



Vorstellung der Studie „Grundstücksübergreifende Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung“

ZKA Spotlight am 02.10.2024



unterstützt durch

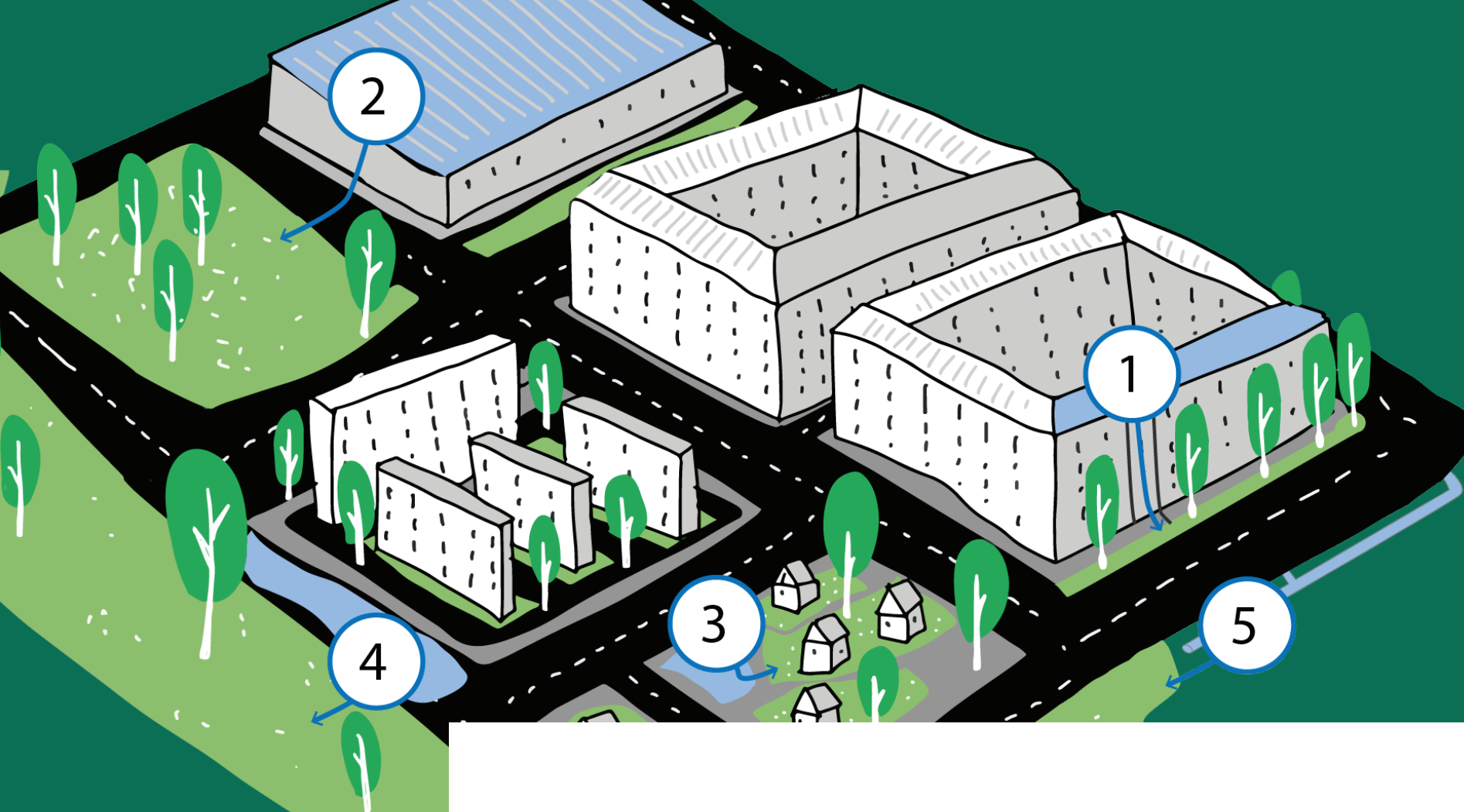


im Auftrag von



Inhalte

1. Was sind grundstücksübergreifende Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung?
2. Praxisbeispiel Friedhof Georgen-Parochial II
3. Prozessablaufschemata
4. Musterverträge
5. Weitere Inhalte der Studie

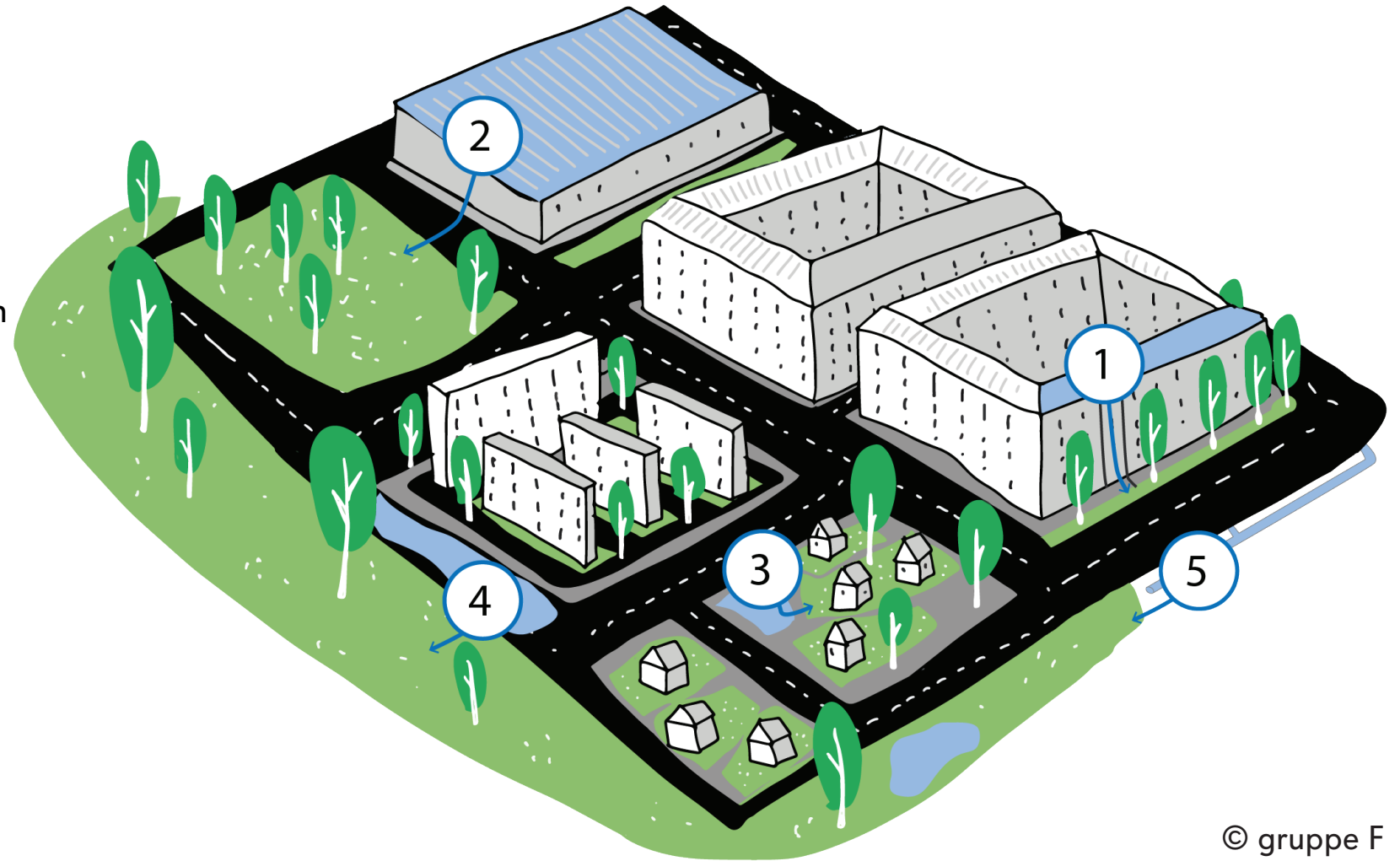


1. Was sind grundstücksübergreifende Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung?

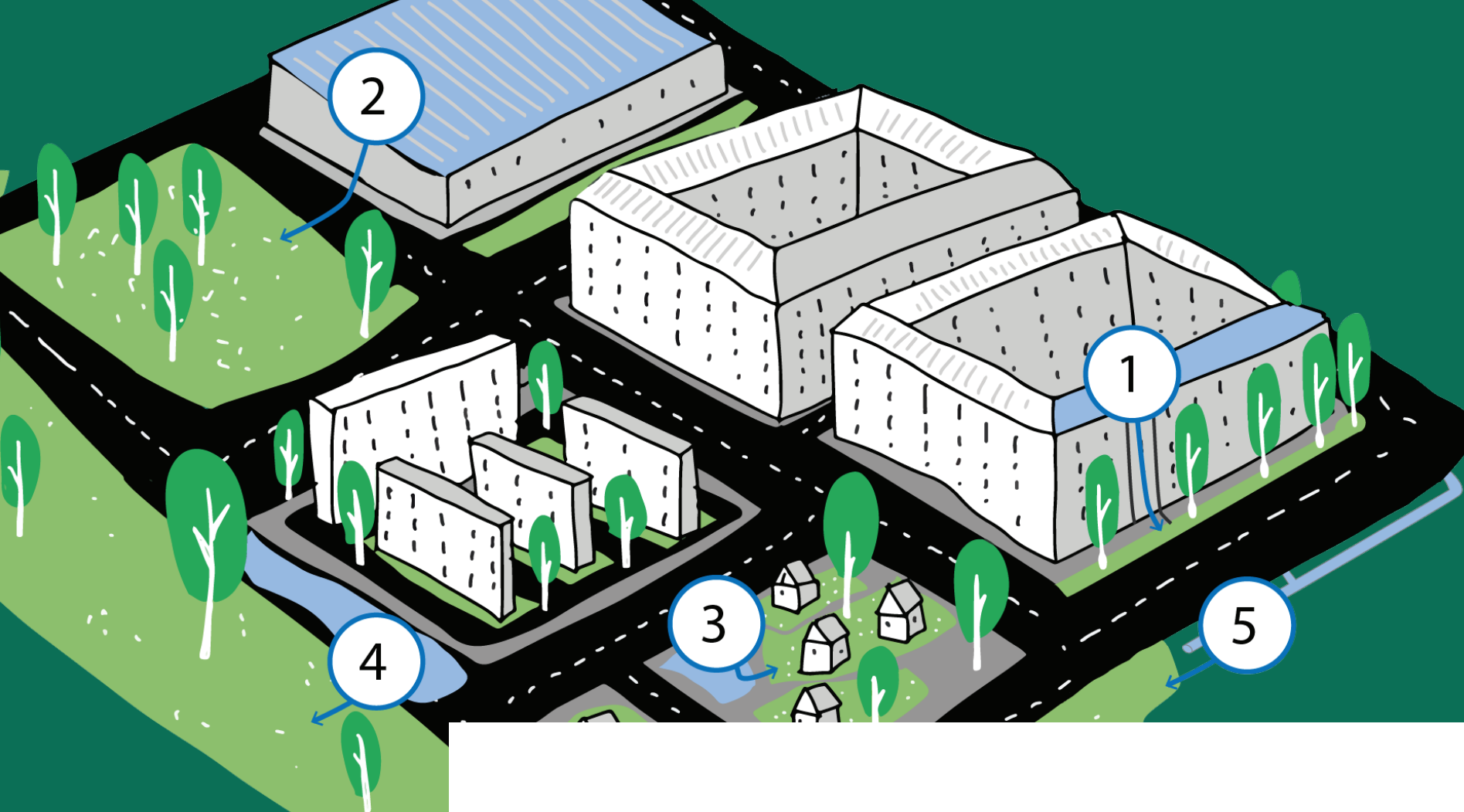
1. Was sind grundstücksübergreifende Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung?

5 typische Szenarien

1. Frontfallrohre bei Blockrandbebauung in Straßenbegleitgrün entwässern
2. Dachregenwasser in Grünflächen entwässern
3. Regenwasser von Freiflächen in Grünflächen entwässern
4. Regenwasser von öffentlichem Straßenland in Grünflächen entwässern
5. Regenwasserkanalisation Abkopplung zur Nutzung



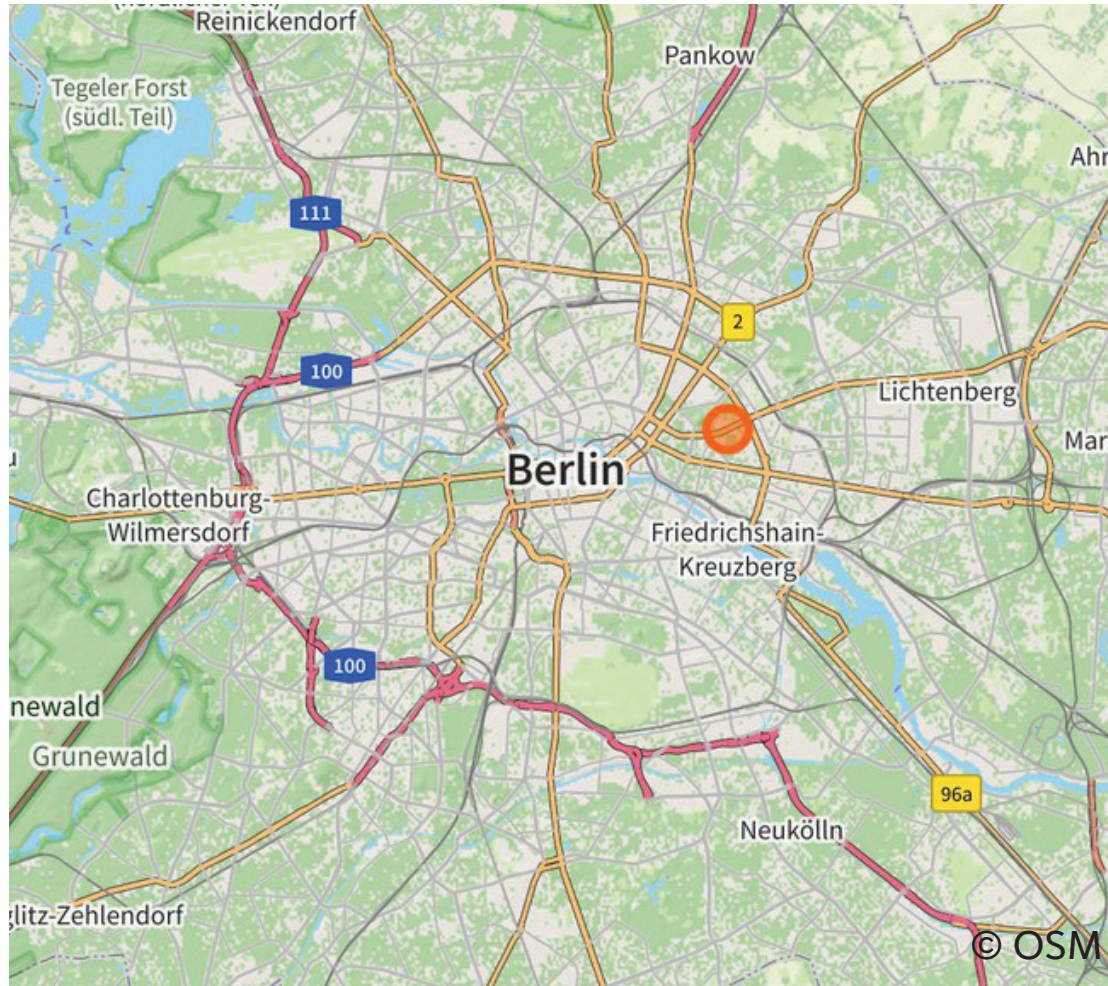
© gruppe F



2. Praxisbeispiel Friedhof Georgen-Parochial II

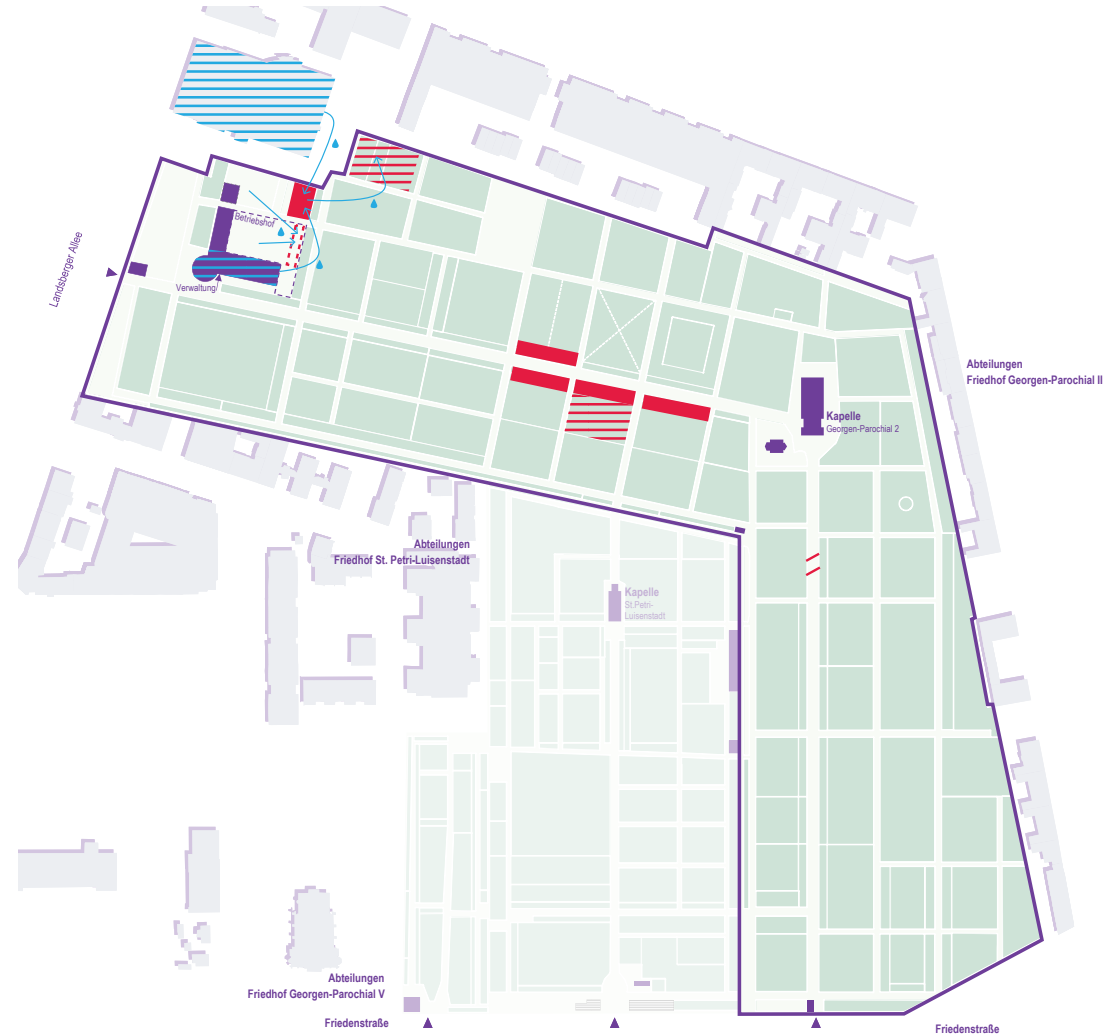
Landsberger Allee 48, 10249 Berlin

2. Praxisbeispiel Friedhof Georgen-Parochial II Verortung

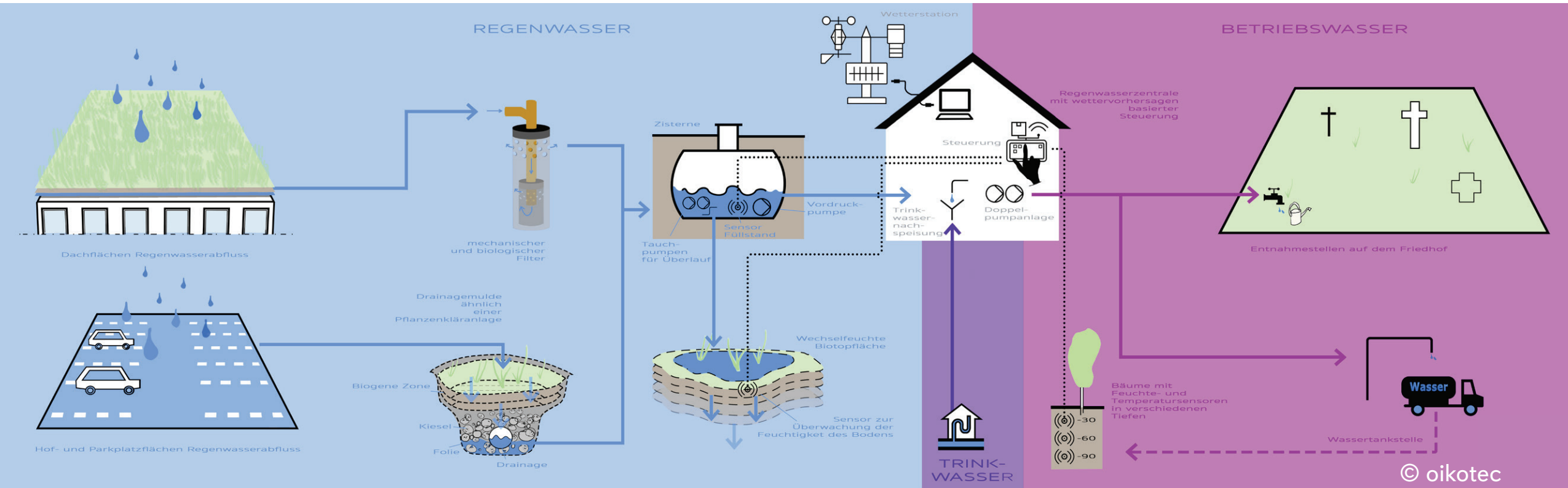


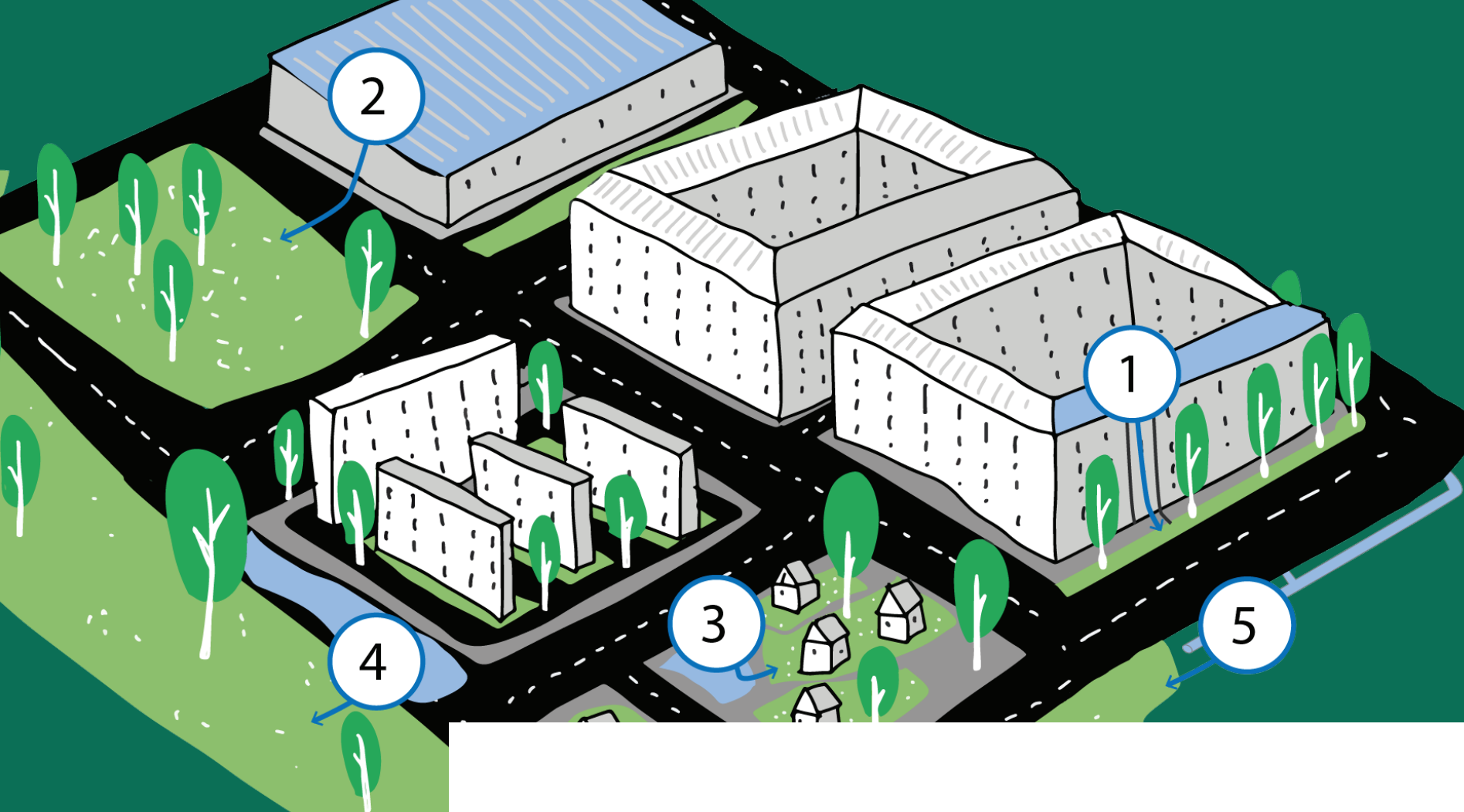
2. Praxisbeispiel Friedhof Georgen-Parochial II

Lageplan



2. Praxisbeispiel Friedhof Georgen-Parochial II Schema

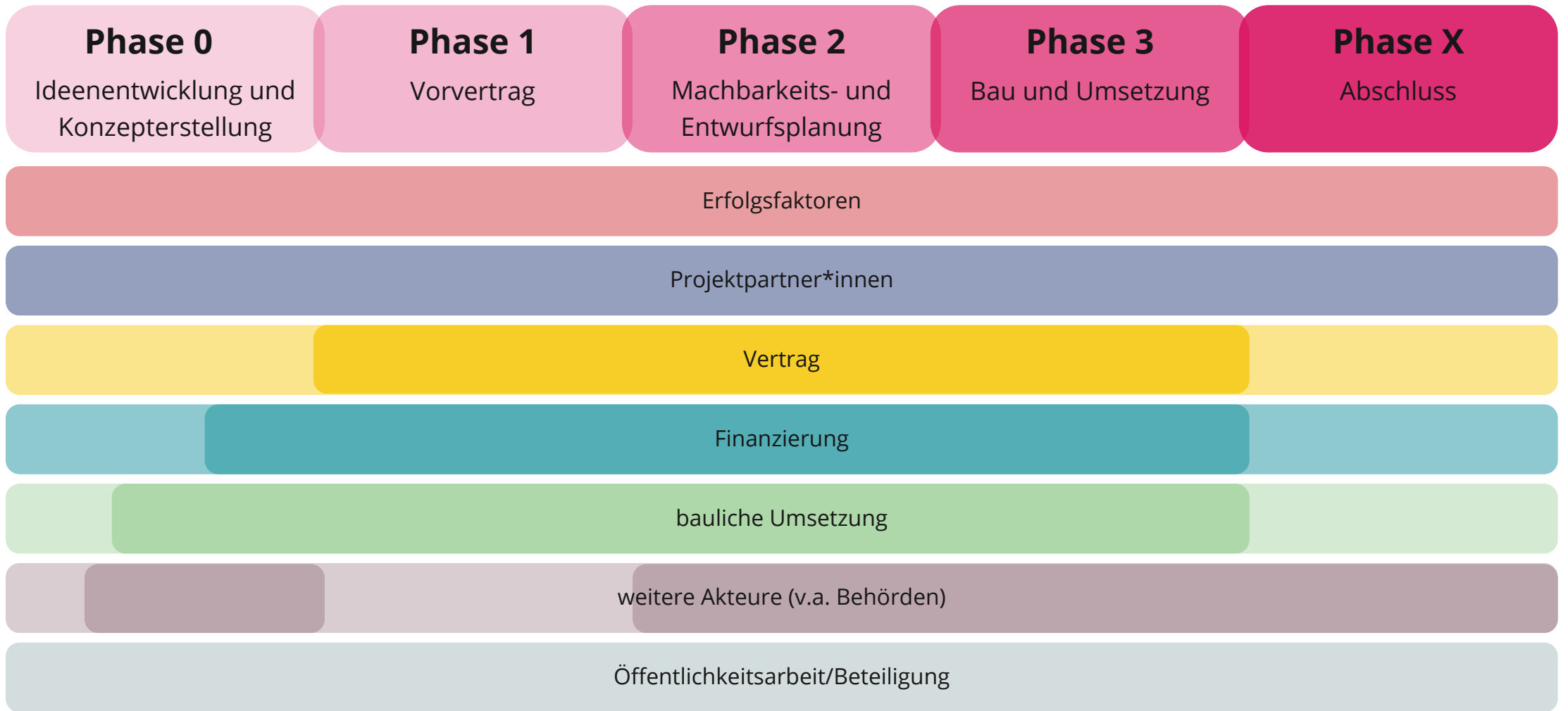




3. Prozessablaufschem

3. Prozessablaufschema

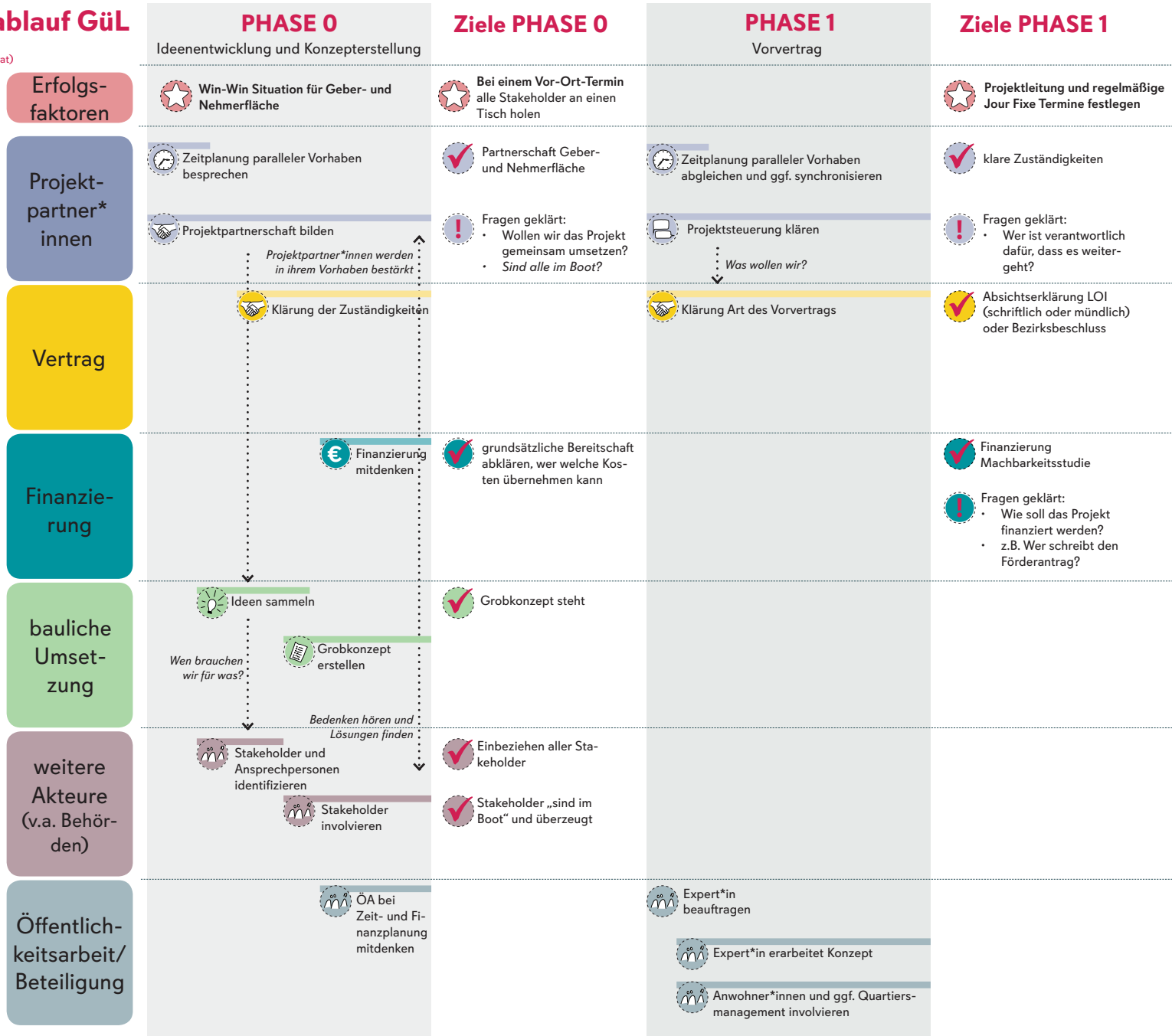
Ideenimpuls!



Prozessablauf GüL

Bottom up
(juristisch privat ↔ privat)

Ideenimpuls!



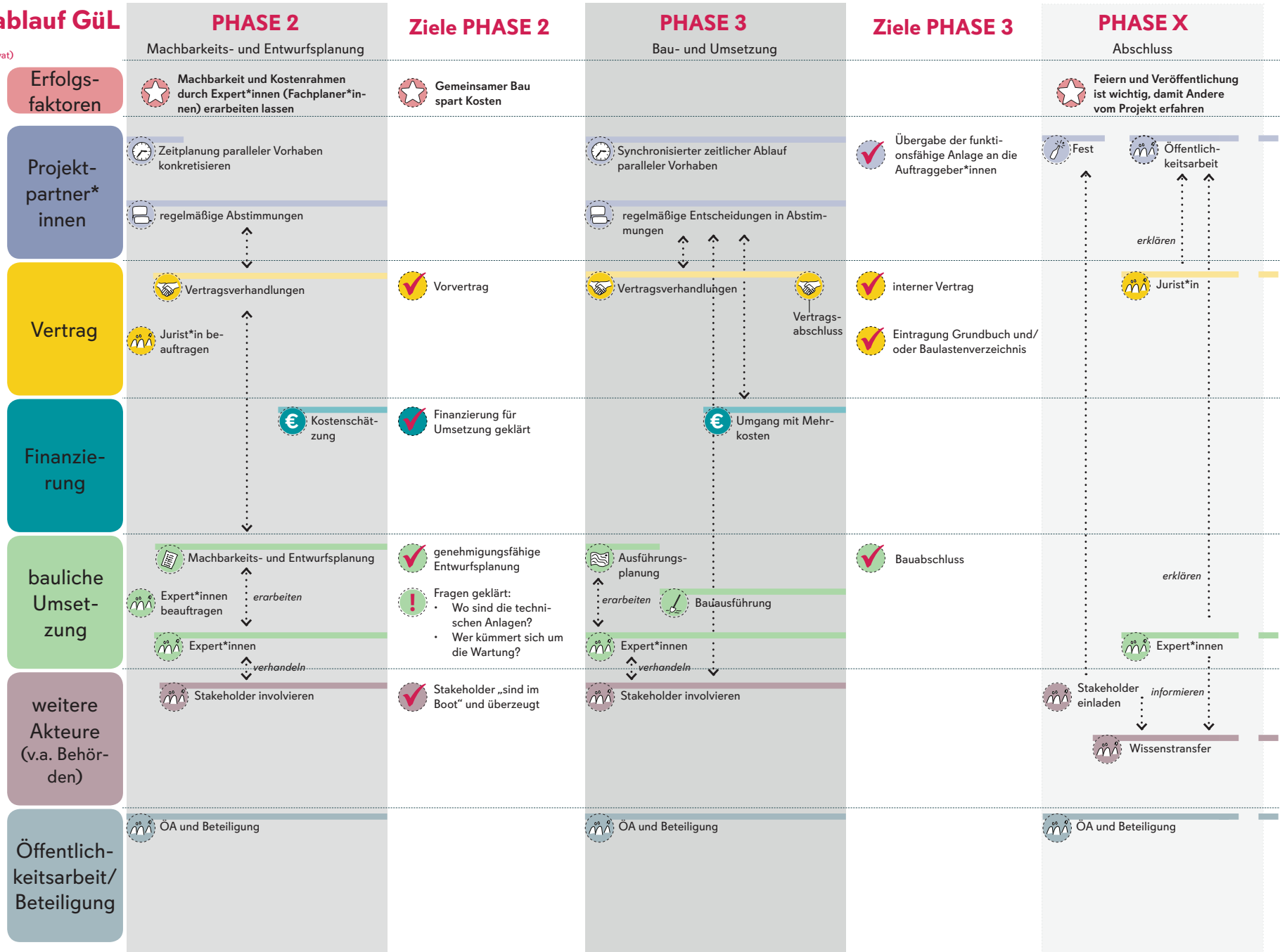
Phasen 0 und 1

Prozessablauf GüL

Bottom up
(juristisch privat ↔ privat)

Phasen 2, 3 und X

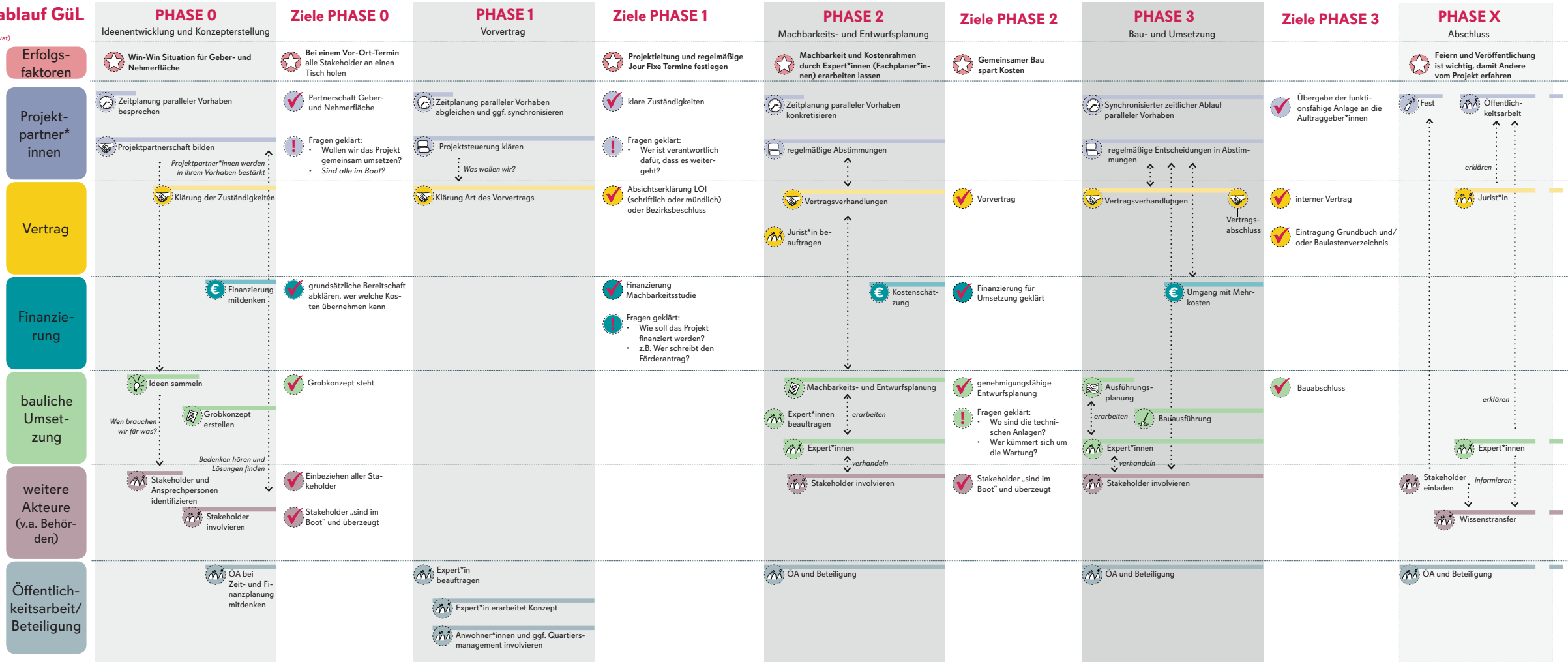
Ideenimpuls!

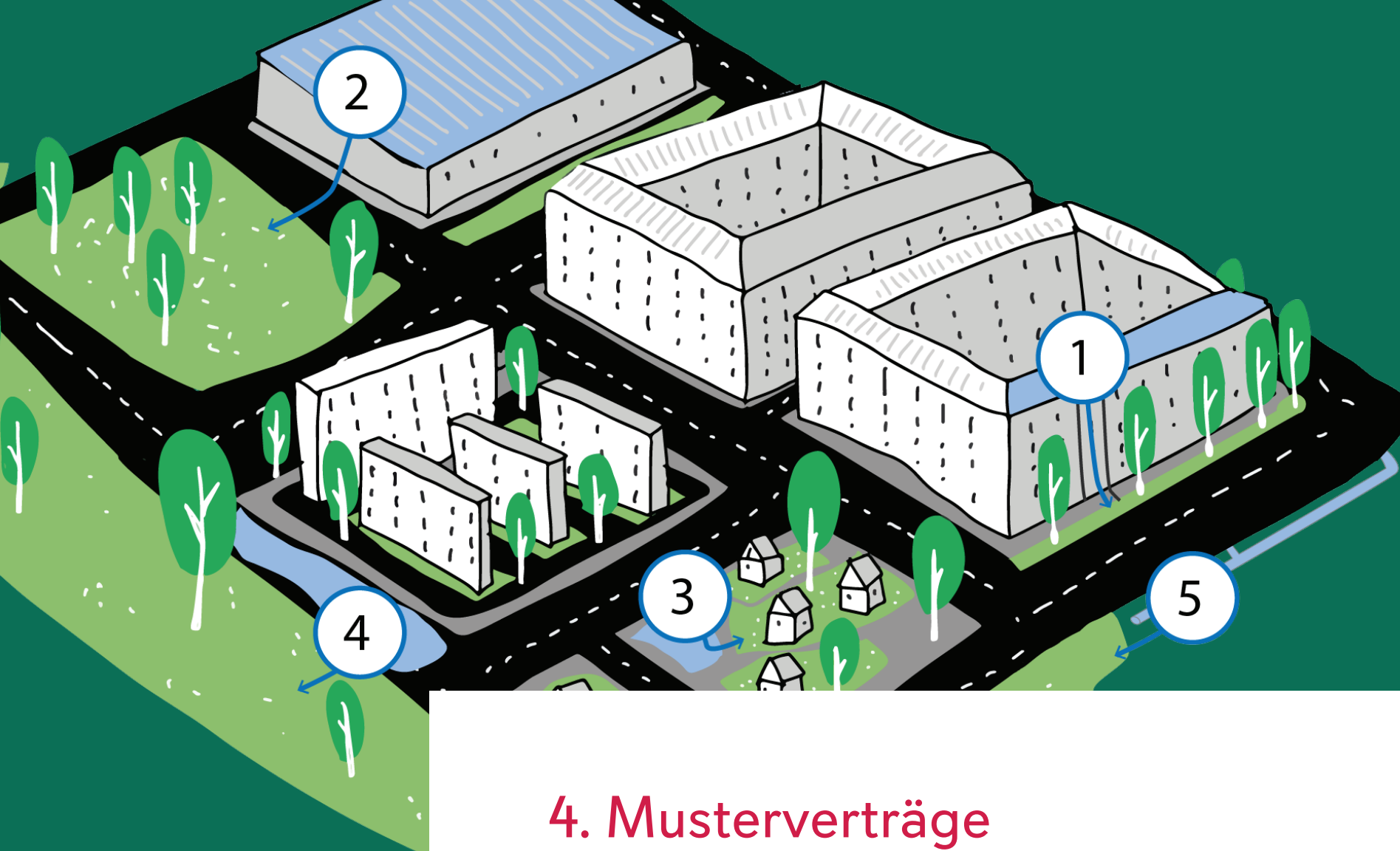


3. Prozessablaufschemata

Prozessablauf GüL Bottom up (juristisch privat ↔ privat)

Ideenimpuls!





4. Musterverträge

4. Musterverträge

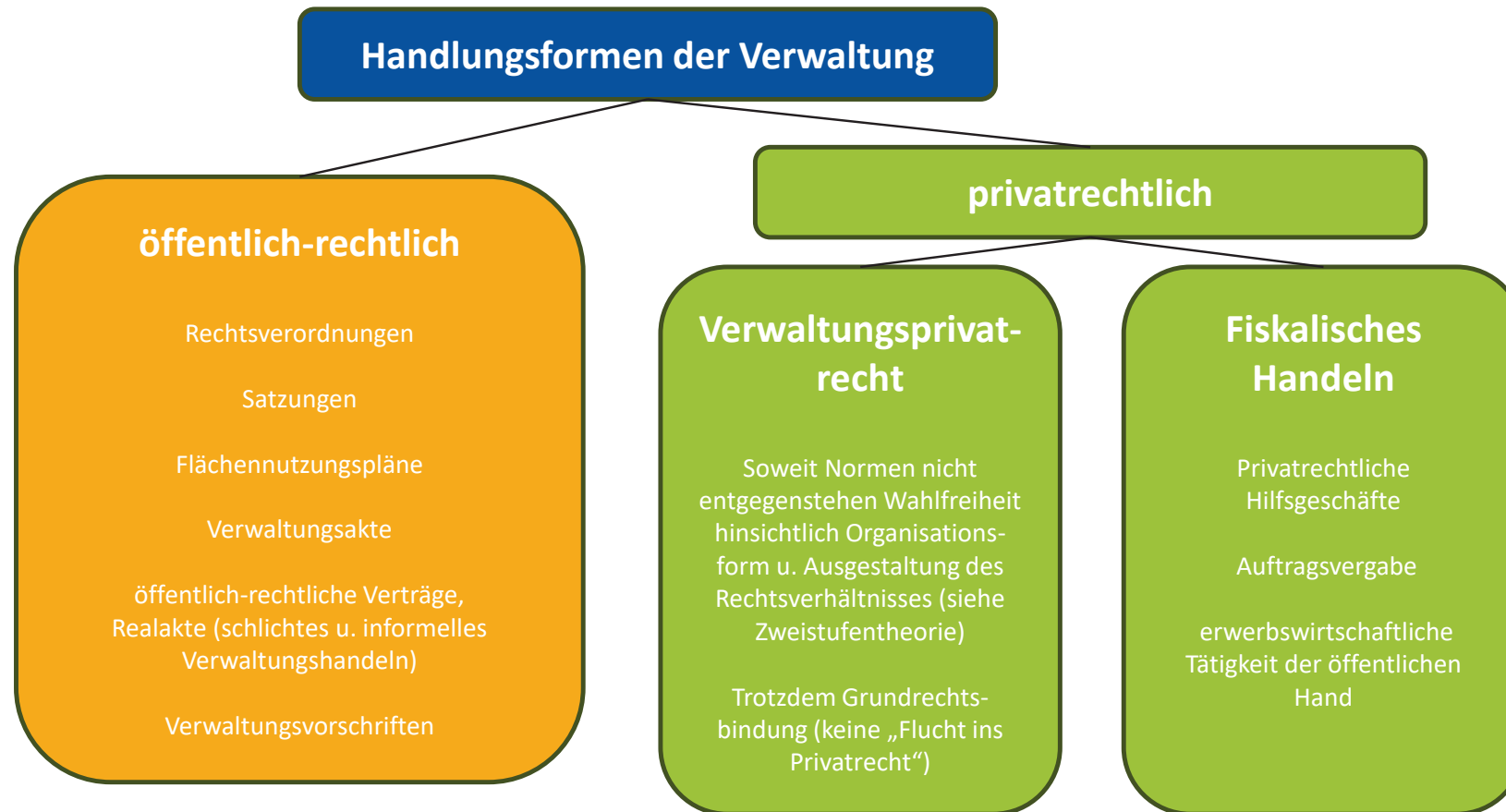
Grundvoraussetzung für vertragliche Lösungen

- Beteiligte sind verschiedene juristische oder natürliche Personen, z.B.
 - Bauträger GmbH <-> Friedhofsträger (KdöR)
 - Land Berlin, vertreten durch SenatsVw oder BA
 - BIM GmbH und BWB (AöR)
- fehlt bei rein behördeninterner Beziehung, z.B.
 - SGA Bezirk, Bereich Straße <-> Bereich Grünflächen (Bezirksämter sind keine eigenen Rechtspersönlichkeiten und handeln für das Land)
 - SenatsVw (SenStadt u.a.) <-> Bezirksamt (SGA, UmNat u.a.)



4. Musterverträge

Handlungsformen der Verwaltung



4. Musterverträge

Fallgruppen und Handlungsformen

Handlungsform	Akteure
Privatrechtlich	Juristische Personen des Privatrechts (GmbH, AG, u.a.) Natürliche Personen Juristische Personen des öffentlichen Rechts, oft handelnd durch Behörden (z.B. bei fiskalischem Handeln des Fachvermögens Schule)
Öffentlich-rechtlich	Behörden für juristische Personen des öffentlichen Rechts in Ausübung hoheitlicher Tätigkeit, z.B. SGA Bereich Straße i.V.m. BWB

4. Musterverträge

Konsequenz: Vertragsmuster für privatrechtlich handelnde Partner

- Grundmuster
- Varianten für zwei Fallgruppen: „Nachbargrundstücke“ (nebeneinander) und „Partnergrundstücke“ (mit Straßenquerung)
- Abstrakte Inhaltsangabe, Textvorschläge Klauseln, technische Varianten als Stichwörter
- „Gebrauchsanweisung“

4. Musterverträge Kurzüberblick

Vertragstyp

- Nachbarschaftsvereinbarung
- privatrechtlich
- zwei Parteien

Vertragsmuster zur Anpassung an den konkreten Anwendungsfall, Stand 15.12.2023

Nachbarschaftsvereinbarung zur Regenwasserabgabe und -abnahme

zwischen

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...]

(nachfolgend „Übergeber“ genannt)

und

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...]

(nachfolgend „Übernehmer“ genannt)

Der Übergeber und der Übernehmer werden nachfolgend gemeinsam auch „Vertragspartner“ oder „Parteien“ genannt.

Präambel

[Hier sollen Hintergründe / Grundlagen der Vereinbarung dargestellt sowie der Sachverhalt kurz erläutert werden, um auch später Sinn und Zweck des Vertrages gut verstehen zu können]

Beispielformulierung:

Der Übergeber ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abgabegrundstück“ genannt).

Der Übernehmer ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abnahmegrundstück“ genannt). Das Abnahmegrundstück grenzt [östlich, südlich, westlich, nördlich] unmittelbar an das Abgabegrundstück an [Hier sind die verschiedenen Konstellationen darstellbar, z.B. unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, Grundstücke durch dazwischenliegendes Grundstück oder Straße getrennt, Dachregenwasser in Grünflächen entwässern etc.]. Auf dem Abgabegrundstück befindet sich [z.B. Gebäude / Bauvorhaben]. Auf dem Abnahmegrundstück befindet sich [z.B. Grünfläche, Friedhof].

Der Übergeber beabsichtigt, das auf den [Dachflächen, Freiflächen, u.a.] des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser dauerhaft mittels [Sammelleitung, Fallrohren, offener oder geschlossener Rinnen, u.a.] in eine auf dem Abnahmegrundstück zu errichtende [Zisterne, Flächenversickerung, Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme] einzuleiten. Der Übernehmer beabsichtigt, dieses Niederschlagswasser dauerhaft für eigene Zwecke zur Bewässerung [von Friedhofsflächen, Parkflächen u.a.] zu verwenden. Die Parteien sind darüber einig, die hierfür erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen gemeinsam durchzuführen. Zudem beabsichtigten sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.

4. Musterverträge

Wichtige Inhalte

Worum geht es?

- Grundstücke und Gebäude, Abgabe und Übernahme des Regenwassers

Was ist genau beabsichtigt?

- Beschreibung des Vorhabens: Text, Pläne, Leistungsverzeichnis

Wer tut was und wer zahlt was?

- Kostenhöhe, Kostentragung, Förderung, Bauablauf

Vertragsmuster zur Anpassung an den konkreten Anwendungsfall, Stand 15.12.2023

Nachbarschaftsvereinbarung zur Regenwasserabgabe und -abnahme

zwischen

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...] (nachfolgend „Übergeber“ genannt)

und

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...] (nachfolgend „Übernehmer“ genannt)

Der Übergeber und der Übernehmer werden nachfolgend gemeinsam auch „Vertragspartner“ oder „Parteien“ genannt.

Präambel

[Hier sollen Hintergründe / Grundlagen der Vereinbarung dargestellt sowie der Sachverhalt kurz erläutert werden, um auch später Sinn und Zweck des Vertrages gut verstehen zu können]

Beispielformulierung:

Der Übergeber ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abgabegrundstück“ genannt).

Der Übernehmer ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abnahmegrundstück“ genannt). Das Abnahmegrundstück grenzt [östlich, südlich, westlich, nördlich] unmittelbar an das Abgabegrundstück an [Hier sind die verschiedenen Konstellationen darstellbar, z.B. unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, Grundstücke durch dazwischenliegendes Grundstück oder Straße getrennt, Dachregenwasser in Grünflächen entwässern etc.]. Auf dem Abgabegrundstück befindet sich [z.B. Gebäude / Bauvorhaben]. Auf dem Abnahmegrundstück befindet sich [z.B. Grünfläche, Friedhof].

Der Übergeber beabsichtigt, das auf den [Dachflächen, Freiflächen, u.a.] des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser dauerhaft mittels [Sammelleitung, Fallrohren, offener oder geschlossener Rinnen, u.a.] in eine auf dem Abnahmegrundstück zu errichtende [Zisterne, Flächenversickerung, Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme] einzuleiten. Der Übernehmer beabsichtigt, dieses Niederschlagswasser dauerhaft für eigene Zwecke zur Bewässerung [von Friedhofsflächen, Parkflächen u.a.] zu verwenden. Die Parteien sind darüber einig, die hierfür erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen gemeinsam durchzuführen. Zudem beabsichtigten sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.

4. Musterverträge

Wichtige Inhalte

Wie lange gilt der Vertrag?

- Laufzeit, Kündigung, Beendigung, dingliche Sicherung

Wer unterhält die Anlage?

- Unterhaltungslast, Qualitäten, Haftung

Was gilt bei notwendiger Straßenquerung?

- Sondernutzung, Genehmigung, Folgepflicht

Was noch?

- Details, Formulierungsvorschläge, Anlagen

Vertragsmuster zur Anpassung an den konkreten Anwendungsfall, Stand 15.12.2023

Nachbarschaftsvereinbarung zur Regenwasserabgabe und -abnahme

zwischen

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...] (nachfolgend „Übergeber“ genannt)

und

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...] (nachfolgend „Übernehmer“ genannt)

Der Übergeber und der Übernehmer werden nachfolgend gemeinsam auch „Vertragspartner“ oder „Parteien“ genannt.

Präambel

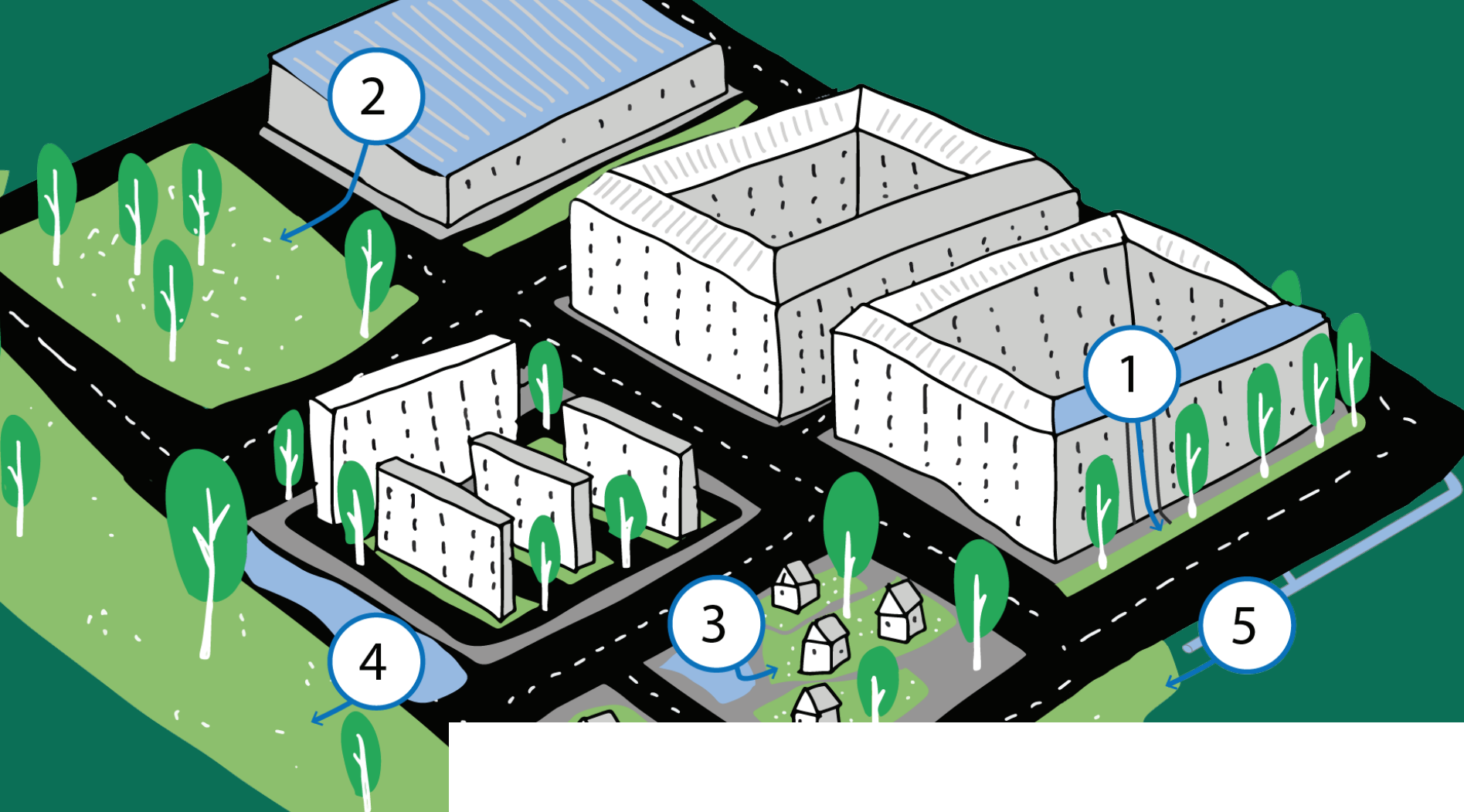
[Hier sollen Hintergründe / Grundlagen der Vereinbarung dargestellt sowie der Sachverhalt kurz erläutert werden, um auch später Sinn und Zweck des Vertrages gut verstehen zu können]

Beispielformulierung:

Der Übergeber ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abgabegrundstück“ genannt).

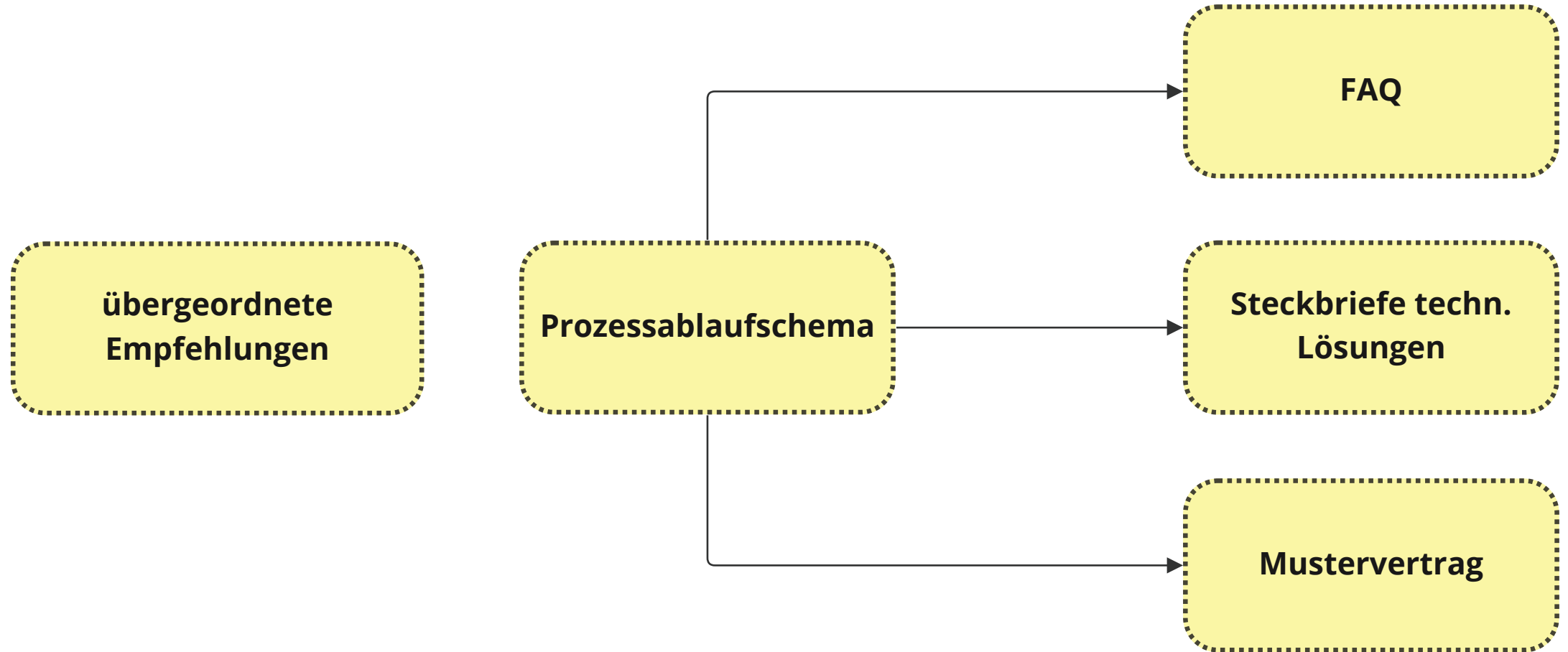
Der Übernehmer ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „Abnahmegrundstück“ genannt). Das Abnahmegrundstück grenzt [östlich, südlich, westlich, nördlich] unmittelbar an das Abgabegrundstück an [Hier sind die verschiedenen Konstellationen darstellbar, z.B. unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, Grundstücke durch dazwischenliegendes Grundstück oder Straße getrennt, Dachregenwasser in Grünflächen entwässern etc.]. Auf dem Abgabegrundstück befindet sich [z.B. Gebäude / Bauvorhaben]. Auf dem Abnahmegrundstück befindet sich [z.B. Grünfläche, Friedhof].

Der Übergeber beabsichtigt, das auf den [Dachflächen, Freiflächen, u.a.] des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser dauerhaft mittels [Sammelleitung, Fallrohren, offener oder geschlossener Rinnen, u.a.] in eine auf dem Abnahmegrundstück zu errichtende [Zisterne, Flächenversickerung, Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme] einzuleiten. Der Übernehmer beabsichtigt, dieses Niederschlagswasser dauerhaft für eigene Zwecke zur Bewässerung [von Friedhofsflächen, Parkflächen u.a.] zu verwenden. Die Parteien sind darüber einig, die hierfür erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen gemeinsam durchzuführen. Zudem beabsichtigten sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.



5. Weitere Inhalte der Studie

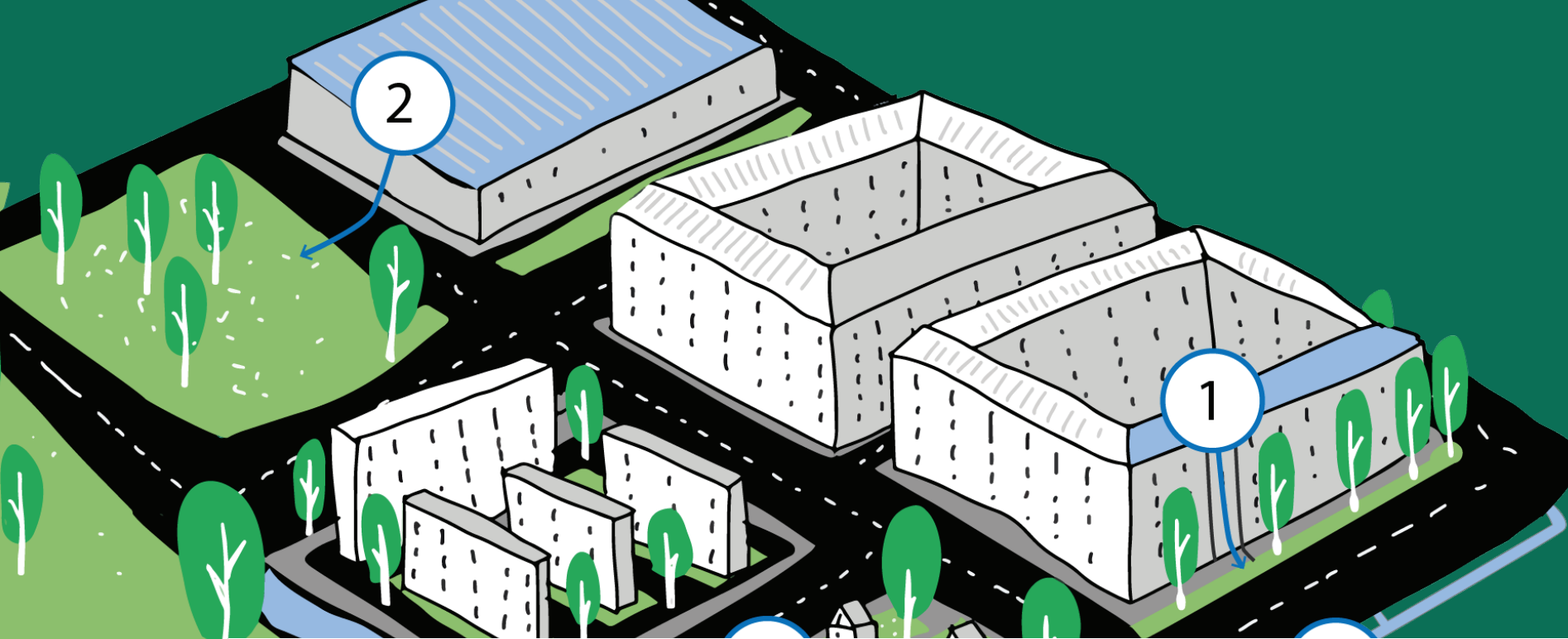
5. Weitere Inhalte der Studie Übersicht



5. Weitere Inhalte der Studie

Übergeordnete Empfehlungen

1. Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie
2. Veränderung der Rolle der BWB
3. Änderung und Überprüfung von Regelblättern
4. Förderung für dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
5. Wissen über die Möglichkeit von GÜL



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Download der Studie unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/regenwasserbewirtschaftung/grundstuecksuebergreifend/>

