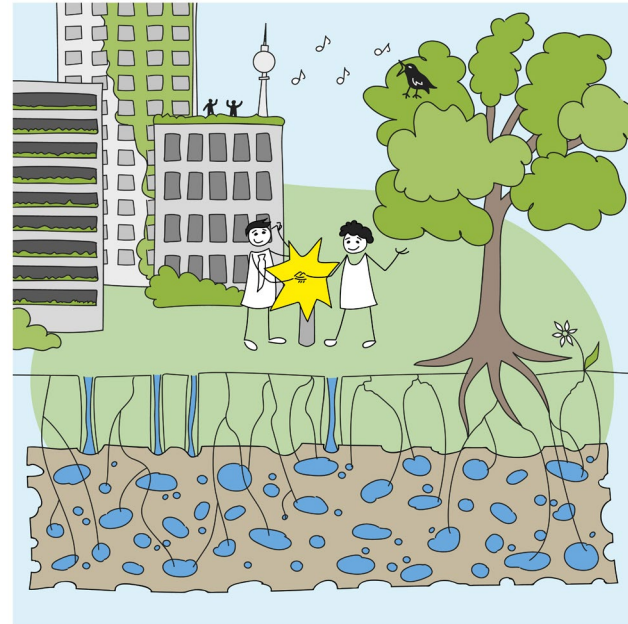
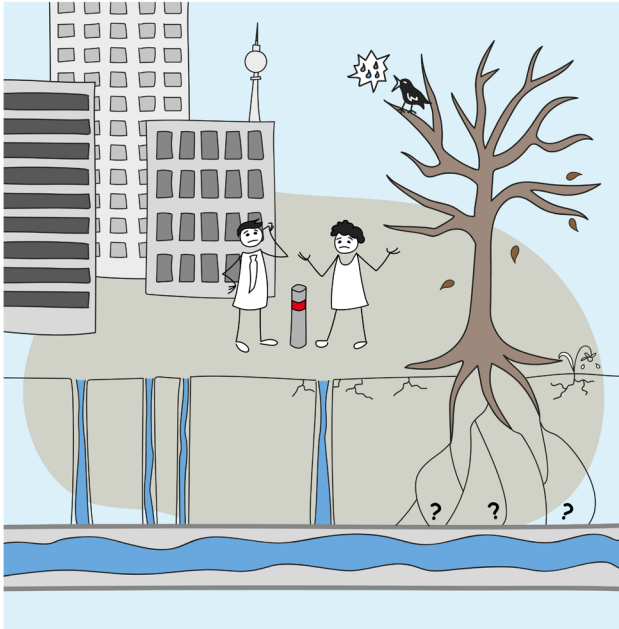


Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

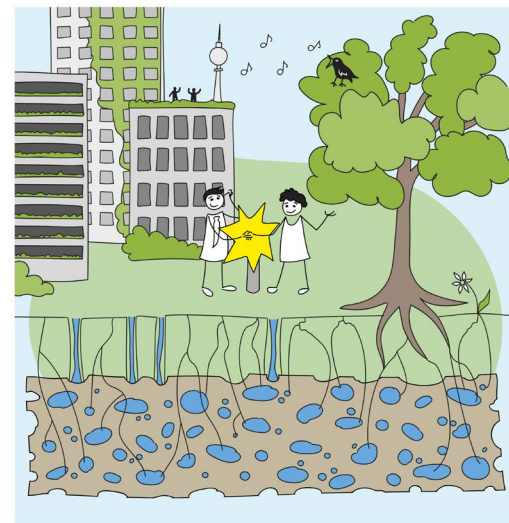


Dipl.-Ing. Sven Hänichen

26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden
Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Übersicht

- **1. Wie kam es zur ersten grundstücksübergreifenden Lösung (GüL) in Berlin mit vertraglicher Regelung?**
 - Praxisbeispiel Landsberger Allee 48 und 52
- **2. Machbarkeitsstudie BIM/ Bezirk / EVFBS**
- **3. Praxisbeispiel Ludwig Lesser Park**
 - Regenentwässerung einer Straße in einen Park
- **4. Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)**
 - Übergeordnete Empfehlungen
 - Prozessablauf
 - Mustervertrag



Praxisbeispiel Georgen-Parochial-Friedhof II – Potentialanalyse Regenwassermanagement (2020-2022)



Daten Standort Friedhof FRI

- Friedhofstandort Gesamtfläche 179.399 m²
- Wasserbedarf für Bewässerung > 3098m³ / Jahr (TW)
- Eigene Fläche: 851m² (Gründach)
Parkplatz und Betriebshof 1520m²
Blumenladen 190m²

Potentialanalyse

Trinkwasser durch Regenwasser ersetzen
ca. 14.000 m² Dachfläche aus der Nachbarschaft

???

26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

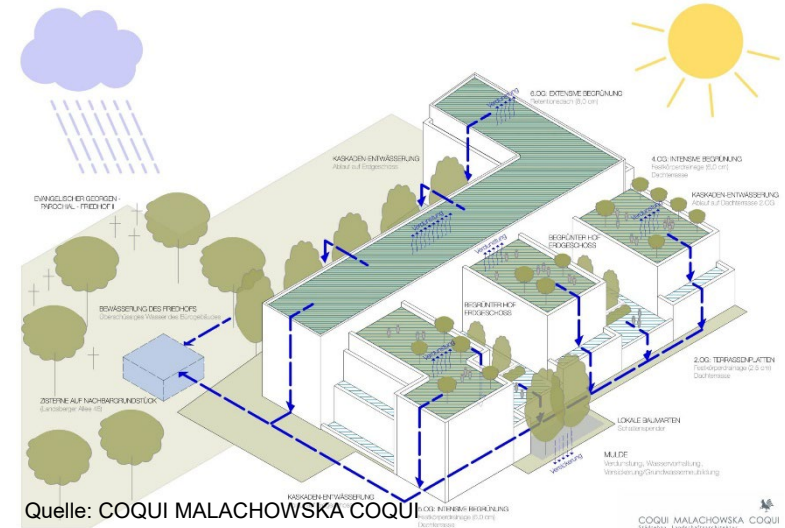
Praxisbeispiel Georgen-Parochial-Friedhof II



- 
Projektträger
- 
Förderer
- 
Kooperationspartner
- 
Projektsteuerung
- 
Potentiale, Planung, Umsetzung, Regenwassernutzung
- 
Baum- und Bodenmanagement
- 
Lebensraumfunktion, Denkmal, Biodiversität
- 
Bauträger Nachbar

Praxisbeispiel Georgen-Parochial-Friedhof II - Herangehensweise

- **Grobkonzept (Idee)** den Partnern vorstellen (Win-Win-Situation herstellen + Win Natur)
- Vertrauen aufbauen und **Partnerschaft** eingehen (LOI)
- Die **Fachplaner*innen** müssen Planungen **aller Parteien im Blick** haben (Schnittstellenproblematik, Planungsgrenzen, Rohrleitungen, Wassermengen...)
- **Zeitschiene** Bauzeit und Planung **synchronisieren**
- **Finanzierung** und **Verträge** frühzeitig verhandeln
- **Regelmäßige** Planungsrunden und **Gespräche** über Abläufe, Kostenentwicklung



Praxisbeispiel Georgen-Parochial-Friedhof II

- **Baumaßnahmen für Regenwasserbewirtschaftung**

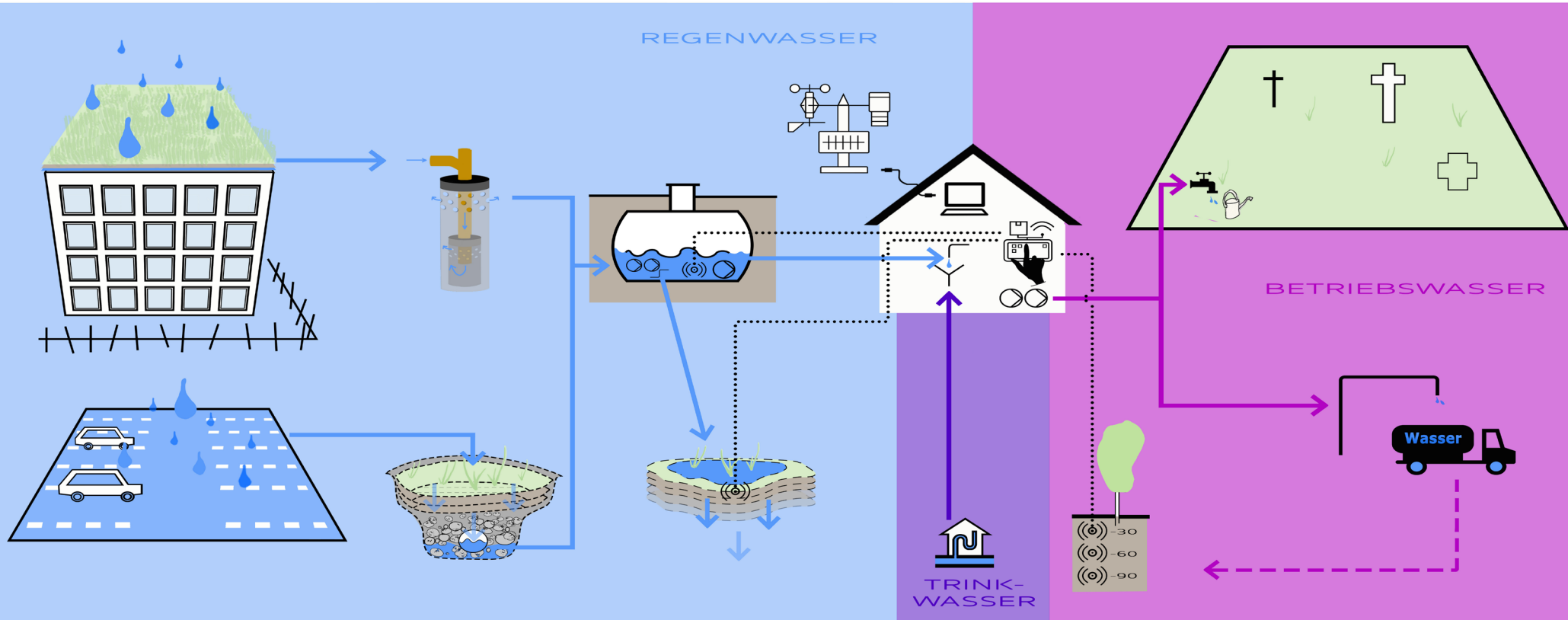
- Anschluss **Dachfläche Verwalterhaus und Bürohaus**
- Anschluss der **Betriebshoffläche** und **Parkplatz** über **Drainagemulde**
- Bau einer **200m³ Zisterne** mit integrierten Filtern
- **Umstellung** Leitungssystems von Trinkwasser auf **Betriebswasser**
- **Wassertankstelle** für Multicar
- Überlauf in **wechselfeuchtes Biotopfläche**
- **Wettervorhersage gesteuerte Retentionszisterne**
- **Wetterstation**
- **Baumsensoren**



26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Regenwasseranlage Georgen-Parochial-Friedhof II – Funktionsschema



Machbarkeitsstudie BIM-Friesenstraße und EVFS-Friedhöfe BER



Machbarkeitsstudie für nachbarschaftsübergreifendes Regenwassermanagement und Maßnahmen zur Klimaanpassung für BIM-Friesenstraße und EVFS-Friedhöfe BER

Abschlusspräsentation am 15.01.2026

Projektnummer: Förderkennzeichen 2043-B4-M
Projektlaufzeit: 03/2024 bis 04/2026

gefördert mit Mitteln aus BENE 2
durch: EFRE-Programm



Kofinanziert von der Europäischen Union



Projektträgerin



Projektpartner



In Kooperation mit:



Machbarkeitsstudie BIM-Friesenstraße und EVFS-Friedhöfe BER

Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 (DOP20RGBI)



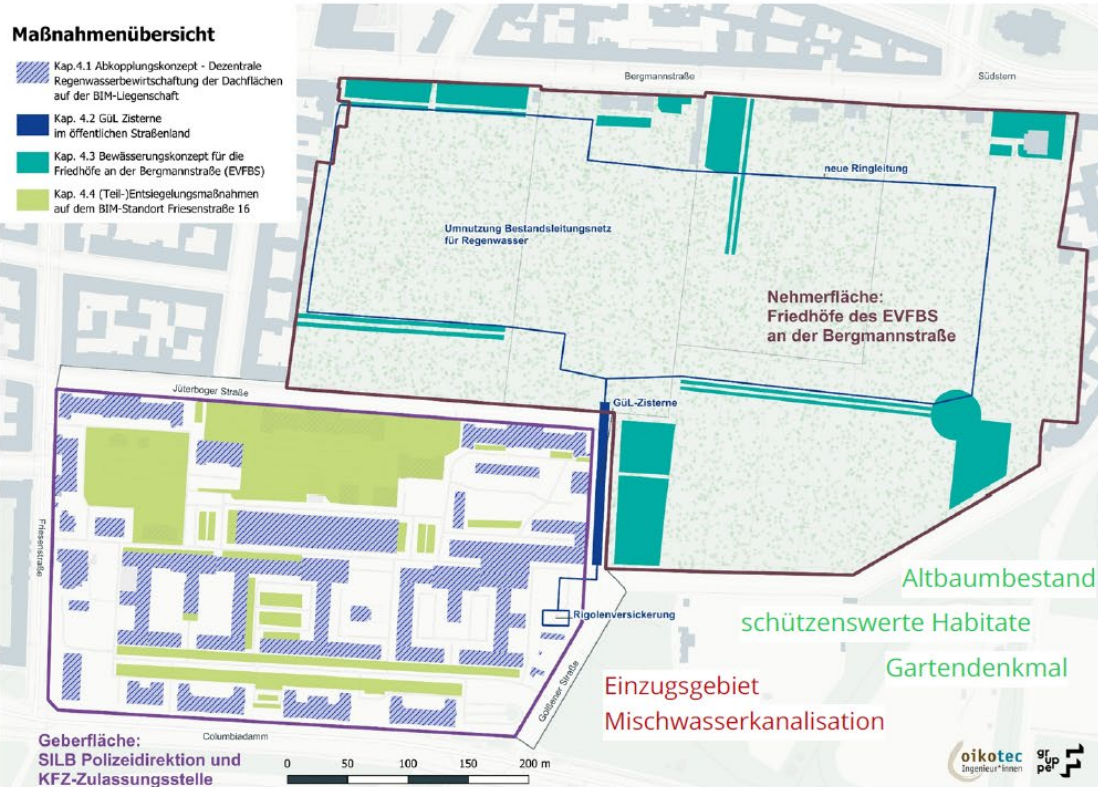
Projektrahmen & Ausgangslage

→ große Handlungsnotwendigkeit

- Anschluss an **Mischwasserkanal !**
- **Hitzestress** auf Geberfläche
- **Abgängige Bäume** auf Friedhof
- **Trinkwasserbewässerung**

Machbarkeitsstudie BIM-Friesenstraße und EVFS-Friedhöfe BER

Übersicht Projekt- und Synergiegebiet



BIM Liegenschaft Friesenstraße - Planung

- 93% Abkopplung
Dachflächen 31.000 m²
- Freiflächen:
Vollentsiegelung für 0,1ha
und Teilentsiegelung
für 1,4 ha

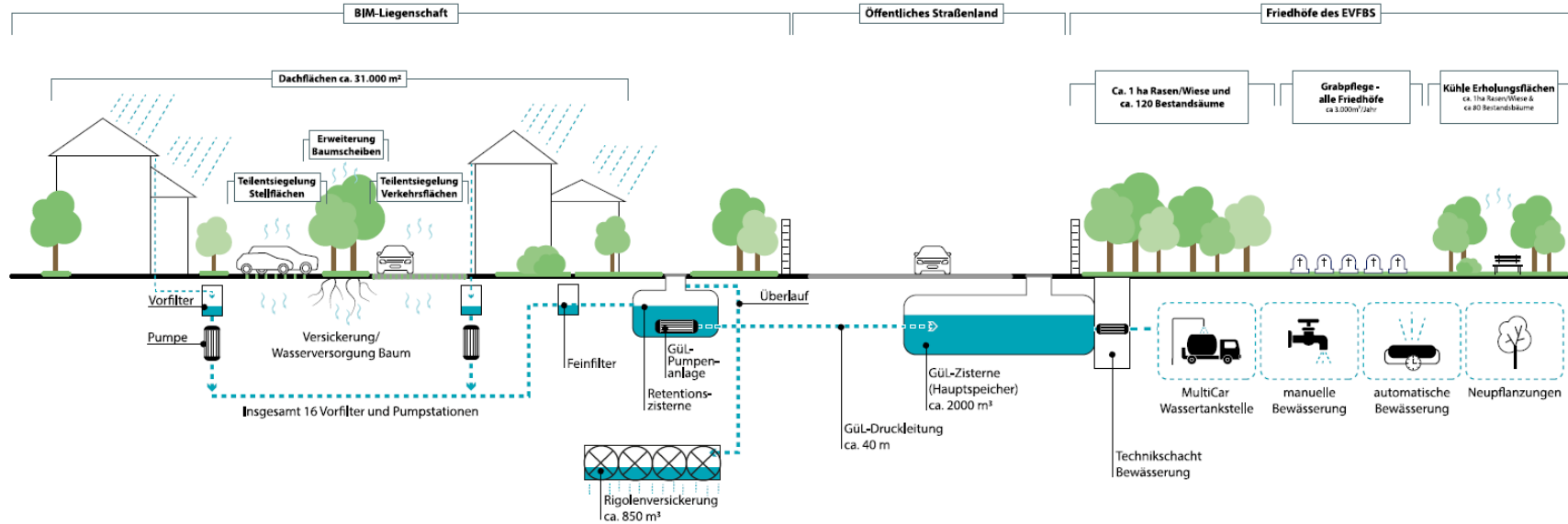
Friedhöfe an der Bergmannstraße - Planung

Bewässerung
(EVFBS-Liegenschaft):
ca. 8.000 m³/a:

- Wasserbedarf
Friedhofsbetrieb:
3.000 m³/Saison
- Bewässerung für
Baumerhalt und
Hitzestress-Reduktion:
5.000m³/Saison

Machbarkeitsstudie BIM-Friesenstraße und EVFS-Friedhöfe BER

Lösung: Bau der Gül-Zisterne im öffentlichen Straßenland

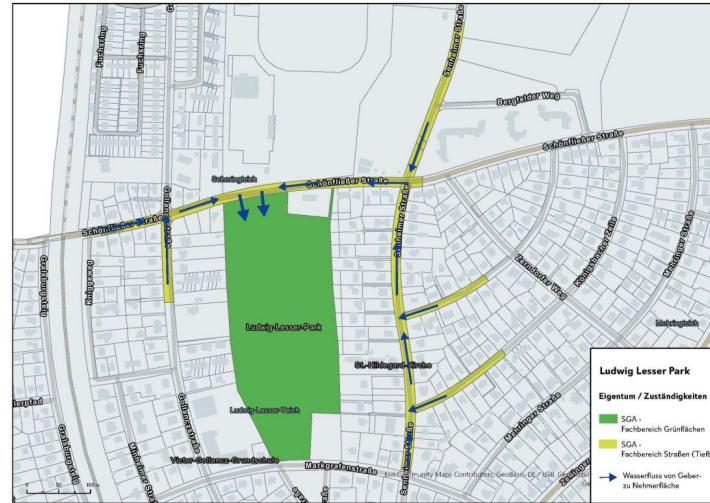


- Idee zur Regenwasserzisterne im öffentlichen Straßenland mit und von SGA des Bezirksentwickelt
- ohne Neuversiegelung da unter Bestandsstraße
- Erweiterung zur Bewässerung von Straßengrün machbar → erfüllt dann öffentlichem Belang

26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Praxis-Projekt Ludwig-Lesser Park



Umsetzung
ist erfolgt

Herkunftsfläche: Senheimer Straße und Schönfließer Straße (ca. 1.700 m Länge, 1 ha Fläche)

Eigentümer Herkunftsfläche: SGA Reinickendorf, Fachvermögen Straße

Zielfläche: Senke im Norden des Ludwig-Lesser-Parks

Eigentümer Zielfläche: SGA Reinickendorf, Fachvermögen Grünfläche

Federführung Bezirksamt Reinickendorf, SGA

Weitere beteiligte Akteure Berliner Wasserbetriebe (BWB)

26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Praxis-Projekt Ludwig-Lesser Park

Erneuerung der Senheimer Straße

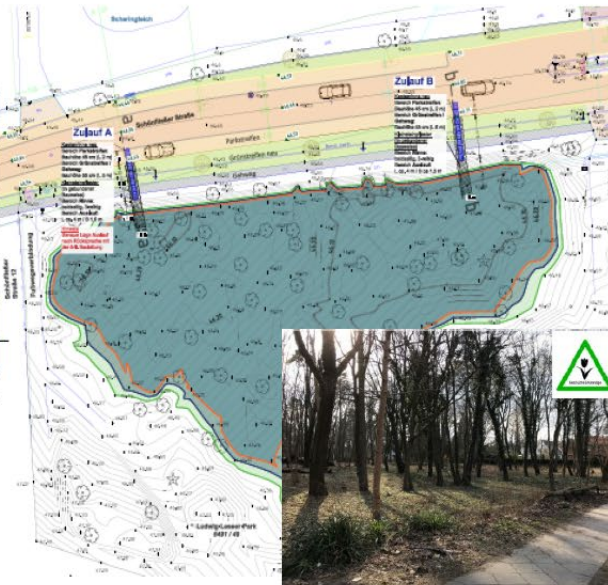
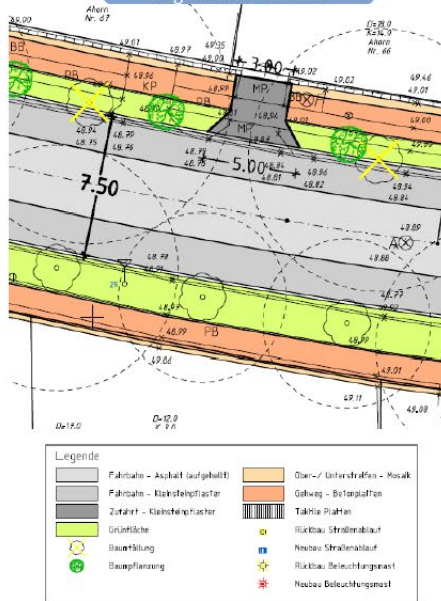
Lösung für die Regenwasserbewirtschaftung



Kombination von Asphaltdecke und Pflaster reduziert Regenwasserabfluss

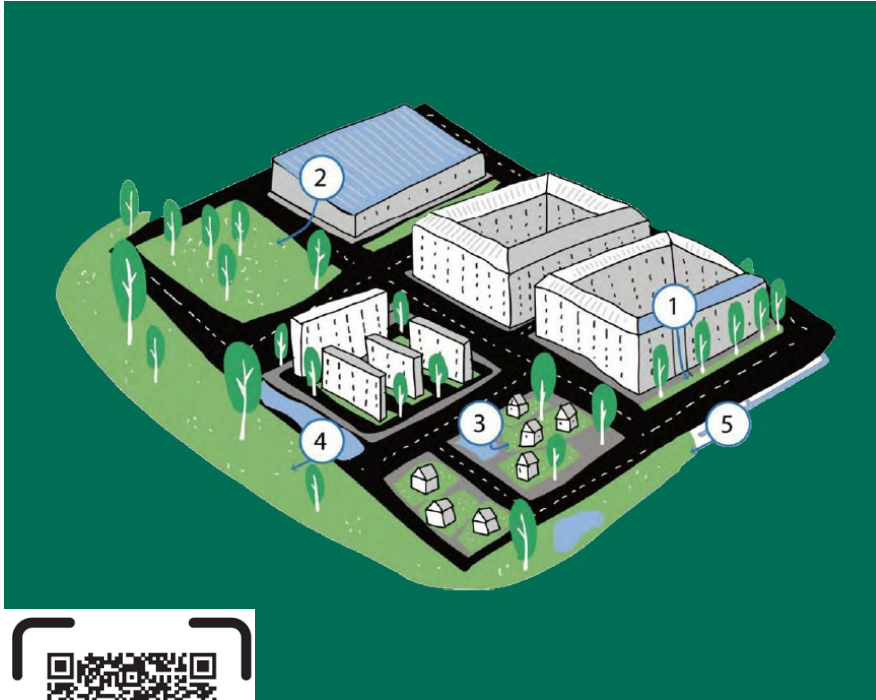
natürliche Senke im Ludwig-Lesser-Park wird für Versickerung genutzt

Umbau der Schönfließer Straße für oberflächliche Ableitung des Regenwassers



Regenwasser wird zu 100% dezentral bewirtschaftet

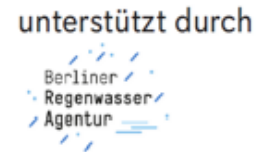
Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)



GRUNDSTÜCKSÜBERGREIFENDE LÖSUNGEN ZUR REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Senatsverwaltung
für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt

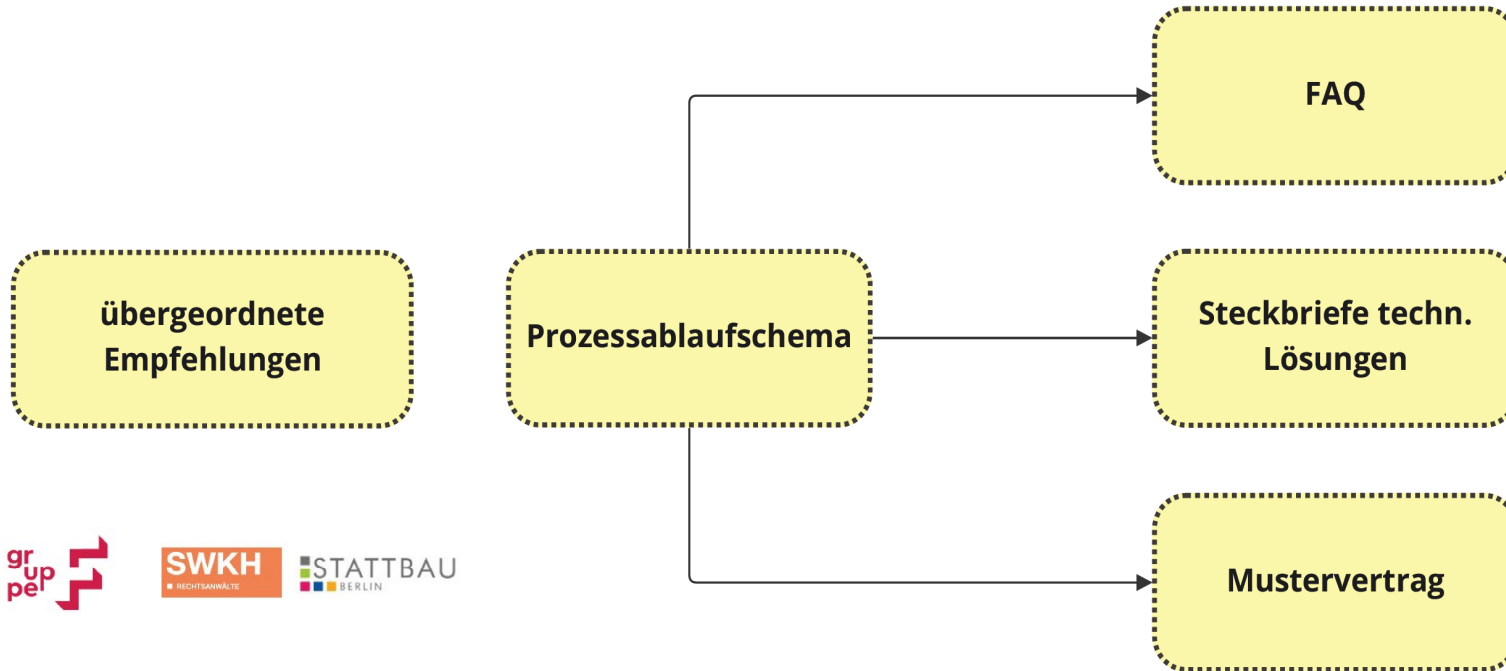
BERLIN



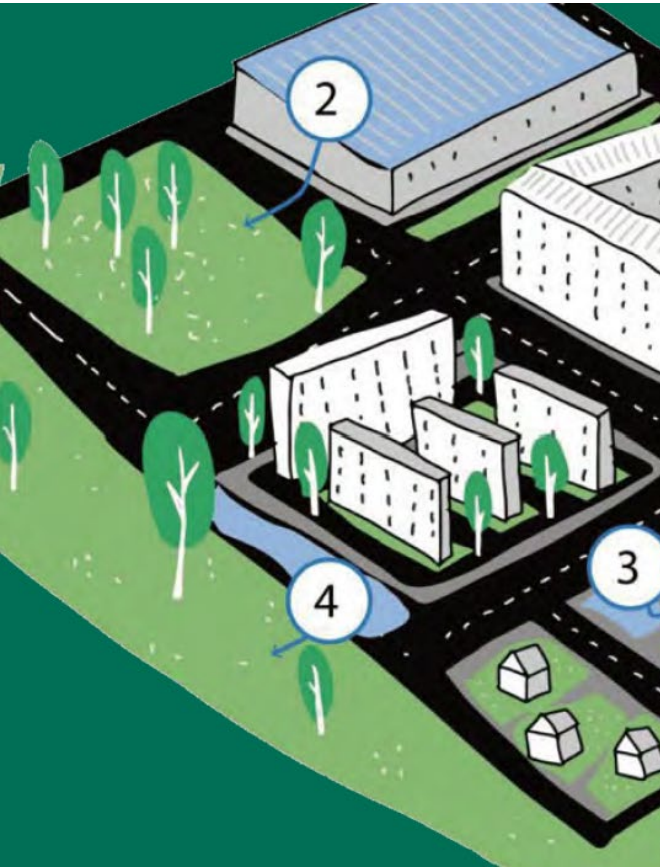
Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)

1. Einführung und Problemaufriss


Übersicht



Grundstücksübergreifende Lösung zur RWB – Dresden?



2. Übergeordnete Empfehlungen

1. Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie
2. Veränderung der Rolle der  **Stadtentwässerung Dresden**
WIR KLÄREN DAS FÜR SIE
3. Änderung und Überprüfung von Regelblättern
4. Förderung für dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
5. Wissen über die Möglichkeit von GÜL

Grundstücksübergreifende Lösungen zur RWB – Dresden?

Finanzieller Anreiz durch:

- **Niederschlagsgebühr umverteilen** von Herkunftsfläche zur Zielfläche

Niederschlagsgebühr Dresden: **1,64€/m²/Jahr**

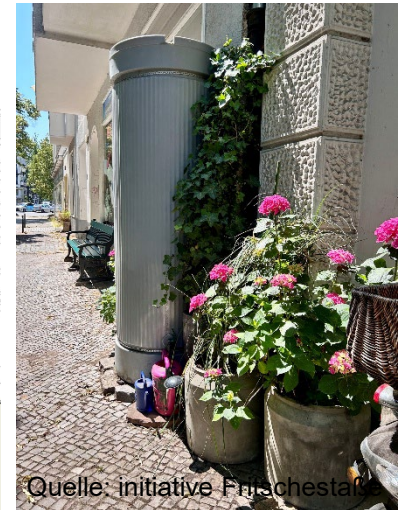
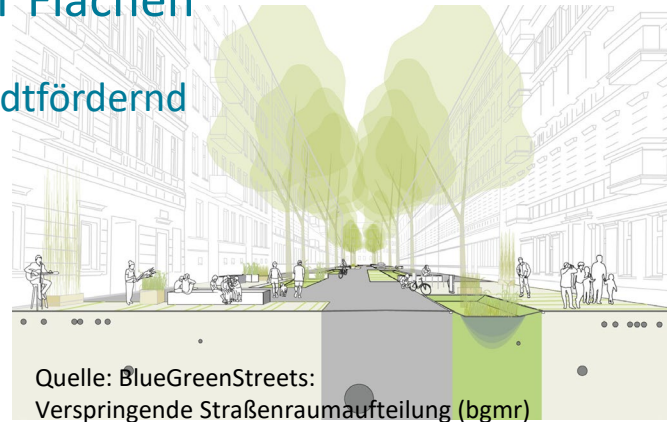
(Beispiel: Straßenentwässerung in Mulde oder wasseroptimierter Baumstandort im Park 0,64€/m²/Jahr für die Wartung und Pflege. 1€ Einsparung für die Stadt)

- **Förderkulisse für gesamtstädtische Aufgaben,**
 - z.B. aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität
 - Förderungen für private Initiativen die gute Ideen haben für GÜL Projekte

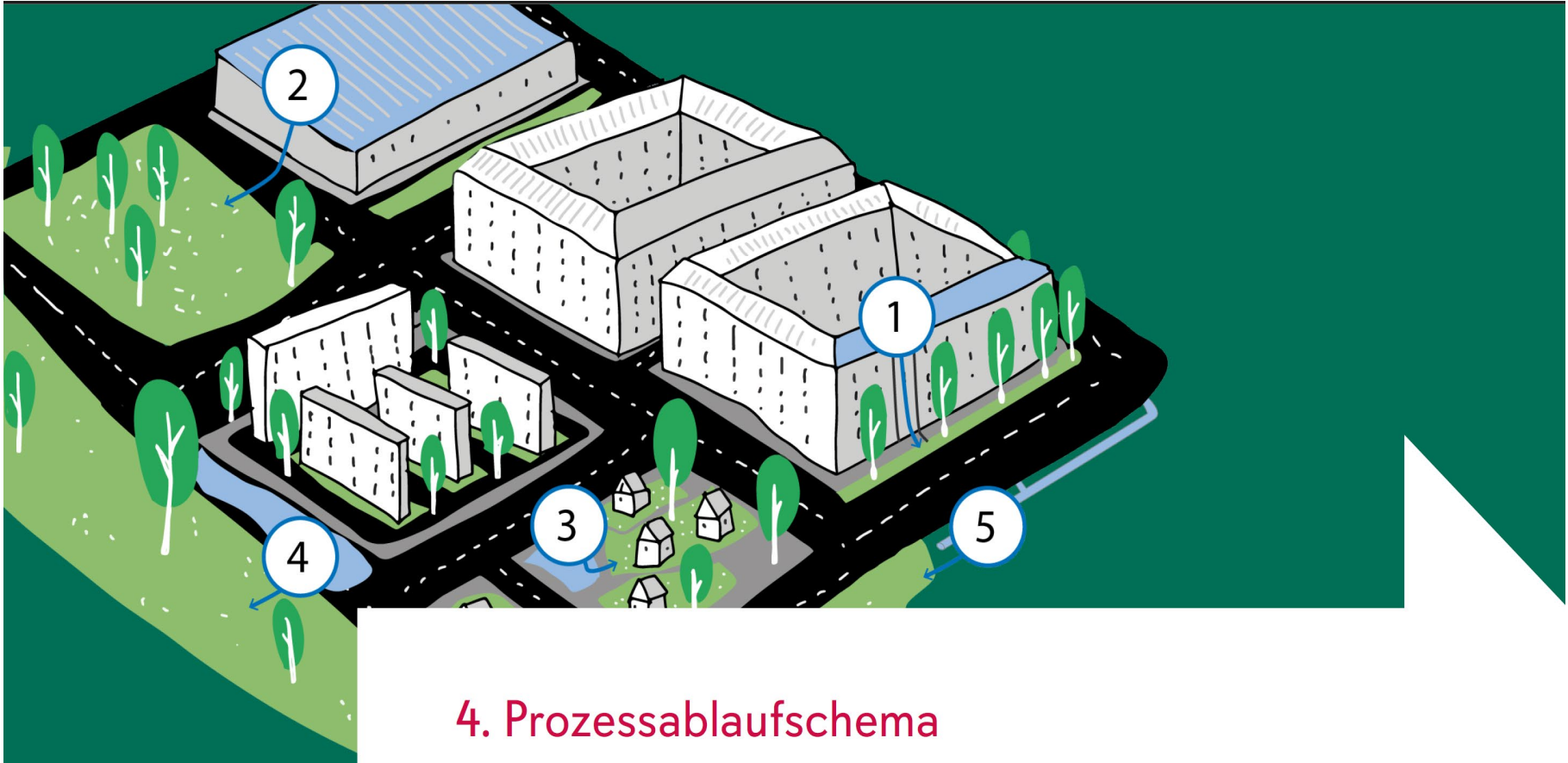
Grundstücksübergreifende Lösungen – Dresden?

Hemmnisse abbauen:

- Regularien prüfen
=> ggf. auf GüL Möglichkeiten hinweisen
- Sinnhafte Ideen fördern
=> z.B. Regentonne an Blockrandbebauung einfacher ermöglichen für Baumbewässerung
- Regeln für Ermöglichung multicodierter Flächen
=> Abstandsregeln, Bäume in Mulden, Tiefbauregeln sind nicht unbedingt Schwammstadtfördernd



Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)



4. Prozessablaufschem

26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)

4. Prozessablaufschem

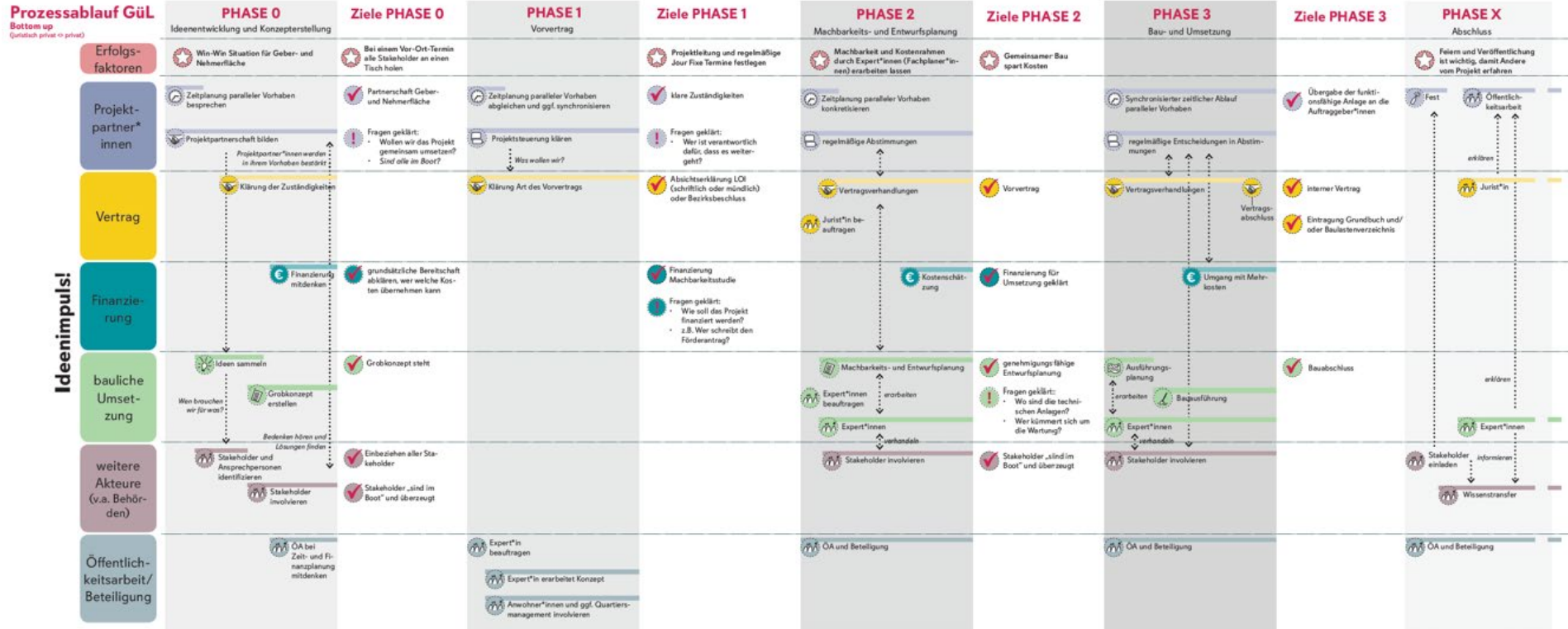


26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)

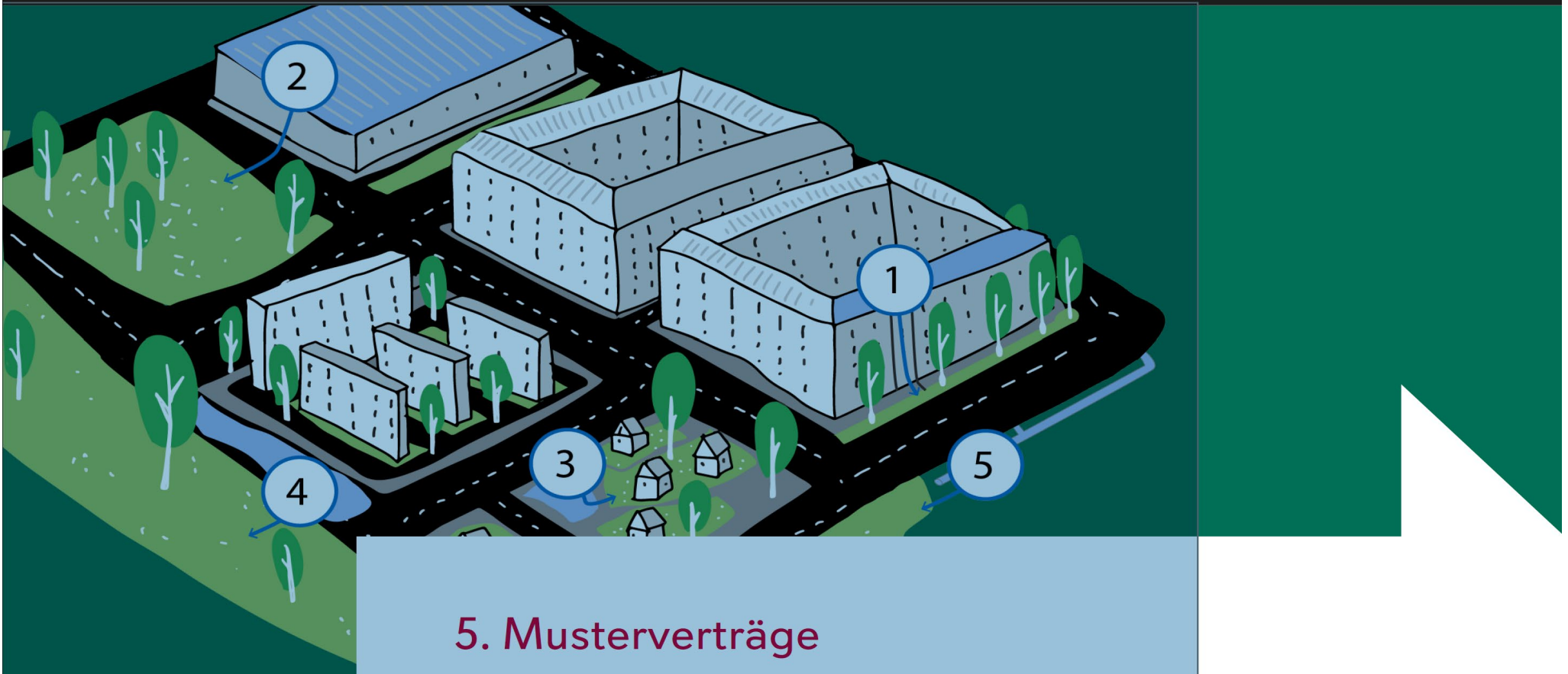
4. Prozessablaufschemata



26.03.2026 - Fachtagung Schwammstadt Dresden

Grundstücksübergreifende Lösungen in der Regenwasserbewirtschaftung

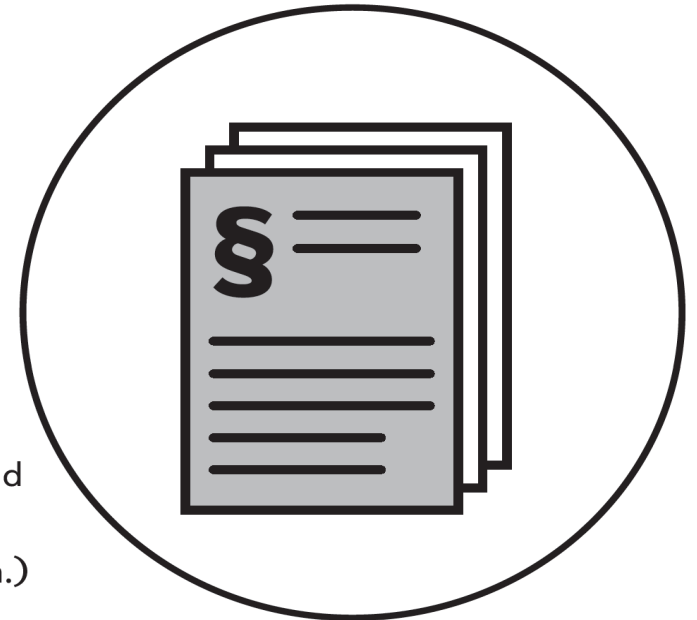
Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)



5. 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 Rechtspersonlichkeiten und handeln für das Land)
 - SenatsVw (SenStadt u.a.) <-> Bezirksamt (SGA, UmNat u.a.)



5. 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

Studie: Grundstücksübergreifenden Lösung zur RWB (2023)

5. 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 beabsichtigen sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.

5. 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 Übergabe
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.
vertreten durch ...]

(nachfolgend „Übergabe“ genannt)

und

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

(nachfolgend „Übernehmer“ genannt)

Der Übergabe 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]

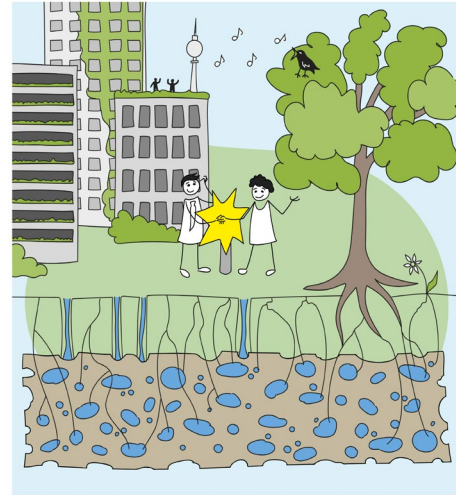
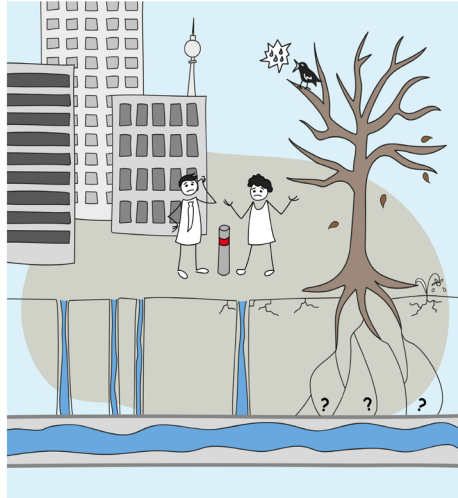
Beispielformulierung:

Der Übergabe 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 Übergabe 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 Friedhofsfeldern, Parkflächen u.a.] zu verwenden. Die Parteien sind darüber einig, die hierfür erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen gemeinsam durchzuführen. Zudem beabsichtigen sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Dipl.-Ing. Sven Hänichen