Michael:**

Ein bisher einmaliges Konzept, in: Hessisch-Niedersächsische Allgemeine (HNA) vom 17. Oktober 2004, Rubrik „Lokales“.

(Stand: Juli 2005)

<sup>i</sup> Bernward Janzing, Wärme braucht einen Preis, in: neue energie, Heft 3/2005, S. 14.

<sup>ii</sup> Hermann Scheer, Energieautonomie, München 2005, S. 271-273.

<sup>iii</sup> Hermann Scheer, Energieautonomie, München 2005, S. 271-273.

<sup>iv</sup> Hermann Scheer, Energieautonomie, München 2005, S. 271-273.