



Hessische Landgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.



**Plus-Energie Vellmar-Nord**  
–  
**der neue Weg**

**Patrick Kucharski,  
HLG-Projektleiter**



# Stadt Vellmar - Vorstellung

- 1967 - Zusammenschluss der Gemeinden Frommershausen und Niedervellmar
- 1970 - Fusion der Gemeinden Vellmar und Obervellmar im Zuge der Gebietsreform
- 1975 - Verleihung Stadtrechte

4 Stadtteile

Stadtfläche ca. 14 km<sup>2</sup>

Ca. 19.000 Einwohner

Mitglied im Zweckverband Raum Kassel (ZRK)



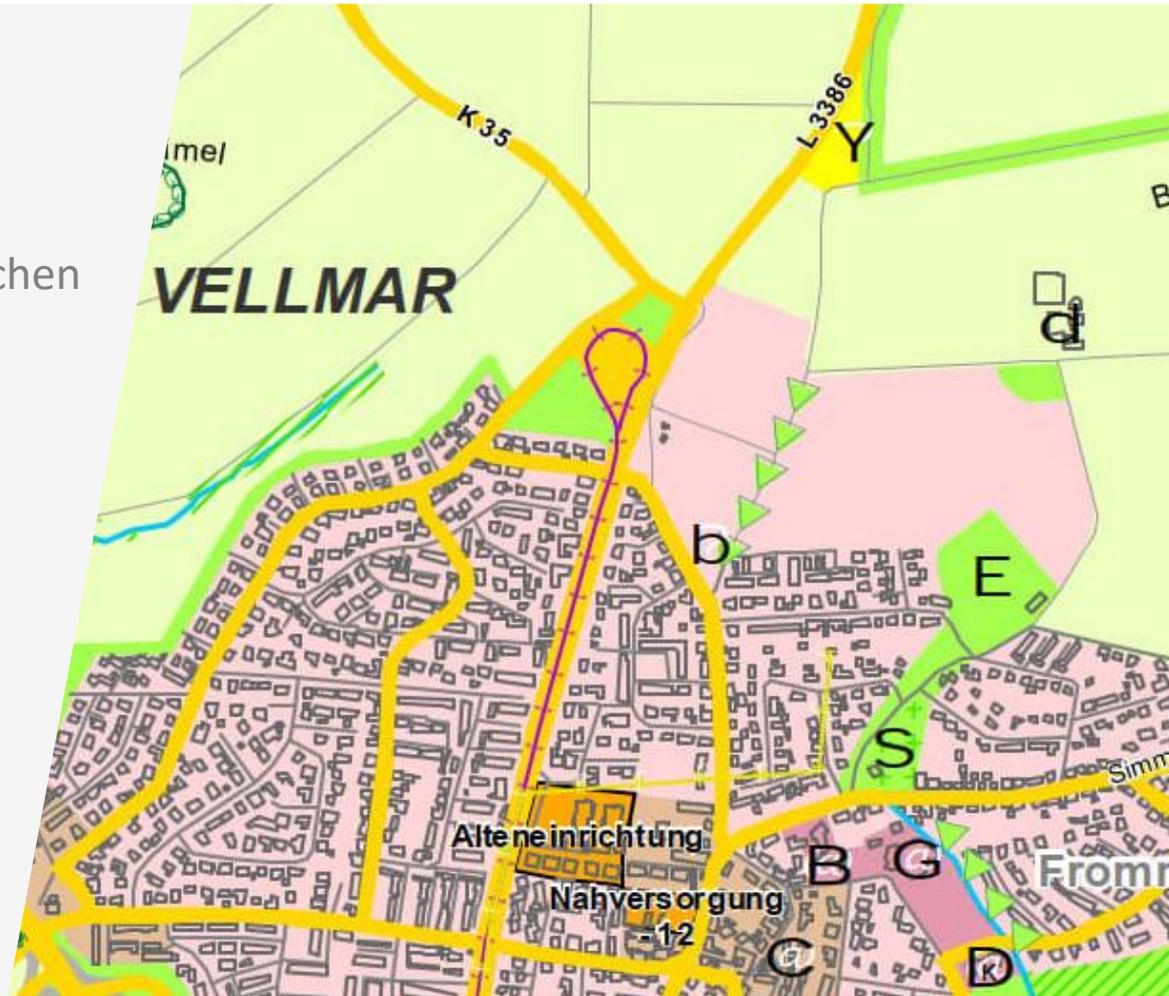
# Baugebietsentwicklung – Vorplanung

Projektstart: 2017/2018

Sammlung aller Potentialflächen im Stadtgebiet Vellmar

Wirtschaftlich und verkehrstechnisch sinnvolle Gebietsfestlegung des heutigen Baugebiets im OT Frommershausen

Erste Ideen für eine Plus-Energie-Siedlung



# Baugebietsentwicklung - Bodenordnung

Amtliches Baulandumlegungsverfahren, gemeinsam mit dem Amt für Bodenmanagement Korbach

Gebietsfläche ca. 14 ha

Private Alteigentümer und Evangelische Kirchengemeinde

Kooperative Zusammenarbeit aller Beteiligten

Zuteilung an HLG: Ca. 84 % Nettobauland



# Baugebietsentwicklung - Rahmenplanung

Erstellung eines Städtebaulichen Konzepts

Verschiedene Bautypologien:

- Geschosswohnungsbau
- Doppel- und Reihenhäuser
- Einfamilienhäuser

Quartiersplatz





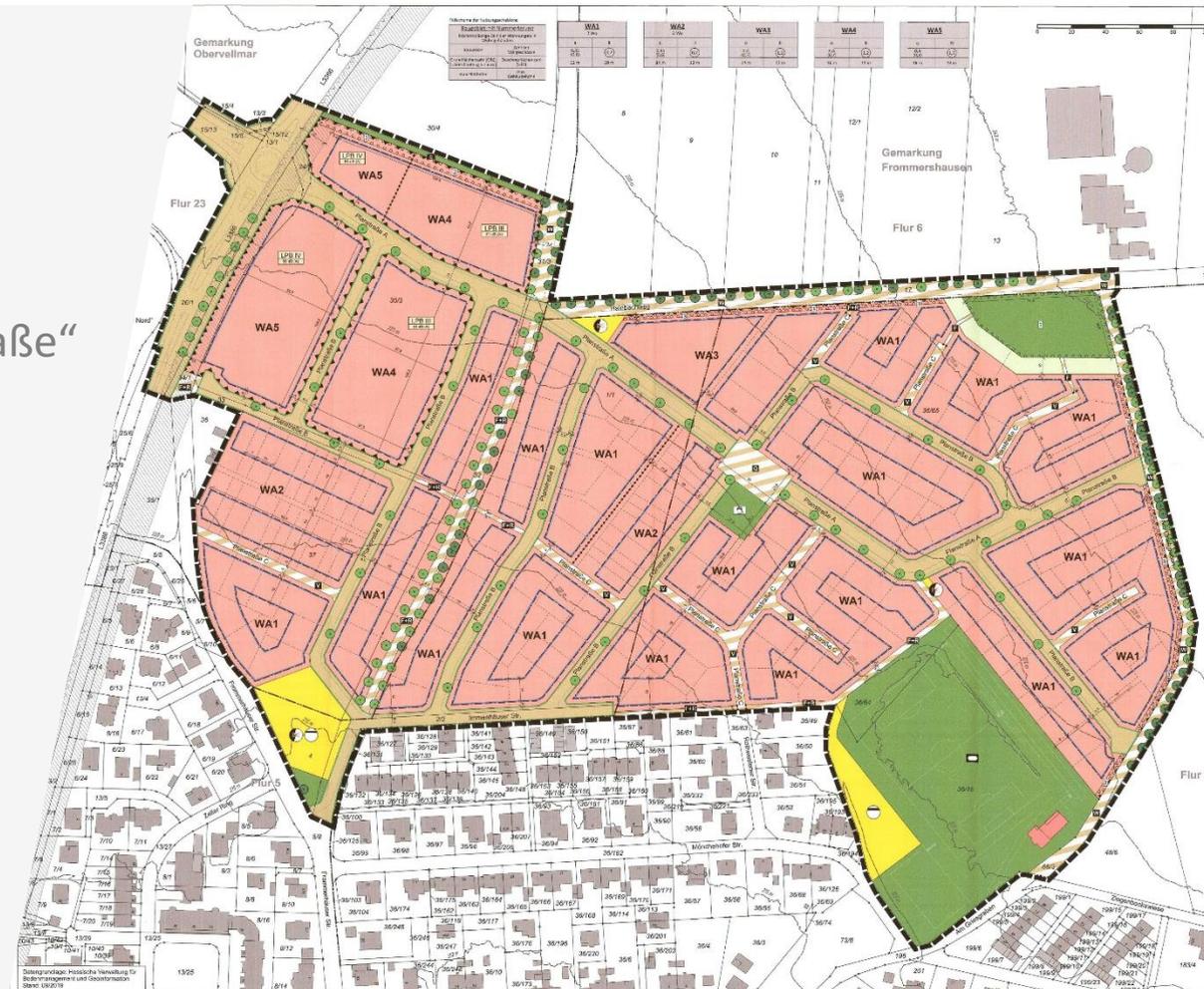
# Baugebietsentwicklung - Bauleitplanung

Ortsrandeingrünung und  
Abstandsflächen

Einbindung der „Alten Straße“

Regenrückhaltebecken

Kaltluftschneise



# Baugebietsentwicklung - Bauleitplanung

Quartiersweites Energiekonzept

Wissenschaftliche Begleitung durch die KEEA und EAM

Prüfung von Geothermiepotentialen

Vorhaltefläche für eine künftige Energiezentrale



# 👉 Baugebietsentwicklung – Plus-Energie Ziel

Die Plus-Energie-Siedlung Vellmar-Nord soll rechnerisch im Verlauf eines Jahres mehr erneuerbare Energie erzeugen, als insgesamt im Quartier verbraucht wird.



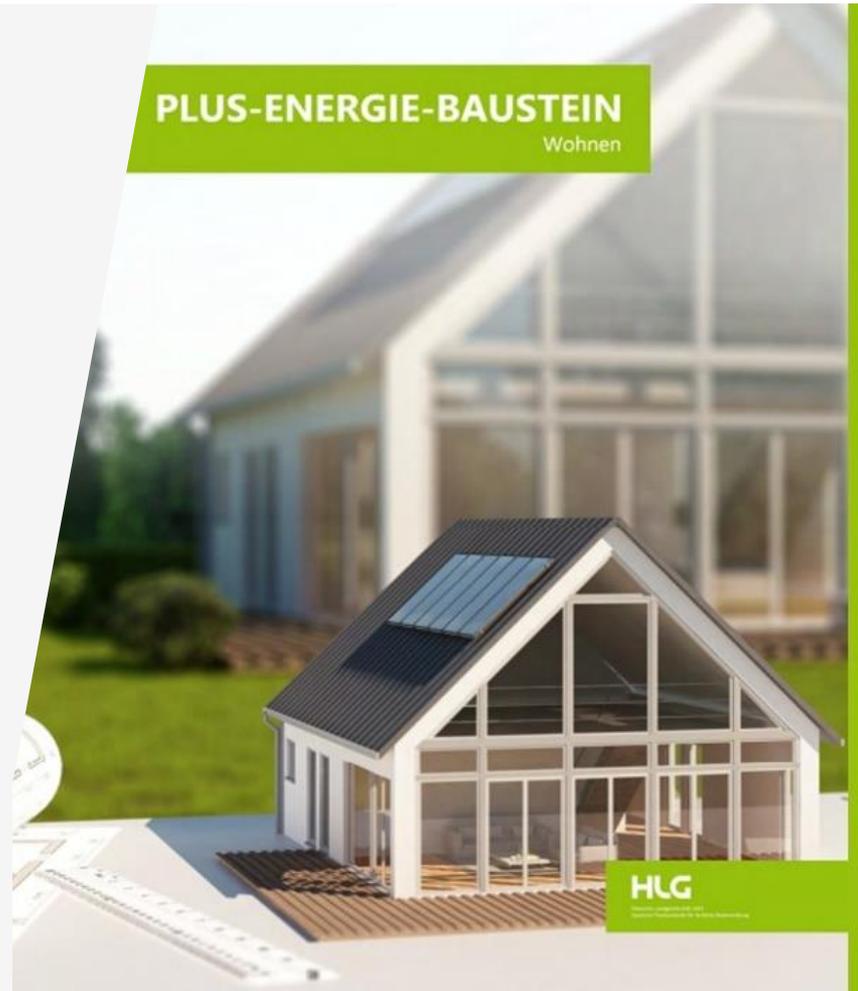
# Baugebietsentwicklung – Plus-Energie Technische Voraussetzung

Passivhaus-Standard:

- Gebäudedämmung
- Passivhaus-Fenster
- Lüftungwärmerückgewinnung
- Luftdichtheit
- Wärmebrückenfreiheit

Nutzung von Umweltenergie:

- Wärmepumpe
- Solarenergie
- Photovoltaik



# Baugebietsentwicklung – Plus-Energie Sicherstellung im B-Plan

Keine konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan,  
sondern Verweise in diesem auf:

- Integriertes Energie- und Quartierskonzept
- Abzuschließenden städtebaulichen Vertrag

The collage consists of several key documents:

- Top Left:** A site plan showing building footprints and green spaces, with a red area highlighted.
- Top Right:** A large text document, likely a zoning ordinance or planning regulation, with numbered sections.
- Bottom Left:** A smaller text document, possibly a supplementary regulation or a specific zoning provision.
- Bottom Right:** The final zoning plan titled 'BEBAUUNGSPLAN Nr. 77 "Vellmar Nord"', which includes a map of the area, a legend, and official stamps from the city of Vellmar.

# Baugebietsentwicklung – Plus-Energie Sicherstellung im Städtebaulichen Vertrag

## Vertragliche Verpflichtungen zu:

- Produktion von mehr erneuerbaren Energien als für den Haushalt rechnerisch notwendig
- Gebäudebau nach Passivhaus-Standard
- Energiegewinnung am Gebäude
- Nutzung von Umweltwärme
- Berücksichtigung von Energie für Mobilität

Nummer ..... der Urkundenrolle für 20...



Verhandelt

zu Kassel am .....

vor mir, der/dem unterzeichnenden Notar/in

.....

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in Kassel

erschien/en heute:

1. Frau / Herr ...  
geboren am ...  
dienstansässig in Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die **Stadt Vellmar**,

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

2. Frau / Herr ...  
geboren am ...  
geschäftsansässig in Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die

**Hessische Landgesellschaft mbH**,  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel,  
eingetragen beim Amtsgericht Kassel unter HRB 2632,

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

# Baugebietsentwicklung – Plus-Energie Sicherstellung der baulichen Umsetzung

Pflicht zur Einbindung eines Energieberaters

Überwachung bei Einreichung von  
Bauanträgen/Bauanzeigen

Vorlage Bankbürgschaft zur Erfüllung des Plus-  
Energie-Standards

Rückgabe Bankbürgschaft nach genehmigter  
Baufertigstellungsanzeige



# Baugebietsentwicklung – Vermarktung

Vermarktung über die Internetplattform „Baupilot“

Grundstückvergabe bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern durch Losverfahren

Grundstückvergabe des Geschosswohnungsbaus durch konzeptionelles Wettbewerbsverfahren

Aufgrund der §§ 9 und 50 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar in der Sitzung am 05.12.2022 folgende

## **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken**

**im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 77  
für das Baugebiet „Vellmar Nord“**

beschlossen:



**Stadt Vellmar  
Rathausplatz 1  
34246 Vellmar**

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**

