



Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.



## **"Baulandentwicklung in Hessen – ressourcenschonend, nachhaltig, klimaneutral"**



**am Dienstag, den 05. Oktober 2021, 14.00 – 15.00 Uhr**  
**am Mittwoch, den 06. Oktober 2021, 10.00 – 11.00 Uhr**  
**am Mittwoch, den 06. Oktober 2021, 14.00 – 15.00 Uhr**

# Agenda

## **Begrüßung**

### **Videoclip** - Die HLG

und Kurzportrait Fachbereich Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung

Die hessische Landesrichtlinie zur Bodenbevorratung – **Herr Dr. Hoppe**

### **Videoclip** - Plus-Energie-Standard in der Baulandentwicklung

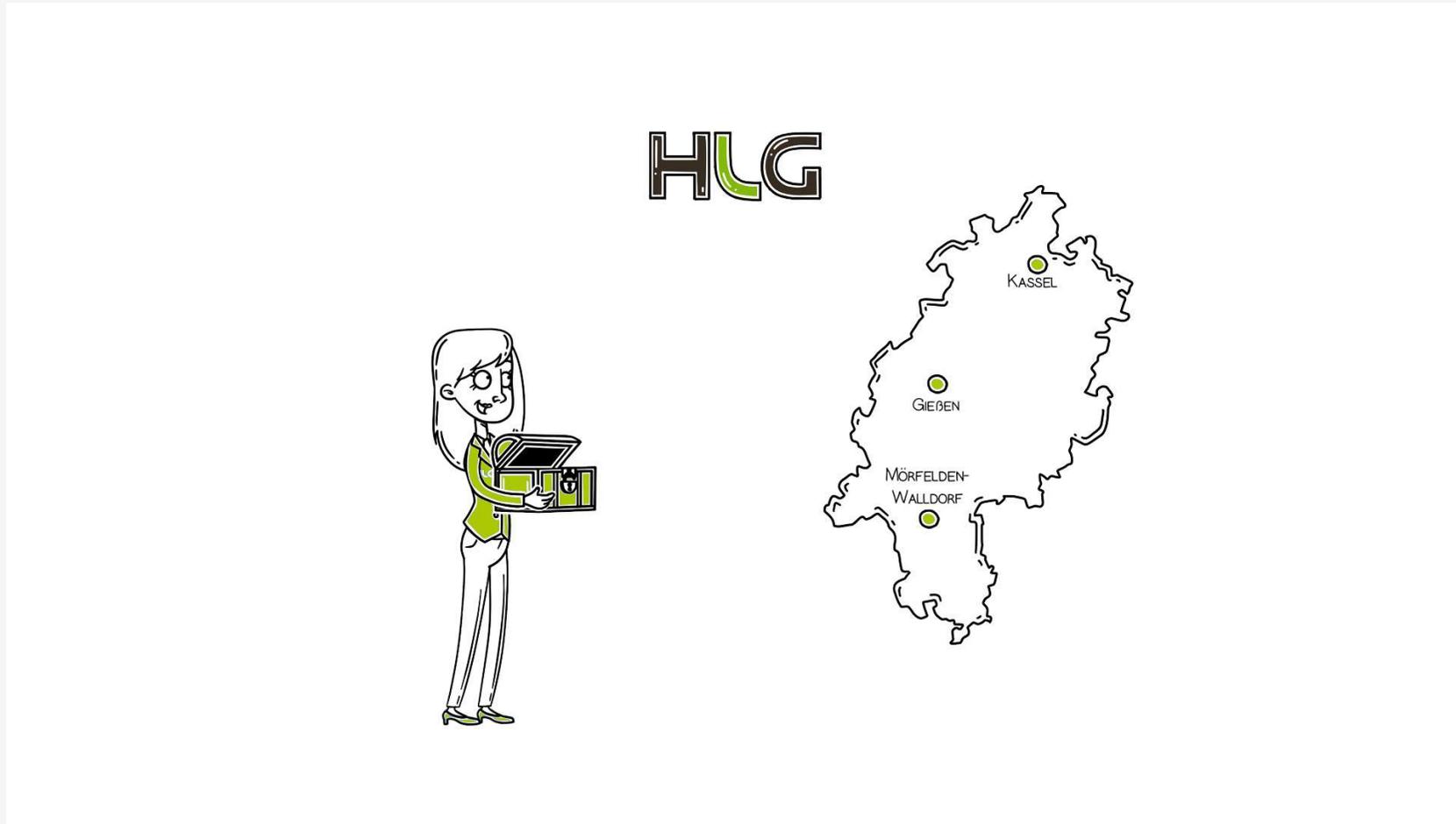
Wege zur klimafreundlichen Neubausiedlung – **Frau Susanne Crezelius, LEA**

Praxiserfahrungen bei der Umsetzung von Plus-Energie Siedlungen – **Herr Dr. Hoppe**

Kontakt- und Beratungsangebote von LEA und HLG

## **Schlusswort**

# Vorstellung HLG-Videoclip



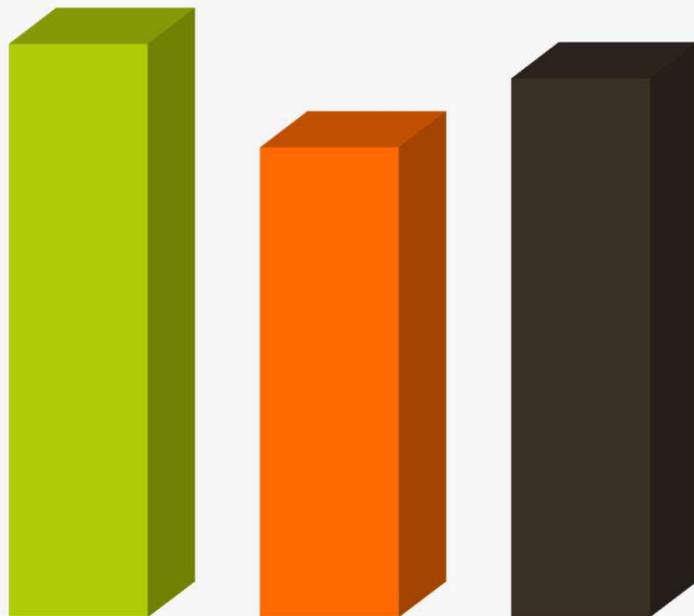
# Wichtige Kennzahlen der HLG

**Umsatzerlöse**  
(in Mio. EUR)

100

82

94



2018

2019

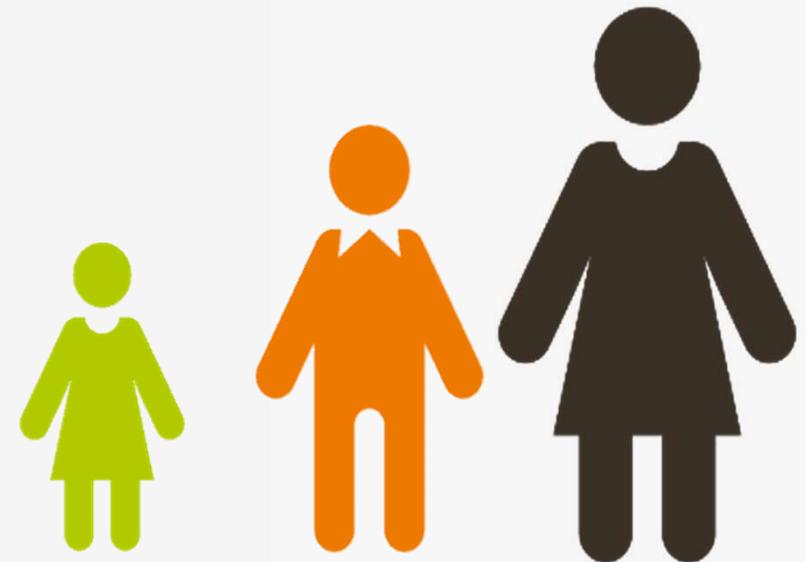
2020

**Personalbestand**  
(Anzahl Mitarbeiter\*innen)

146

149

164



2018

2019

2020

# Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung

Die **Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)**

mit ihrem **Fachbereich,**

**Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung,**

ist die **Dienstleisterin** für alle hessische Kommunen  
und Gebietskörperschaften bei der **Entwicklung  
von Bauland** im Innen- und Außenbereich auf der  
Grundlage einer

**Landesrichtlinie.**



# Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung in Zahlen

Verträge mit **232** Kommunen,  
**380** Baulandentwicklungen, **145** Erschließungsmaßnahmen

**40** Mitarbeiter  
aus verschiedenen Fachrichtungen

Landbestand von **2.100 ha**  
mit Verfahrenswerten von rund **420 Mio. €**



# Landesrichtlinie Bodenbevorratung

“

Wir sind vom Land Hessen mit der **Bodenbevorratung** betraut.

Als Geschäftsgrundlage dient die jeweils aktuelle **Landesrichtlinie** zur Bodenbevorratung.\*

Die **Fachaufsicht** obliegt dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW)



\*Richtlinie zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 26.10.2020, Seite 1119 ff.

# Ziele der Landesrichtlinie

 **Bereitstellung von Flächen** für landbeanspruchende agrarstrukturelle, wirtschaftliche, infrastrukturelle, städtebauliche und ökologische Aufgaben sowie für Freizeit und Erholung

 Schaffung längerfristig günstiger **Voraussetzungen** für eine flächensparende, verkehrsvermeidende und energiesparende **Siedlungsstruktur**

 **Stärkung** der hessischen **Regionen** und Abbau von Standortnachteilen

# Ziele der Landesrichtlinie

 **Sicherung** bestehender, **Schaffung** neuer zukunftsfähiger und einkommensstarker **Arbeitsplätze**

 Berücksichtigung des **demografischen Wandels**, der Infrastrukturfolgekosten und städtebaulicher Leitbilder

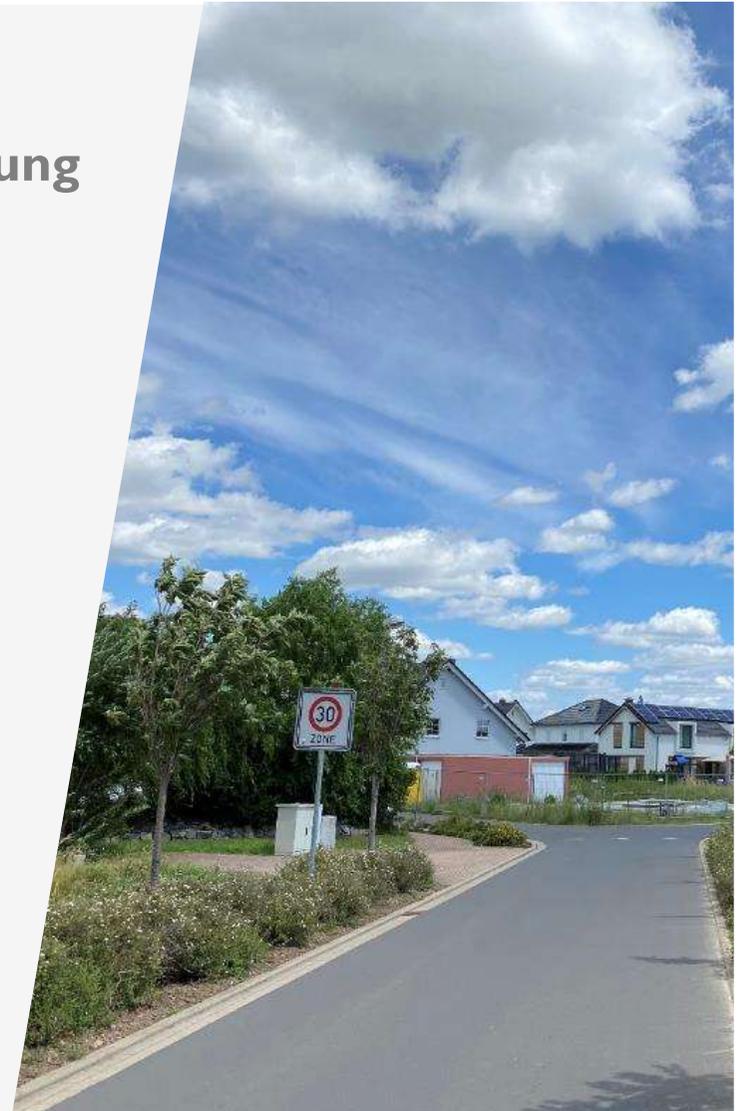
 Siedlungsentwicklung im "**Plus-Energie-Standard**"

# Grundsätze der Landesrichtlinie

Durchführung der Verfahren auf **Namen** und **Rechnung** der **HLG**

Wirtschaftliches Risiko der Verfahren trägt die **Kommune**

**NEU** in der **RL**: Die gesamte **Wertschöpfung** des Verfahrens steht der **Kommune** zu.



# 📌 Erforderliche vertragliche Regelungen

## Vertrag

Projektrahmenvereinbarung

**NEU in der RL:** notarielle Beurkundung



## Inhalt

Regelt die Zusammenarbeit zwischen Kommune und HLG

Projektvereinbarung

**NEU in der RL:** notarielle Beurkundung



Konkrete Kaufpreis- und Gebietsfestlegung für das Baugebiete

Städtebaulicher Vertrag



Kommune überträgt der HLG die Erschließung

# Grundstückssicherung und Ankauf

Gemeinsame Erarbeitung einer  
**Grunderwerbs- und Projektstrategie**  
mit der Kommune.

Die HLG **kauft** oder sichert im Auftrag der Kommune

im **eigenen Namen** und auf **eigene Rechnung**,

bebaute und/oder unbebaute Grundstücke zur  
Entwicklung des Projekts.



# Bauleitplanung

Die Ausschreibung und die Vorbereitung der **Vergabe** von **Planungsleistungen** erfolgt durch die **HLG**.

Die Kommune beauftragt und die HLG übernimmt als **Kostenträger** sämtliche **Kosten** der **Bauleitplanung**.

## NEU in der RL:

Die HLG unterstützt die Kommune bei der Einführung nachhaltiger, umwelt- und klimaschonender Planungselemente (**Plus-Energie-Standard**) sowie bei der **Qualitätssicherung**.



# Bodenordnung

Nach den Erfordernissen der Projekte wird die Bodenordnung nach den Vorschriften des **BauGB §§ 45 ff.** durchgeführt.

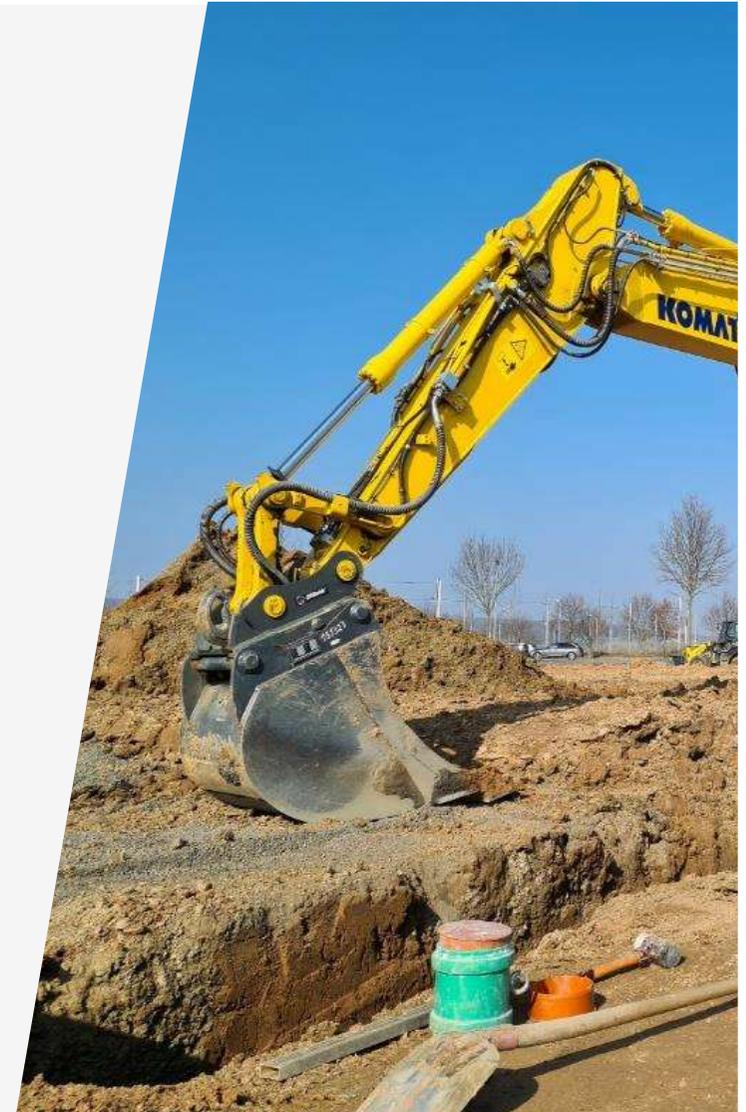
Eine Kombination mit städtebaulichen Verträgen zur **Vereinbarung von Voraussetzungs- und Folgekosten** sowie den Erschließungskosten mit Dritten ist möglich.



# Erschließung

Die HLG führt die **Erschließung** der bevvorrateten Grundstücke im Einvernehmen mit der Kommune auf **eigenen Namen** und **eigene Rechnung** durch.

Die HLG **überträgt** nach mangelfreier Abnahme der **Infrastruktureinrichtungen** diese unentgeltlich an die Kommune, kommunalen Eigenbetriebe oder interkommunalen Zweckverbänden.



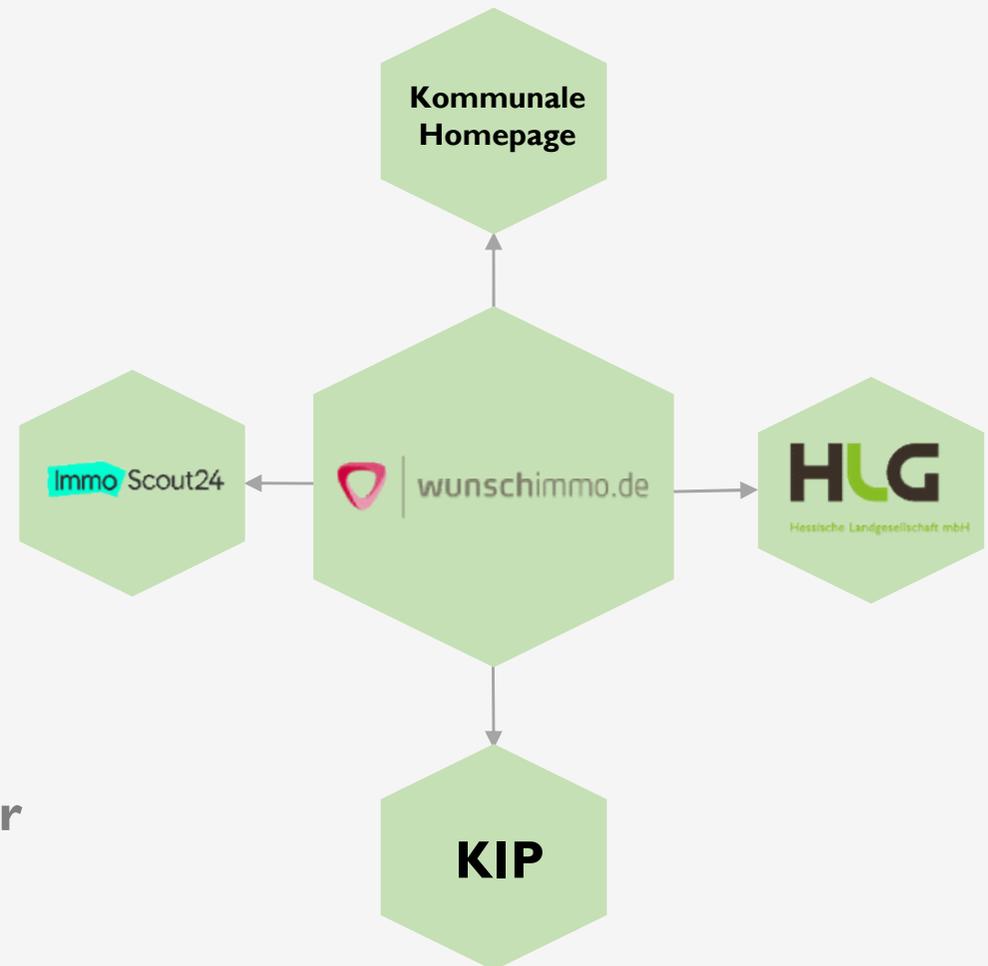
# Vermarktung

Die HLG übernimmt die

- **Verwaltung,**
- **Zwischenbewirtschaftung** und
- **Vermarktung**

der Grundstücke nach kommunalen Vergabekriterien.

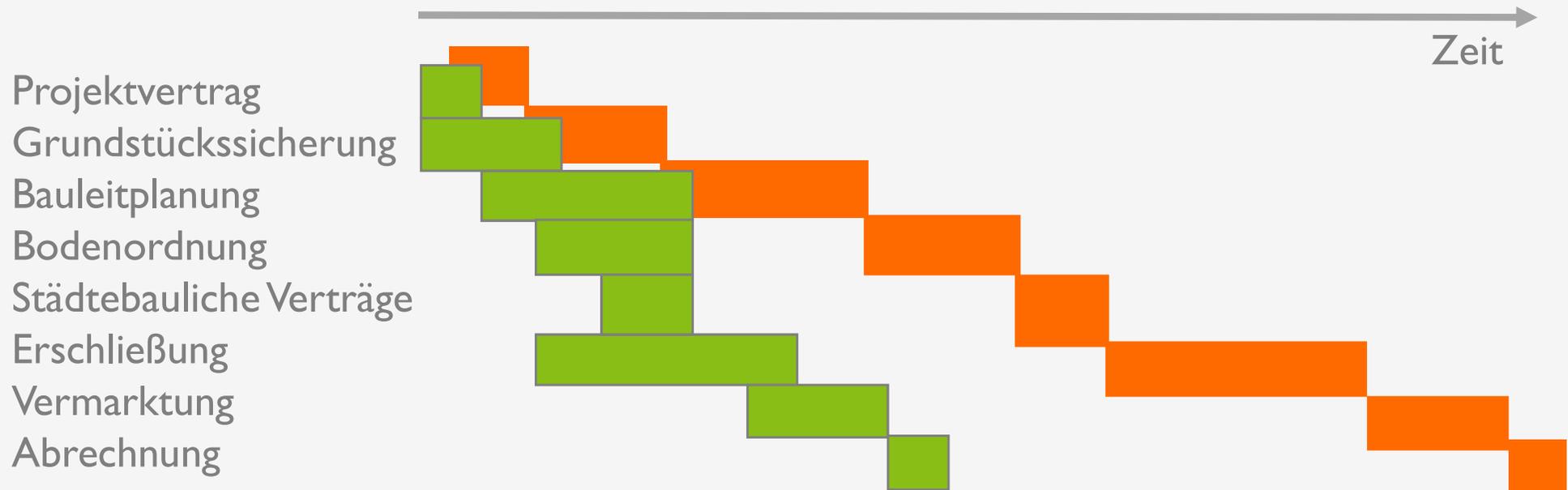
Die HLG stellt eine differenzierte, **digitale Vermarktungsinfrastruktur** zur Verfügung.





# Verfahrensablauf

## Der klassische Weg (Schritt für Schritt)



## Der optimierte Weg (agil und zeitsparend)

# Projektorganisation

**Auftraggeber**

Kommune

**HLG**

Projektleitung / Sachbearbeitung  
Bau- und Finanz- Controlling

**DF-P**

Tech. Projektsteuerung  
Oberbauleitung  
Vergabemanagement

**Dienstleister**

Bauleistungen / Ingenieurleistungen /  
Bodenordnung / Rechtsberatung

# Partner der HLG

**Dieter Friedrich**  
**Ingenieurgesellschaft für Projektsteuerung**  
**mbH**

Geschäftsführung  
Dipl.-Ing. Dirk Sommer

Philipp-Reis-Straße 6  
65232 Taunusstein-Bleidenstadt

**DF-P**

Tech. Projektsteuerung  
Oberbauleitung  
Vergabemanagement

**DF-P**  
Projektsteuerung

# Vorteile für die Kommune

-  Finanzielle Entlastung des kommunalen Haushalts
-  Kommune ist in allen Projektschritten Entscheidungsträger
-  Personelle Entlastung der Verwaltung: „Bauamt auf Zeit“
-  HLG hat keine eigenen Wertschöpfungsansprüche
-  Transparentes, rechtssicheres, bewährtes und flexibles HLG-Geschäftsmodell
-  Überregionaler Bodenvorrat der HLG

# Beispiel Sandershäuser Berg

<b>Projekt:</b>	<b>Sandershäuser Berg</b> Gewerbe (GE)
<b>Fläche:</b>	BA I ca. 25 ha BA II ca. 22 ha
<b>Projektzeitraum:</b>	
BA I	ab 2009
BA II	ab 20
<b>Projektvolumen:</b>	13,3 Mio. €



# Beispiel Vellmar Nord

<b>Projekt:</b>	<b>Vellmar Nord</b> Wohngebiet (WA)
<b>Fläche:</b>	ca. 16,5 ha ca. 150 Bauplätze ca. 500 Wohneinheiten
<b>Projektzeitraum:</b>	seit 2017
<b>Projektvolumen:</b>	21,5 Mio. €



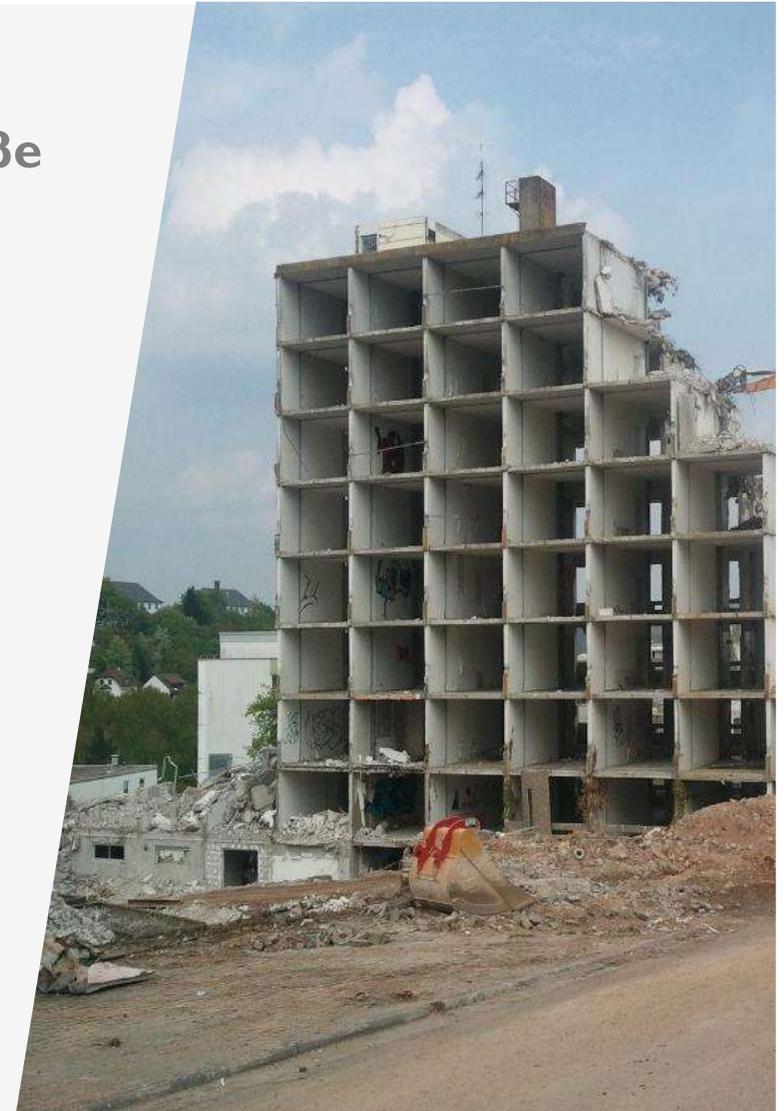
# Beispiel Rodgau-Weiskirchen

<b>Projekt:</b>	<b>WI8 „ Die Lichte Haide“ Gewerbe (GE)</b>
<b>Fläche:</b>	ca. 10,5 ha
<b>Projektzeitraum:</b>	seit 2017
<b>Projektvolumen:</b>	7,4 Mio. €



# Beispiel Bad Schwalbach

<b>Projekt:</b>	<b>Genth-/Merianstraße</b> Wohngebiet (WA)
<b>Fläche:</b>	ca. 2,2 ha
<b>Projektzeitraum:</b>	seit 2011
<b>Projektvolumen:</b>	ca. 5,0 Mio. €



# Vorstellung PES-Videoclip



Plus-Energie-Siedlung



# Vortrag der LEA



The image shows a presentation slide and a portrait of the speaker. The slide is titled "Wege zur klimafreundlichen Neubauesiedlung" and is part of a series of slides, indicated by the overlapping edges. The slide content includes the LEA Hessen logo, the title, and a subtitle about a presentation at an HLG event. Below the text is a photograph of a white house-shaped sign with the LEA Hessen logo in a grassy field. To the right of the slide is a portrait of Susanne Crezelius, a woman with glasses and brown hair, smiling. Below her portrait is her name and title.

LEA Hessen

## Wege zur klimafreundlichen Neubauesiedlung

Vortrag im Rahmen der HLG-Infoveranstaltung  
„Baulandentwicklung in Hessen – ressourcenschonend, nachhaltig, klimaneutral“

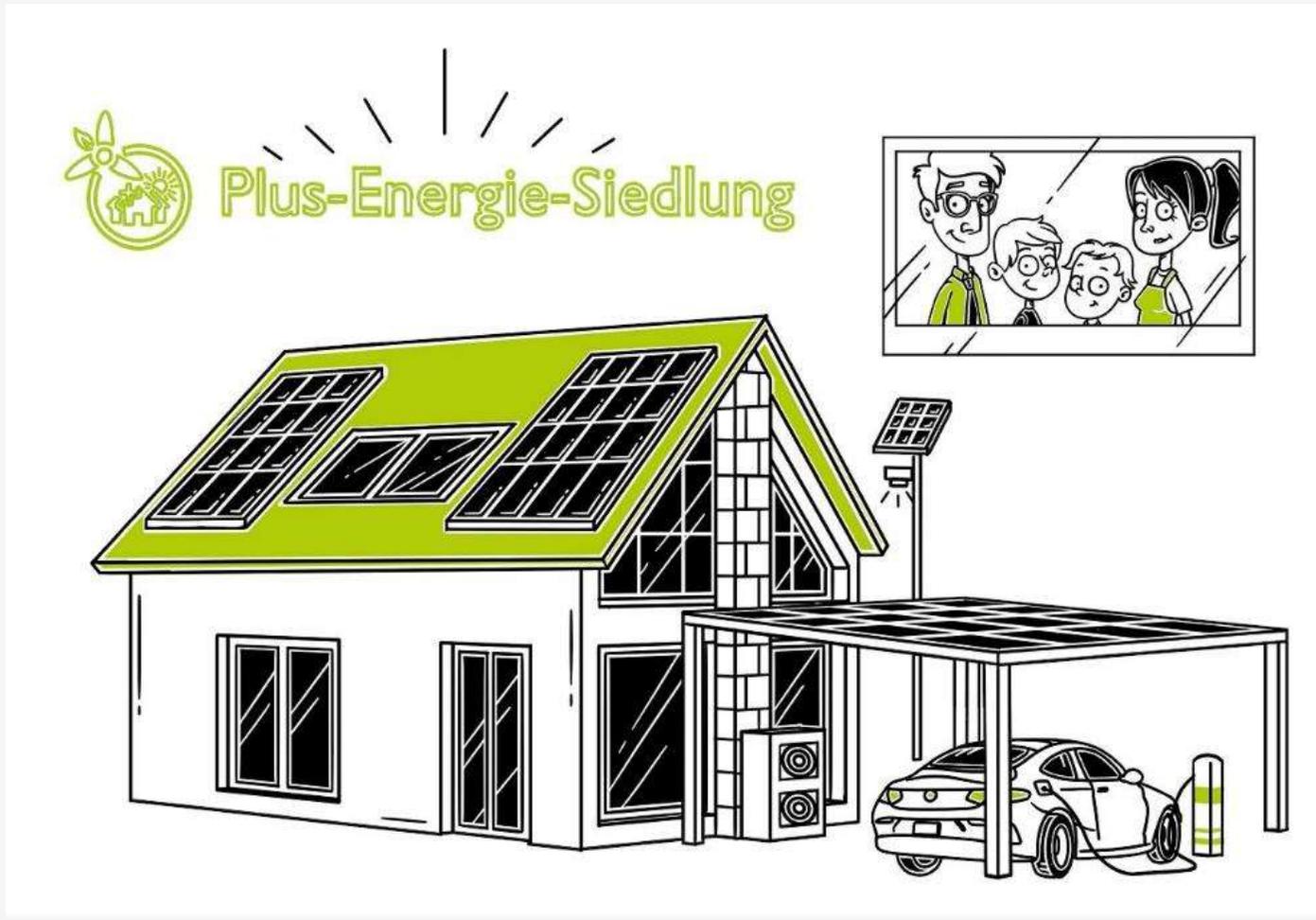
LEA HESSEN  
LANDES ENERGIE AGENTUR



Susanne Crezelius

Themenfeldleiterin  
Förderung

# Praxiserfahrungen bei der Umsetzung von Plus-Energie-Siedlungen



# Plus-Energie-Siedlung

Die Entwicklung von Baugebieten im Plus-Energie-Standard (PST) ist aktuell nicht weit verbreitet, aber **erklärtes Ziel der Landesregierung**, dieses bei zukünftigen Baugebietsentwicklungen anzustreben (Ziffer 2.2.4 der BBV-Richtlinie).

Die HLG betreut aktuell **12 PST-Verfahren** im Rahmen der Bodenbevorratung. Der Stand der Projektentwicklungen reicht von den ersten Grundsatzbeschlüssen bis zur Vermarktung baureifer, erschlossener Grundstücke.

Aus den Erfahrungen mit diesen Projekten stellen wir den hessischen Kommunen **Checklisten** für die einzelnen **Projektmeilensteine** zur Verfügung und geben Hinweise aus laufenden Projekten.

# Projektmeilensteine

Projektbeginn und Vorbereitung

Bauleitplanung

Erschließungsplanung

Bodenordnung

Herstellung der  
Plus-Energie-Infrastruktur

Vermarktung und Absicherung

# Zum Projektbeginn

- ◆ Vorbereitung des **Förderantrags** für Energiekonzepte, 
- ◆ Grundsatzentscheidung der Kommune: „**Make or buy?**“  
Sind eigene, kommunale Ressourcen für das Projekt vorhanden?  
Wenn nein, geeignete Dienstleister verpflichten. 
- ◆ **Grundsatzbeschluss** im Rahmen der Aufstellung des  
Bebauungsplans für den Plus-Energie-Standard und ggf. für  
Voraussetzungs- so wie Folgekostenverteilung i.S. § 11 BauGB 
- ◆ Informationsoffensive und Schaffung eines „**Akzeptanzklimas**“  
(Win-Win-Situation), z.B. mit Unterstützung der LEA  
(Moderation, ...) 
- ◆ **Einbindung** weiterer Akteure, z.B. Stadtwerke, Energieversorger  
(EVU), ... 

# Bauleitplanung

◆ Grundzüge der **Bauleitplanung** bestimmen



◆ **Fördermöglichkeiten** prüfen und beantragen



◆ **Energiekonzept** beauftragen, aufstellen (lassen), prüfen



◆ **Fördermittel** abrufen



# Bauleitplanung

- ◆ Von Gremien **beschlossenes Energiekonzept** in B-Plan integrieren (z.B.: Festsetzungen, Infrastrukturflächen...) 
- ◆ **Energiekonzept** mit B-Plan verbindlich beschließen, Zeitpunkt beachten 
- ◆ Energiemanager/Energiedienstleister **frühzeitig einbeziehen** und ggf. Betreibermodell festlegen 

# Erschließungsplanung

- ◆ **Frühzeitig** beginnen 
- ◆ Mögliche „**Engpässe**“ in der angrenzenden Infrastruktur identifizieren 
- ◆ Benötigte „**Plus-Energie-Infrastruktur**“ in Erschließungsplanung integrieren (z.B. Straßenquerschnitte, Leitungsrechte, Infrastrukturflächen...) 
- ◆ Stetige **Austauschprozesse** und **Abstimmungen** zwischen Bauleitplanung und Erschließungsplanung sicherstellen (Projektsteuerung) 
- ◆ **Fördermöglichkeiten** prüfen, beantragen, ... 

# Bodenordnung und Absicherung des Plus-Energie-Standards an Grundstücken Dritter

- **Erörterung, Absicherung und ggf. Kostenregelung** für Plus-Energie-Infrastruktur im Rahmen der Bodenordnung (Baulandumlegung) mit Dritten auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen i.S. des § 11 BauGB zwischen Kommune und Dritten
- **Gebäudestandard** und ggf. Energie-/Wärmeversorgungsvariante festschreiben
- **Beschlusslage** erforderlich
- **Zustimmung** der Dritten erforderlich
- ggf. **Satzung** mit Anschlusszwang erlassen



# Erschließung und Herstellung der „Plus-Energie-Infrastruktur“

◆ **Fördermöglichkeiten** prüfen, beantragen, ...\*



◆ **Koordinierung und Abstimmung der Leitungsverlegung** mit Netzbetreibern (ggf. Übergangszeiten beachten, wenn Baugebiet noch nicht vollständig bebaut - Skalierung der Wärmemenge)\*



\*projektspezifisch

# Absicherung des Plus-Energie-Standards bei der Vermarktung

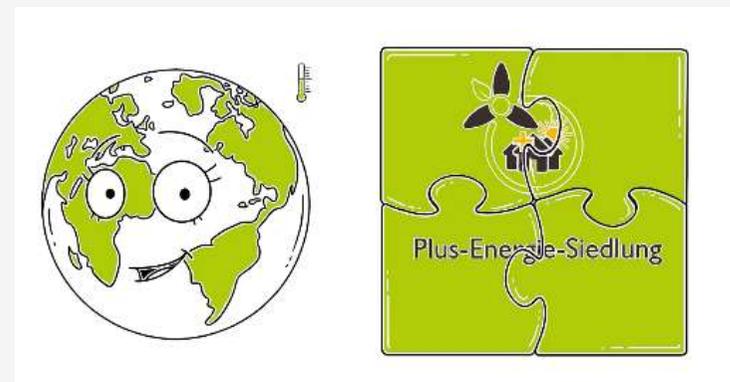
- ◆ **Absicherung** des Plus-Energie-Standards im Rahmen der Kaufverträge (Umsetzungspflicht für Käufer, Evaluationsmöglichkeiten, Vertragsstrafen) Bonuszahlungen, Zugriffsmöglichkeiten auf Messergebnisse des Energieverbrauchs, Nachsteuerung 
- ◆ **Hilfreich:** Infolyer oder geeignete Veranstaltungen zur Aufklärung der Käufer, um Akzeptanz zu schaffen 

# Fazit

- ◆ Plus-Energie-Siedlungen sind noch **Pionierprojekte**.
- ◆ Langfristige Erfahrungswerte liegen noch **nicht** vor.
- ◆ Die Projekte haben erheblichen öffentlich- und privatrechtlichen Regelungsbedarf.

**Aber:**

Wenn sorgfältig umgesetzt: **WIN-WIN für alle!**



# Beratungshinweise

- ◆ **HLG-Leitfaden** (Baulandentwicklung Wege zum Plus-Energie-Standard), **Quelle:** HLG-Homepage 
- ◆ **HLG-Plus Energie-Bausteine** (Wohnen und Gewerbe), **Quelle:** HLG-Homepage 
- ◆ **Beratungsangebote** der LEA, **Quelle:** LEA-Homepage 
- ◆ **HLG Ihr Ansprechpartner** im Rahmen der Bodenbevorratung für die 

**Entwicklung der Plus-Energie-Siedlung**

# Kontaktieren Sie uns gerne!



antonio.fiume@hlg.org



www.hlg.org



0561 3085-114

