

In der Senatssitzung am 22. November 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

18.11.2022

NEUFASSUNG

Vorlage für die Sitzung des Senats am 22.11.2022

„Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen

A. Problem

Der Bremer Senat sowie die Bremer Bürgerschaft haben sich auf Grundlage des Abschlussberichts der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ das darin formulierte Ziel der Klimaneutralität bis 2038 zu eigen gemacht, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Die Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels beinhalten u.a. Anforderungen für die Entwicklung neuer Quartiere wie beispielsweise klimafreundliche Neubaustandards, Entsiegelung und Begrünung, erneuerbare Strom- und Wärmeversorgung und Baumaterialien mit geringer CO₂-Last. Neue wohnbaulich genutzte und gemischte Quartiere und Gebäude in der Stadtgemeinde Bremen sollen daher so geplant und gebaut werden, dass sie die zeitkritische Erreichung der Bremer Klimaschutzziele und des 1,5°C-Ziels unterstützen und gleichzeitig an die Folgen des Klimawandels angepasst sind. Das Thema gewinnt zunehmend an Dringlichkeit, da der Angriffskrieg in der Ukraine und die aktuellen Unsicherheiten in der Baubranche die Wichtigkeit einer unabhängigen und sicheren Energieversorgung sowie langfristig niedriger Nebenkosten verdeutlichen.

Es bedarf daher eines übersichtlichen und damit im Weiteren verfahrensvereinfachenden Orientierungsrahmens dazu, welche generellen Erwartungen die Stadtgemeinde Bremen an neu geplante Quartiere bezüglich ihres Beitrags zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels stellt. Dieser Orientierungsrahmen wird in der jeweiligen Bauleitplanung im Einzelfall in der Abwägungsentscheidung überprüft und ggf. priorisiert werden oder auch in einem gewissen Umfang zurücktreten müssen. Um dies zu gewährleisten, bedarf es klarer Vorgaben, um Transparenz, Absehbarkeit und Verlässlichkeit zu schaffen.

B. Lösung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat hierzu einen „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen“ entwickelt.

Der „Bremer Standard“ dient der Verwaltung als Orientierung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) und dem Abschluss von

Verträgen.

Für externe Investierende wirkt der „Bremer Standard“ wie folgt: Unmittelbare Wirkung besteht, wenn Elemente des „Bremer Standards“ in die Bauleitplanung eingeflossen und damit verbindliches kommunales Recht geworden sind. Nur mittelbare und appellative Wirkung besteht insoweit, als potenzielle Vertragspartner:innen sich darauf einstellen können, was die Stadtgemeinde Bremen in Vertragsverhandlungen fordern wird. Verbindlich für Externe wird jedoch nur das, was auch tatsächlich in den Vertrag eingeflossen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Maßgaben des „Bremer Standards“ bei Einbindung in einen Vertrag nicht in Widerspruch zu anderen rechtlichen Vorschriften treten dürfen. Über die verbindlichen Vereinbarungen in einem Vertrag und die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinaus haben die Erwartungen aus dem „Bremer Standard“ nur appellative Wirkung für Bauvorhaben. Insofern ist der „Bremer Standard“ eine Orientierung, die eine frühzeitige Planbarkeit und damit im Ergebnis auch Beschleunigung der Planungsprozesse ermöglichen soll.

Bei der Formulierung des „Bremer Standards“ wurde ein Fokus auf Themen der Klimaverträglichkeit in der Neuentwicklung von wohnbaulich genutzten und gemischten Quartieren gelegt. Aspekte der sozialen Gerechtigkeit sind berücksichtigt worden, stellen aber noch keinen Schwerpunkt dar. Dies soll bei einer Fortschreibung eine breitere Rolle spielen.

Der „Bremer Standard“ bekennt sich zu den Neubauzielen und dem Ziel der Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen. Er trägt zu einer unabhängigen und sicheren Energieversorgung sowie zu langfristig niedrigen Nebenkosten bei und wirkt durch die Möglichkeit der frühzeitigen Integration der Erwartungen in den Planungsprozess höheren Baukosten entgegen.

Dem „Bremer Standard“ liegt eine Selbsterklärung zur Umsetzung bei, in der die Vorhabenträger:innen darstellen, inwieweit sie die Erwartungen aller Festsetzungsebenen aus dem „Bremer Standard“ im jeweiligen Vorhaben umsetzen werden. Falls Empfehlungen nicht zur Umsetzung kommen, soll dies ebenfalls in der Selbsterklärung erläutert werden.

Da die politische und wirtschaftliche Situation im Baubereich aktuell dynamisch ist, werden verschiedene Entwicklungen in den kommenden Monaten und Jahren erwartet, die einen Einfluss auf die derzeitigen Inhalte des „Bremer Standards“ haben können. Hierzu zählen u.a. auf Bundesebene neue Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Im Übrigen wurde von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ein Rechtsgutachten zur konzeptionellen Erarbeitung eines Regelungsentwurfs für die Einführung eines Bremischen Solargesetzes in Auftrag gegeben, dessen Erkenntnisse relevant sein werden.

Mit Blick auf die vorgenannten Rechtsentwicklungen auf Bundes- und Landesebene ist der „Bremer Standard“ in der Stadtgemeinde Bremen daher stetig fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Ein Jahr nach der Beschlussfassung des „Bremer Standards“ wird den städtischen

Deputationen für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung und für Klima, Umwelt, Landwirtschaft und Tierökologie sowie dem Senat ein erster Bericht zur Umsetzung vorgelegt. Eine Evaluation des „Bremer Standards“ soll auch die Form und Wirkung des Papiers beinhalten.

Zur Vermeidung einer weiteren Belastung der bereits ohnehin komplexen Bauantragsverfahren ist vorgesehen, parallel zur Erprobung des "Bremer Standards", zeitnah relevante und wirksame Verbesserungen des Baugenehmigungsverfahrens (über die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz ARGEBAU soweit erforderlich) in der LBO zu verankern.

Hierzu zählen insbesondere:

- Weitergehende Genehmigungsfreistellungen
- Einführung einer referenziellen Baugenehmigung (serielles und modulares Bauen)
- Einführung des Instruments "Typengenehmigung"

C. Alternativen

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Dies bezieht sich nicht auf die Baustandards für Bauvorhaben bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger im Hochbau, die aktuell in der Federführung des Senators für Finanzen aktualisiert werden.

Lediglich entstehen verwaltungsintern initiale Mehraufwände bei der Etablierung der Erwartungen des „Bremer Standards“ als Orientierungsrahmen und bei dessen Integration in bestehende Arbeitsprozesse, auch wenn viele Bestandteile bereits Teil des alltäglichen Verwaltungshandelns sind.

Es entstehen keine genderspezifischen Auswirkungen. In Umsetzung des „Bremer Standards“ in die Bauleitplanung und in Vertragsrecht könnten beispielsweise durch Quartiere mit kurzen Wegen sogar positive Effekte einer gendergerechteren Stadtentwicklung zum Tragen kommen.

Die Inhalte aus dem „Bremer Standard“ fließen bereits heute in die Bund-Länder Förderprogramme der Wohnraumförderung als auch der Städtebauförderung ein. Bei der Ausrichtung zukünftiger kommunaler Förderung und freiwillig auch für Landesförderprogramme werden die Erwartungen ebenfalls Berücksichtigung finden.

E. Beteiligung und Abstimmung

Basierend auf einer ersten Entwurfsfassung des „Bremer Standards“ wurde im Mai bis Juni 2022 eine Beteiligung der fachpolitischen Sprecher:innen aller Fraktionen sowie aller Ressorts des Bremer Senats und des Magistrats Bremerhaven eingeleitet. Die Anmerkungen und Rückfragen aus entsprechenden Vorstellungsterminen sowie schriftlichen Zusendungen sind in die vorliegende überarbeitete Textfassung eingeflossen. Weiterhin haben Vorstellungen und Diskussionen zum „Bremer Standard“ mit Akteuren aus der Baubranche beim Bauherren- und Investorengipfel

der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie in weiteren Terminen mit der ARGE freier Wohnbau, der Architekten- und Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen, dem BUND Landesverband Bremen und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Bremen im Zeitraum von Juni bis September 2022 stattgefunden.

Der vorliegende „Bremer Standard“ wurde mit allen Ressorts abgestimmt. Der Magistrat Bremerhaven wurde über den geplanten „Bremer Standard“ mit dem Geltungsbereich für die Stadtgemeinde Bremen in Kenntnis gesetzt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage inkl. Anhang ist nach Beschlussfassung durch den Senat zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

Der Senat beschließt den „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen als Orientierungsrahmen. Der „Bremer Standard“ tritt zum 01.05.2023 in Kraft.

Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, in Abstimmung mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zeitnah bis zum Ende des 1. Quartals 2023 geeignete Vorschläge zur Beschleunigung des Bauantragsverfahren zu erarbeiten und dem Senat eine entsprechende Änderung der Bremischen Landesbauordnung zur großen Novelle vorzulegen.

Anlage:

„Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen

„Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen

Einleitung

Die Stadtgemeinde Bremen etabliert einen klimaverträglichen „Bremer Standard“ für die Entwicklung neuer wohnbaulich genutzter und gemischter Quartiere. Der Bremer Senat sowie die Bremer Bürgerschaft (Landtag) haben sich auf Grundlage des Abschlussberichts der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ das darin formulierte Ziel der Klimaneutralität bis 2038 zu eigen gemacht, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Neue wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere und Gebäude in der Stadtgemeinde Bremen sollen daher so geplant und gebaut werden, dass sie die zeitkritische Erreichung der Bremer Klimaschutzziele und des 1,5°C-Ziels unterstützen und gleichzeitig an die Folgen des Klimawandels angepasst sind.

Der „Bremer Standard“ dient der Verwaltung als Orientierung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)¹ und dem Abschluss von Verträgen.

Für externe Investierende wirkt der „Bremer Standard“ wie folgt: Unmittelbare Wirkung besteht, wenn Elemente des „Bremer Standards“ in die Bauleitplanung eingeflossen und damit verbindliches kommunales Recht geworden sind. Nur mittelbare und appellative Wirkung besteht insoweit, als potenzielle Vertragspartner:innen sich darauf einstellen können, was die Stadtgemeinde Bremen in Vertragsverhandlungen fordern wird. Verbindlich für Externe wird jedoch nur das, was auch tatsächlich in den Vertrag eingeflossen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Maßgaben des „Bremer Standards“ bei Einbindung in einen Vertrag nicht in Widerspruch zu anderen rechtlichen Vorschriften treten dürfen. Über die verbindlichen Vereinbarungen in einem Vertrag und die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinaus haben die Erwartungen aus dem „Bremer Standard“ nur appellative Wirkung für Bauvorhaben. Insofern ist der „Bremer Standard“ eine Orientierung, die eine frühzeitige Planbarkeit und damit im Ergebnis auch Beschleunigung der Planungsprozesse ermöglichen soll.

Der „Bremer Standard“ umfasst die Themenbereiche

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren
- Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
- Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die CO₂-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren (Holzbau)
- Wärme aus erneuerbaren Quellen
- Hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (BEG 40)
- bezahlbares sowie sozialgemischtes Wohnen

¹ Das heißt jedoch auch für das jeweilige konkrete Bauleitplanverfahren im Einzelfall, dass die planerische Abwägung der betroffenen, grundsätzlich gleichgewichtigen Belange des Belange-Katalogs des § 1 Abs. 6 BauGB dazu führt, den Klimabelang entweder zu priorisieren oder eben ganz oder teilweise in einem gewissen Umfang zurücktreten zu lassen. Das ist das Wesen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Alles andere käme einem Abwägungsausfall gleich.

Wirtschaftlichkeit

Der „Bremer Standard“ bekennt sich zu den Neubauzielen des Senats und dem Ziel der Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen. Hierbei gilt stets, auch bei allen nachfolgend aufgeführten Aspekten, den Korridor des technisch Möglichen und für die Energiewende Notwendigen nicht einzuschränken.

Zum Zeitpunkt der Verfassung dieses „Standards“ (Frühjahr/Sommer 2022) sorgen Rohstoffknappheit, Lieferkettenprobleme, krankheitsbedingte Ausfälle durch die COVID19-Pandemie, Inflation und andere Kostensteigerungen sowie deutlich ansteigende Bauzinsen zu Unsicherheiten im Neubaubereich. Der „Bremer Standard“ wirkt dem entgegen, indem die formulierten energetischen Standards und der Fokus auf eine erneuerbare Strom- und Wärmeversorgung langfristig mehr Unabhängigkeit und Sicherheit in der Energieversorgung sowie dauerhaft niedrige Nebenkosten durch erhöhte Energieeffizienz sicherstellen. Gleichzeitig ist der „Bremer Standard“ als übersichtlicher Orientierungsrahmen einer zügigen Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zuträglich und schafft Absehbarkeit und Transparenz für Vorhabenträger:innen.

Verschiedene Ansätze des nachhaltigen Bauens können höheren Baukosten entgegenwirken. Einsparungspotenziale lassen sich z.B. durch serielles oder elementiertes Bauen sowie einen hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau oder durch die Reduzierung von teuren, insbesondere unterirdischen, Stellplätzen realisieren.² Eine Lebenszykluskostenrechnung unterstützt die Realisierung von weiteren Kostenvorteilen über die ganze Lebensdauer eines Gebäudes. Die Nutzung dieser Einsparungspotenziale und Kostenvorteile wird durch die Umsetzung des „Bremer Standards“ unterstützt.

Für die Finanzierung eines Projektes kann nachhaltiges Bauen einen Vorteil darstellen, da viele Banken bereits Zinsvorteile für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude anbieten. Dieser Trend wird sich voraussichtlich vor allem durch die Umsetzung der EU Taxonomie für nachhaltige Investitionen und im Rahmen der Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an deutsche Finanzinstitute im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken in den nächsten Jahren verstärken. Außerdem können Projekte durch eine Zertifizierung mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG)³ Förderungen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erhalten. Die Bremer Aufbau-Bank bietet mit dem „Bremer Förderlotsen“⁴ eine kostenfreie und neutrale Förderberatung zu allen im Land Bremen abrufbaren Förderprogrammen an.

Soziale Gerechtigkeit

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Eine Wohnung ist dabei mehr als nur ein Dach über dem Kopf, und zwar eine unerlässliche Voraussetzung für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Nach dem Grundgesetz wird das Wohnen dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zugerechnet. Das gilt nicht nur für besondere Zielgruppen des Wohnungsmarktes - wie etwa Studierende, Alleinerziehende, Niedrigverdienende oder Beziehende von niedrigen Renten oder von Grundsicherung - sondern für die Bevölkerung insgesamt. Der „Bremer Standard“ will die Voraussetzungen schaffen, dass Klimaneutralität sozial gerecht ist. Dabei werden künftig hohe qualitative Standards in Bezug auf die Klimaneutralität der Gebäude eingehalten. Gleichzeitig soll

² Vgl. Gutachten „Good Practice – Quartiere für die Zukunft“ (zukünftig abrufbar unter www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/step-wohnen-74622)

³ Weitere Informationen unter www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beg/

⁴ Weitere Informationen unter www.bab-bremen.de/de/page/programm/foerderlotse

berücksichtigt werden, auch für einkommensschwächere Haushalte, die Voraussetzungen zu schaffen, dass diejenigen unterstützt werden, die aufgrund ihrer finanziellen Situation und des vorhandenen Angebots nicht in der Lage sind, diese Standards selbstständig zu erreichen. Gleichzeitig soll er Wahlfreiheit des Wohnortes bei niedrigen Haushaltseinkommen gewährleisten und der sozialen Spaltung der Stadt entgegenwirken.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden in der Wohnraumförderung bereits eine verbindliche Sozialwohnungsquote von 30 % in der Neubauförderung festgelegt, die Senkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten beschlossen, die Miet- und Belegungsbindung auf 30 Jahre erhöht, ein Förderweg für ein mittleres Preissegment eingeführt und die Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsneubau gewährleistet. Im Programmjahr 2022 wird sich die Wohnraumförderung neben dem Ziel der Schaffung sozialen Wohnraums daher stärker am Ziel der Klimaneutralität ausrichten. Dabei wird ein Vorschlag für das Landesprogramm 2022/2023 erarbeitet, der geeignete energetische Mindestanforderungen enthält, die sich beim Neubau an einem Effizienzhaus 40 orientieren. Die Einsparpotenziale durch den höheren energetischen Standard wirken sich zudem positiv auf den Heizenergieverbrauch aus.

Zu beachten ist, dass entsprechende bundesgesetzliche Regelungen und Förderungen Voraussetzungen sind, um die genannten Ziele zu erreichen. Zudem werden in weiteren Verfahrensschritten und bei der Evaluation zur Umsetzung des „Bremer Standards“ Erkenntnisse in Bezug auf die soziale Ausgewogenheit gewonnen werden, um ggfs. Nachbesserungen vorzunehmen und den „Bremer Standard“ fortzuschreiben.

Anwendungsbereich

Der „Bremer Standard“ ist ein Orientierungsrahmen für die Planung von Bauvorhaben, für die noch kein beschlossener Bebauungsplan vorliegt. Er findet somit Anwendung bei zu planenden Quartieren und Entwicklungsstandorten, für die neues Planungsrecht geschaffen wird.

Der „Bremer Standard“ findet Anwendung bei der Schaffung neuen Planungsrechtes, wenn gemischte Quartiere mit Wohnnutzungen entstehen. Das betrifft folgende Gebietskategorien nach BauNVO: allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet und reines Wohngebiet. Ein Quartier hat keine fest definierte Größe, ist aber räumlich überschaubar. Es weist eine eigenständige städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Vielfalt auf.

Der „Bremer Standard“ ist im Zusammenhang mit geltenden Bundes- und Landesgesetzen, örtlichen Bauvorschriften sowie bestehenden und zukünftigen Verordnungen und Richtlinien zu interpretieren.

Bei dem „Bremer Standard“ handelt es sich um eine Übersicht verschiedener Erwartungen an die Quartiersentwicklung mit sehr unterschiedlichen Möglichkeiten der Steuerung. Daher wurde ein System verschiedener Festsetzungsebenen entwickelt, die im Text sowohl farblich als auch anhand kleiner Symbole gekennzeichnet sind. Es gibt Elemente, die in Bundes-, Landes- oder Ortsgesetzen vorgegeben sind und auf die hier nur verwiesen wird, Elemente, die in einem verbindlichen Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden oder Empfehlungen.

Werden in die Neuplanung Bestandsgebäude städtebaulich integriert, ist der „Bremer Standard“ als Orientierungsrahmen mit Abweichungen, die sich jeweils aus den Besonderheiten der konkreten Situation ergeben, zu berücksichtigen.





Für öffentliche Gebäude wie z.B. Schul- und Kitabauten findet nicht der „Bremer Standard“, sondern die Baustandards für Bauvorhaben bremischer öffentlicher Bauherren und

Zuwendungsempfänger im Hochbau Anwendung. Sowohl der „Bremer Standard“ als auch die Baustandards für Bauvorhaben bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger im Hochbau greifen die Empfehlungen des Abschlussberichts der Enquetekommission „Klimastrategie für das Land Bremen“ auf. Die Freie Hansestadt Bremen bekennt sich zu den Zielen des „Bremer Standards“ und nimmt die Vorbildwirkung der öffentlichen Hand ernst.

Ergänzend gelten die Regelungen des Bremer Gewerbeentwicklungsprogramms 2030 (nach Beschluss dessen).

Die Elemente des „Bremer Standards“ sollen so weit wie möglich auch in Verträgen anderer Art vereinbart werden, wobei stets zu beachten ist, dass die Maßgaben des „Bremer Standards“ bei Einbindung in einen Vertrag nicht in Widerspruch zu anderen rechtlichen Vorschriften treten dürfen.

Legende

-  G = Bundes-, Landes- oder Ortsgesetz
-  B = Bebauungsplan
-  V = Städtebaulicher Vertrag
-  E = Empfehlung

1. Sparsamer und effizienter Flächenverbrauch

Da Bau- und Wohnflächen vor allem im städtischen Umfeld knapp sind und verschiedene Nutzungsinteressen um freie Flächen konkurrieren, sind neue Quartiere flächensparend und effizient zu planen. Vor allem aus Umweltschutz-, Klimaschutz- und Klimaanpassungsgründen werden so weit wie möglich keine Außenbereichsflächen bebaut und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Siedlungsgrenzen des Flächennutzungsplan (FNP; Stand 04.12.2014) sind hier verbindlich und in Projekten auf zuvor bereits baulich genutzten Flächen wird die Entsiegelung und die ökologische Aufwertung von (Grün-)Flächen angestrebt.

Außerdem steigt die Wohnfläche pro Kopf sowohl bundesweit als auch im Land Bremen. Neben einer zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten ist ein wichtiger Grund dafür, dass Menschen ihre Wohnsituation nicht gemäß sich verändernden Lebensumständen anpassen und somit z.B. nach dem Auszug der Kinder in verhältnismäßig zur Personenanzahl zu großen Wohnungen verbleiben. Vorhandene Wohnfläche wird somit nicht effizient genutzt, es besteht mehr Druck für Neubau und dadurch zusätzlichen Flächenverbrauch und Flächenversiegelung. Es entstehen zusätzliche Treibhausgasemissionen und Umweltauswirkungen. Es gilt daher Lösungsansätze und Angebote im Rahmen von Quartiers- und Bestandsprojekten zu entwickeln und umzusetzen, die sozial und finanziell darstellbare Alternativen ermöglichen und einen weiteren Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ebenso wie eine fortschreitende Suburbanisierung aufhalten können. Beispiele hierfür sind flexible Grundrisse, bei denen die Wohnungsgröße durch Umbaumaßnahmen angepasst werden kann, oder Cluster-Wohnungen, bei denen private und gemeinschaftlich genutzte Wohnbereiche kombiniert werden.

In der sozialen Wohnraumförderung der Landesprogramme werden im Land Bremen Cluster-Wohnungen gefördert.⁵ Auch die Wohnraummobilisierung vor allem für ältere Menschen, die sich verkleinern aber ihre Nachbarschaft nicht verlassen möchten, wird in Bremen adressiert. Hierzu gibt es einen Dialog der Verwaltung mit den Bremer Wohnungsbaugesellschaften, um altersgerechte Angebote innerhalb des Quartiers zu schaffen. Beispielfhaft ist hier der Bremer Punkt zu nennen.

G

Der „Bremer Standard“ unterstreicht die gesetzlich gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) vorgegebene flächensparende Planung. Gebäude sollen so geplant werden, dass sich flexible und flächeneffiziente Wohnungs- und Gebäudegrundrisse⁶ ergeben, die veränderten Nutzungsanforderungen in der Zukunft gerecht werden.

V

⁵ Clusterwohnungen sind ein Zusammenschluss einzelner Wohnungen zu einer großen Wohneinheit mit gemeinschaftlich genutzten Räumen. Fördertechnisch werden diese im Land Bremen wie mehrere private Wohneinheiten mit Bad und Küche behandelt, die sich um Gemeinschaftsräumen gruppieren und sich unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen. Bei Aus- oder Umzug haben die Bewohner:innen die Möglichkeit der Mitsprache bei der Wiedervermietung. Die Mieter:innen müssen die Voraussetzungen erfüllen, um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten.

⁶ Hier ist vor allem konstruktive Flexibilität gemeint, d.h. Wohnungen können durch Umbaumaßnahmen vergrößert oder verkleinert werden. Konstruktiv flexible Raumzuschnitte haben sich besonders zur Gestaltung von Angebotsflexibilität und für langfristige Anpassungsrhythmen bewährt. Das Trennen von Tragstruktur und Ausbau und eine konzeptionelle Haustechnikplanung ermöglicht eine genaue Anpassung von Wohnungsgrößen und Wohnungsaufteilungen an den Bedarf. Darüber hinaus können Wohneinheiten und Wohngebäude mittels versetzbarer leichter Trennwände auch langfristig an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden. Konstruktiv flexible Grundrisse können sehr flächeneffizient geplant werden. Dies steht im Gegensatz zu funktional flexibel nutzbaren Grundrissen, in denen Zonen definiert werden und ein Nutzungswandel ohne Umbauaufwand möglich ist. Solche Grundrisse haben aber einen höheren Flächenbedarf.

2. Gemischte Flächenfunktionen

Gemäß dem Leitprinzip einer Stadt der kurzen Wege gilt es, Flächenfunktionen so zu mischen und anzuordnen, dass am Wohn- oder Arbeitsort ein Großteil der Bedürfnisse der Menschen gedeckt werden kann. Kurze Wege können oft mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Zum einen hat dies einen inklusiven Charakter für Menschen, die nicht über motorisierte Fahrzeuge verfügen (wollen) und zum anderen wird eine Steigerung der Lebensqualität durch reduzierte Emissionen von Kraftfahrzeugen erreicht. Darüber hinaus ergibt sich mehr Gestaltungsspielraum des öffentlichen Raumes, wenn weniger Flächen durch parkende Autos blockiert werden.

Mit der Handlungsstrategie „Neue Orte der Produktiven Stadt“ wird insbesondere für Transformationsorte in der Stadt eine Grundlage zur verstärkten Nutzungsmischung mit urbaner Dichte erarbeitet, die auch als Grundlage für zukünftige Investitionsentscheidungen frühzeitig eine Hilfestellung bieten kann. Darüber hinaus wird in der Gesamtstadt (kleinräumige) Nutzungsmischung wieder verstärkt in den Fokus genommen. Der Erhalt von Gewerbeinseln trägt ebenso dazu bei, wie das Zentren- und Nahversorgungskonzept mit der Definition von Positivstandorten für Einzelhandelsansiedlungen.

B

Gemischte Strukturen in der Flächennutzung werden in der Bremer Praxis gefördert und in Bebauungsplänen abgebildet. Daher ist in jedem Planungsprozess eine Prüfung der widerstreitenden, grundsätzlich gleichgewichtigen Belange von Wohnen und Gewerbe und der Schaffung sozialer Einrichtungen (z.B. Bildungseinrichtungen wie Schule und KITA) zu berücksichtigen, um festzustellen, ob und wie Wohnnutzung sinnvoll durch nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie sozial und kulturelle Infrastrukturangebote ergänzt werden kann. Gemäß dem Prüfergebnis und bei entsprechender Nachfrage potenzieller Nutzer:innen kann im Geltungsbereich eines sog. Angebotsbebauungsplans daraus die planungsrechtlich verankerte Pflicht des/der Bauwilligen bzw. des/der Investierenden zur Errichtung solcher Nutzungsbausteine im Quartier abgeleitet werden.

3. Mobilitätsmanagement

Mobilität in Bremen soll bedarfsorientiert, barrierefrei und bezahlbar sein. Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Orte der Freizeitgestaltung sollen zuverlässig erreichbar sein. Gleichzeitig wird das Ziel angestrebt, dass die Anzahl der PKW in Bremen reduziert wird und Straßenräume zugunsten des Umweltverbundes umstrukturiert werden. Dadurch werden Treibhausgasemissionen sowie Lärm- und Luftbelastungen signifikant gesenkt sowie Sicherheit und Gesundheit der Bürger:innen gefördert. Neue Bauprojekte tragen durch gute Mobilitätskonzepte zu diesem Wandel bei.

G Im „Bremer Standard“ soll das „standardisierte“ Ziel der Reduzierung von MIV-Verkehren hin zum Umweltverbund formuliert und damit regelmäßig umgesetzt werden, also in verbindliches kommunales Planungsrecht (Bebauungsplan) oder sonstiger Satzungen nach BauGB oder nach Bremer Landesbauordnung. Das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG) vom 20. September 2022 (Brem.GBl. S. 476), welches zum 1. Oktober 2022 in Kraft getreten ist, sieht vor, den Investierenden die rechtliche Möglichkeit zur Entwicklung von Mobilitätskonzepten für die Vorhaben an die Hand zu geben und mit der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle⁷ abzustimmen, soweit die im MobBauOG geregelten Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen. Der „Bremer Standard“ empfiehlt, im Rahmen der bauaufsichtlichen Beratung mit dem/der Bauwilligen darauf hinzuwirken, bei größeren Bauvorhaben die Errichtung großflächiger Stellplatzanlagen, ausgenommen Quartiersgaragen, zu vermeiden, soweit das in Anwendung des MobBauOG rechtlich möglich ist. Diese Festlegung kann natürlich auch in **Abweichung vom MobBauOG im B-Plan oder im städtebaulichen Vertrag einzelfallbezogen getroffen werden.**

B **E** **V** **G** **E** Nach § 8 Absatz 7 MoBauOG ist je vier zusammenhängender oberirdischer Stellplätze ein geeigneter Laubbaum zu pflanzen. Alternativ empfiehlt der „Bremer Standard“, im Rahmen der bauaufsichtlichen Beratung mit dem/der Investierenden darauf hinzuwirken, dass ab einer Gesamtparkplatzgröße von mehr als 25 zusammenhängenden Stellplätzen, die Stellplatzanlagen gestapelt, überdacht, mit Photovoltaikanlage ausgestattet und nach Möglichkeit begrünt werden, soweit das vereinbar mit dem MobBauOG und mit dem BegrünungsOG ist.

⁷ Zuständige Behörde nach § 1 Absatz 3 Satz 2 MobBauOG: Sofern in diesem Gesetz nach § 7 Absatz 4, § 7 Absatz 5, § 13 Absatz 2 Nummer 1 und § 13 Absatz 3 Nummer 1 eine Aufgabenwahrnehmung der für die Mobilität zuständigen Stelle zugewiesen wird, erfolgt diese durch Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 50 / Strategische Verkehrsplanung, Contrescarpe 73, 28195 Bremen.

4. Solar auf baulichen Anlagen

Die Stromversorgung soll in Zukunft ausschließlich mit erneuerbaren Energien sichergestellt werden. Im Zuge der Transformation zur Klimaneutralität und der damit einhergehenden Elektrifizierung vieler Lebensbereiche wird der Strombedarf deutlich steigen. Dafür bedarf es eines massiven Ausbaus von Solaranlagen und dementsprechend großen Flächen für die Aufstellung solcher Anlagen, zu dem jede geeignete Dachfläche beitragen kann und soll, ebenso wie weitere Flächen im Gebäudekontext. Auch Mieterstrommodelle können neuen Wohnraum attraktiv für potenzielle Mieter:innen machen.

Weiterhin ist es sinnvoll, erneuerbare Energieversorgung als Quartierskonzept unter Einbeziehung aller relevanten Aspekte wie z.B. Strom- und Wärmeversorgung, Abwärmeströme, Energiespeicherung, Elektromobilität usw. zu planen und umzusetzen.

Die Dimensionierung von Anschlussleistungen und zulässigen Netzlasten sind häufig ein limitierender Faktor für die Umsetzung von PV, erneuerbaren Wärmetechnologien und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, da die nachträgliche Ertüchtigung kostenintensiv ist. Um eine hohe EE-Ausrüstungsquote und -Nutzung zu ermöglichen und eine nachhaltige Gestaltung der Quartiere und Gebäude im Sinne der Sektorenkopplung sicherzustellen, müssen Netz- und Hausanschlussleistungen zukunftsfähig dimensioniert werden. Hier ist es empfehlenswert, Pufferkapazitäten für spätere Nachrüstungen einzuplanen. Auch ist es sinnvoll Anschlüsse für Balkonsolaranlagen einzuplanen.

B

V

Der „Bremer Standard“ sieht vor, die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf allen geeigneten Dachflächen von Neubauten zu erreichen, die Modulfläche der Anlage muss dabei mindestens 70 Prozent der Gesamtbruttodachfläche⁸ des Quartiers oder Gebäudekomplexes bedecken. Unter Berücksichtigung der konkreten, städtebaulichen Umstände des Einzelfalls können Fassaden sowie Frei- und Stellplatzflächen genutzt werden, um den Mindestanforderungen von 70 Prozent Photovoltaik gerecht zu werden.

Nach Möglichkeit ist eine Kombination von Solaranlagen mit Dachbegrünung anzustreben. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen auf derselben Dachfläche, kann die Mindestquote für Solaranlagen auf bis zu 45 Prozent reduziert werden.

In begründeten Einzelfällen ist eine Abweichung möglich.⁹

Diese Erwartungen gelten bis zum Inkrafttreten des erwarteten Bremischen Solargesetzes und seinen entsprechenden Regelungen.

⁸ Die Bruttodachfläche (BDF) ist definiert als gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamfläche aller Teildachflächen.

⁹ Auch kann die planerische Abwägung in der Bauleitplanung ergeben, dass aus Gründen der Geeignetheit, Durchführbarkeit (technisch und wirtschaftlich) und der Verhältnismäßigkeit (der kommunalen Verpflichtung der PV-Errichtungspflicht unter Einschränkung der bundesgesetzlich uneingeschränkten GEG-Regelung für sämtliche erneuerbaren Energien) eine geringere PV-Errichtungspflicht auf Dachflächen oder ähnlich geeigneten Flächen im konkreten Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB gerechtfertigt ist. Pauschal in Bebauungsplänen mit einer Festsetzung 70 Prozent (Aufdach-)PV-Anlagen bei der Errichtung von Neubauten zu fordern, würde planungsrechtlich einen Abwägungsausfall darstellen und damit einen Fehler im Sinne der §§ 214, 215 BauGB. Ggf. kann das Delta durch einen städtebaulichen Vertrag oder bei der Vermarktung von Flächen im Eigentum Bremens oder durch Eigengesellschaften der Stadtgemeinde und des Landes (z.B. Wirtschaftsförderung Bremen GmbH) im notariellen Grundstückskaufvertrag geschlossen werden soweit hierfür die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

5. Klimaanpassung

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein essentieller Teil klimaresilienter Stadtentwicklung. Dazu soll mit Blick auf § 1 Abs. 5 BauGB die Bauleitplanung ihren Beitrag leisten. Da der Klimawandel nicht mehr abzuwenden ist und die Klimafolgen bereits heute spürbar sind, ist es entscheidend, neue Quartiere schon heute so zu planen und zu bauen, dass sie gegen die Auswirkungen des Klimawandels geschützt sind und eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität gewährleisten. Um eine hitzebedingte Gesundheitsgefährdung zu vermeiden, ist der sommerliche Wärmeschutz unter Ausschöpfung der technischen und gestalterischen Möglichkeiten so zu planen und umzusetzen, dass weitestgehend eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur sichergestellt ist, die 26 °C nicht überschreitet. Bei Außentemperaturen ab 32 °C ist wenigstens eine Temperaturdifferenz zwischen Außen- und Raumtemperatur von 6 °C anzustreben. Dies soll außerdem einem nachträglichen Einsatz von energieintensiven Klimageräten entgegenwirken.

Zusätzlich leisten einige Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie z. B. Grünflächen mit Bäumen, neben einem Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels auch einen Beitrag zum Klimaschutz, indem sie Kohlenstoffsinken darstellen.

E In der Stadtgemeinde Bremen wird der „Leitfadengestützte Klimaanpassungscheck“¹⁰ verwendet, um alle relevanten Klimaanpassungsbelange frühzeitig und systematisch in Bauleitplanverfahren einzubringen. Obwohl sich dieses untergesetzliche Regelwerk in erster Linie an die Verwaltung richtet und gegenüber privaten Vorhabenträger:innen wiederum nur appellative Wirkung hat, gibt es jedoch privaten Vorhabenträger:innen einen guten Überblick über die für Klimaanpassung relevanten Themen, die mit der Verwaltung im weiteren Planungsprozess zu besprechen und für ihre Projekte zu planen sind. Auch gehen die Inhalte des Leitfadens unter Beachtung der Anforderungen an die planerische Abwägung in die Bauleitplanung ein. Außerdem beinhaltet der Leitfaden Verweise auf weiterführende Quellen und die jeweils zuständigen Fachreferate zu den einzelnen Klimaanpassungsbelangen. Der „Klimaanpassungscheck“ kann daher als Empfehlung von allen Vorhabenträger:innen zu Rate gezogen und die dargestellten Planungshinweise als Möglichkeiten und Maßnahmen für die konkrete städtebauliche Konzeption proaktiv berücksichtigt werden.

¹⁰ Weitere Informationen unter www.klimaanpassung.bremen.de

a. Kluges Regenwassermanagement

Zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen und daraus resultierende Überflutungen einerseits sowie Hitzewellen und andauernde Trockenheit andererseits erfordern innovative Konzepte und Maßnahmen für eine wasser- und hitzesensible Stadtentwicklung. Das Niederschlagswasser ist weitgehend auf der Fläche zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern und für die Bewässerung des städtischen Grüns verfügbar zu machen. Dafür ist es notwendig, ausreichend Grünflächen inkl. Gründächern zu schaffen, Flächen zu entsiegeln und vom Kanal abzukoppeln sowie weitere Lösungen wie Rigolen¹¹, Tiefbeete oder multicodierte Grün- und Freiflächen¹² als Wasserrückhaltebereiche einzuplanen.¹³ Somit kann den klimawandelbedingt zunehmenden Herausforderungen durch verändertes Niederschlagsregime und Hitze gleichzeitig begegnet werden, da die „Schwammstadt“ den naturnahen Gebietswasserhaushalt erhält, der Starkregenvorsorge dient, die Stadt durch Verdunstung kühlt und die Bewässerung städtischen Grüns verbessert.

B Der „Bremer Standard“ sieht vor, diese Zielvorgaben und damit den natürlichen Gebietswasserhaushalt im Rahmen des geltenden Rechts zu beachten sowie den Schutz vor Schäden durch Starkregen anzustreben.

G Im Sinne der Klimaanpassung müssen in diesem Zusammenhang in Anwendung geltenden Rechts Böden entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen von § 8 Absatz 1 und 2 BremLBO i.V.m. § 3 des BegrünungsOG weitest möglich durchlässig geplant und bei Konversionsflächen ggf. entsiegelt werden.

¹¹ Eine Rigole ist ein meist unterirdischer Wasserspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und anschließend zu versickern. Das kann eine Baum-Rigole sein oder eine Rigole, in die Regenwasser von versiegelten Flächen eingeleitet wird.

¹² Multicodierte Grün- und Freiflächen bedeutet, dass Mehrfachnutzungen in diesen Flächen gedacht und ermöglicht werden (auch als „multifunktionale Flächennutzung“ bezeichnet).

¹³ Bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserversickerung ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Die entsprechenden Erkenntnisse liegen beim Geologischen Dienst für Bremen vor und zeigen in vielen Bereichen Bremens die Eignung für Versickerung. Das Maßnahmenpektrum der wasser- und hitzesensiblen Stadtentwicklung umfasst auch Maßnahmen für Bereiche, in denen die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt ist. Hier spielen Dachbegrünung, Regenwassernutzung, wasserdurchlässige Oberflächenbelege und oberflächennahe Versickerungs- und Verdunstungsmulden ggf. mit Überlauf in den Kanal sowie Retentionsbereiche eine Rolle.

b. Gründächer

Dachflächen sind aus verschiedenen Nutzungsinteressen heraus begehrt. Einerseits können sie zur Stromerzeugung, andererseits zur Klimaanpassung genutzt werden. Im besten Falle lassen sich die Nutzungen kombinieren. Die Erzeugung von erneuerbarem Strom und Warmwasser durch Solaranlagen hat grundsätzlich Vorrang (s. Nr. 4 zu Solar auf baulichen Anlagen). Im Kontext von zunehmenden Extremwetterereignissen (s. Nr. 5 a) können Gründächer und -fassaden darüber hinaus einen Beitrag zum Aufnehmen und Speichern von Niederschlag vor Ort sowie einer natürlichen Kühlung von Gebäuden und Aufenthaltsflächen leisten. Ein weiteres Interesse, welches um die Dachflächen konkurriert, ist die Nutzung für Aufenthaltsorte, wie Terrassen oder Aufbauten der Gebäudetechnik. Insgesamt sollte der Anteil der Dachfläche, der nicht für Solaranlagen oder Begrünung genutzt wird, begrenzt werden.

G Der „Bremer Standard“ sieht vor, in der Stadtgemeinde Bremen bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden alle Flachdachflächen (bis 15° Dachneigung) zu Gründächern zu entwickeln, sofern dies gemäß dem BegrünungsOG erforderlich und technisch möglich ist.

Sollte eine Kombination von Solaranlagen und Begrünung baulich/technisch unmöglich sein, wird empfohlen, Solaranlagen prioritär zu integrieren, nach Maßgabe der o.g. Anforderungen von Solaranlagen in der Bauleitplanung. Sollte keine Dachbegrünung angebracht werden, soll eine Fassadenbegrünung geprüft und wo möglich, sofern keine bauordnungsrechtlichen Bedenken insbesondere gegen Brandschutz bestehen, realisiert werden.

V **B** Wenn eine Dachterrasse (d.h. eine Dachfläche, die zugänglich und für Menschen nutzbar ist) auf mehr als 30 Prozent der Bruttodachfläche geplant wird, sind Flächen für die Begrünung vorzuhalten, sofern dies im Plangebiet möglich ist und sich im Rahmen der Anforderungen des BegrünungsOG bewegt. Eventuell kann das Delta durch vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden (s.o. zu Solaranlagen).

B Um die verfügbare Dachfläche möglichst groß zu halten, sollen technische Aufbauten auf dem Dach, sofern diese aus technischen Gründen nicht erforderlich sein sollten, durch geeignete, planerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sofern das im konkreten Bebauungsplanaufstellungsverfahren städtebaulich gerechtfertigt ist.

c. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen

Auch Grün- und Freiflächen werden zum Schutz vor Starkregen und Hitze sowie Überschwemmung benötigt (s. Nr. 5a und 5b). Außerdem schaffen öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen Aufenthaltsqualität im Quartier, sie sind sozialer Interaktions- und Nachbarschaftsraum und tragen somit zu ihrer Attraktivität bei.

V **B** Der „Bremer Standard“ sieht vor, ein Mindestmaß von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen von 6 m² je Bewohner:in / 1,5 m² je Beschäftigten¹⁴ im Quartier zu realisieren. Die Anzahl der zukünftigen Bewohner:innen/Beschäftigten wird in der Bebauungsplan-Aufstellung nach den vorliegenden Erkenntnissen ermittelt.

B **E** Flächen, die dieses Mindestmaß überschreiten, sind besonders in Gebieten mit geringer Grünversorgung empfehlenswert.

¹⁴ Die Bemessung der mit Schul- und Kitabauvorhaben in Verbindung stehenden Grün- und Freiflächen erfolgt auf der Grundlage der Baustandards für Bauvorhaben bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger.

6. Energetische Standards

Um die Treibhausgasemissionen von Gebäuden im Betrieb zu reduzieren, bedarf es hoher energetischer Standards und eines effizienten Strom- und Wärmeverbrauchs. Je höher die Energieeffizienz eines Gebäudes ist, umso weniger Wärmeenergie wird zum Betrieb des Gebäudes benötigt. Dadurch werden Emissionen minimiert.

Vom Bund wurde angekündigt, für Neubauten den BEG 55-Standard ab 2023 als Baustandard (gilt nicht für Dämmung der Gebäudehülle) festzulegen. Ab 2025 ist es geplant, den BEG 40-Standard vorzugeben. Die Stadtgemeinde Bremen ist hier also Vorreiter, indem bereits heute für Neubauten mindestens der BEG 40-Standard festgelegt wird und Bauvorhaben somit zukunftsfähig geplant und umgesetzt werden.

V Der „Bremer Standard“ sieht vor, bei neuen Quartieren für den Neubau von Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden mindestens den Standard BEG 40 vertraglich zu vereinbaren und damit durch Vertragsrecht, unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse des Einzelfalls, zu erreichen. Bestandsgebäude, die überplant werden, sind ausgenommen. Begrenzte Ausnahmen für einzelne Gebäude oder Projektbestandteile sollen begründet und nachweislich mit angemessener Kompensation durch zusätzliche, nachhaltige Komponenten (z. B. netzdienliche Wärmeversorgung) ausgeglichen werden.

7. Erneuerbare Wärmequellen

Neben energetischen Gebäudestandards ist die Wärmeversorgung ein maßgeblicher Faktor, der zu den hohen Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors beiträgt. Daher ist es entscheidend, dass die Wärmeversorgung schnellstmöglich auf erneuerbare Energiequellen umgestellt wird. Da Heizungsanlagen nur alle 15 bis 30 Jahre ausgetauscht werden, geschehen Veränderungen im Wärmesektor sehr langsam. Daher sind heutige Entscheidungen maßgeblich für eine zukünftig dekarbonisierte Wärmeversorgung.

Flächen für ein Nahwärmenetz und/oder dezentrale erneuerbare Energieversorgung sind vorzuhalten und in Planungen zu berücksichtigen. Dabei soll auch darauf geachtet werden, dass angrenzende Bestandsgebäude, die nicht im Planumgriff liegen, zukünftig anschlussfähig an eine dezentrale Energieversorgung und/oder Fernwärme im Plangebiet sind.

V Es soll als „Bremer Standard“ eine 100 % erneuerbare Wärmeversorgung neuer wohnbaulich und gemischt genutzter Quartiere erreicht werden. Dabei gelten dekarbonisierte Technologien wie Fernwärme und Wärmepumpen sowie Nahwärmenetze als uneingeschränkt erneuerbar. Wenn dies aus standortbedingten Gründen nicht möglich ist, ist Bioenergie (Biogas, Pellets, Hackschnitzel usw.) in Ausnahmefällen zulässig. Blockheizkraftwerke (BHKW) gelten nicht als erneuerbar.

Aus städtebaulichen Gründen soll als Wärmequelle für Wärmepumpen Erdwärme der Außenluftwärme vorgezogen werden. Außenluft-Wärmepumpen sollen, soweit technisch möglich, baulich integriert werden.

8. Baustoffe und Bauweisen mit reduzierter CO₂-Last

Je höher die Energieeffizienz eines Gebäudes und je besser die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energiequellen, umso geringer sind die Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb des Gebäudes. Bei der Betrachtung des gesamten Lebenszyklusses eines Gebäudes rücken die THG-Emissionen aus der Herstellung und dem Transport der verwendeten Materialien und dem Bau des Gebäudes (die sogenannte „graue Energie“) sowie die Dekonstruktion am Lebensende in den Fokus. Die „graue Energie“ kann einen signifikanten Teil der Gesamtemissionen eines Gebäudes ausmachen.

Um die THG-Emissionen eines Gebäudes und den kumulierten Energieaufwand quantifiziert zu erheben, kann eine Lebenszyklusanalyse (LCA) durch den/die Vorhabenträger:in erstellt werden. Hier werden, zusätzlich zur Energiebilanz der Betriebsphase, die verwendeten Materialien und Energie für den Bau sowie für den Abriss des Gebäudes erhoben. Es werden also die gesamte Lebensdauer des Gebäudes und die entsprechenden Klimaauswirkungen betrachtet. Eine Lebenszyklusanalyse zeigt, wie klimaverträglich die eingesetzten Materialien und die verwendeten Verfahren sind.

Weiterhin ist es sinnvoll, Ansätze des zirkulären Bauens zu berücksichtigen, um sowohl THG-Emissionen als auch Materialeinsätze zu minimieren. Kreislaufwirtschaft bedeutet, dass alle verwendeten Rohstoffe für ein bestimmtes Produkt im Kreislauf gehalten werden, statt wie im aktuellen linearen Wirtschaftsmodell abgebaut, verarbeitet und verwendet und dann deponiert zu werden. Zur Ermöglichung eines Kreislaufes ist es entscheidend, den Fluss der Materialien von Anfang an mitzudenken und Geschäftsmodelle, Design und Verarbeitung auf Reparierbarkeit, Wiedergewinnung und Wiederverwendung sowie die Vermeidung von Verschmutzung zu achten. Dabei gilt es auch sogenanntes Downcycling, d.h. Weiterverwendung von Materialien in minderer Wertigkeit, zu verhindern. Außerdem sollte bereits bei der Planung das Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes (Rückbau) beachtet werden, um Materialien so auszuwählen, zu verwenden und zu dokumentieren, dass sie beim Rückbau leicht getrennt und wiederverwendet werden können.

E

Als „Bremer Standard“ sollen Projekte mit CO₂-reduzierten Baustoffen und Bauweisen realisiert werden (insbesondere Holzbau und Holzhybridbauweise, nachwachsende oder recycelte Baustoffe).

Dafür soll eine Berechnung der THG-Emissionen im Gebäudelebenszyklus und der Bedarf nicht erneuerbarer Primärenergie erstellt werden. Die Methodik sowie die Grenzwerte sollen den Vorgaben des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) des Bundes für Wohn- und Nichtwohngebäude entsprechen.¹⁵

Es wird empfohlen, in der Herstellung (Phasen A1-A3, Module nach DIN-EN-15978) und Instandhaltung der KG 300¹⁶ eines Gebäudes den Grenzwert von -1 kg CO₂/(m²NGFa) einzuhalten, um die CO₂-Emissionen aus der KG 400¹⁷ zu kompensieren und somit die CO₂-Emissionen in der Herstellung des Gebäudes auf netto-null zu begrenzen.¹⁸

Es wird empfohlen, in städtebaulichen Verträgen, die flankierend zur Bauleitplanung geschlossen werden (vgl. auch zu § 12 BauGB den „Durchführungsvertrag“) mindestens ein sog. „Innovatives Bauvorhaben“ zu vereinbaren, das exemplarisch den Umgang mit Baustoffen und Bauweisen mit reduzierter CO₂-Last aufzeigt.

Auf den Erhalt von Bestandsgebäuden sollte hingewirkt werden, soweit diese für eine Nachnutzung wirtschaftlich und energetisch sinnvoll ertüchtigt werden können.¹⁹

¹⁵ Weitere Informationen unter www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beg

¹⁶ Ausgenommen von der Berechnung sind KG 310 Baugrube, KG 370 Baukonstruktive Einbauten und KG 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

¹⁷ Ausgenommen von der Berechnung ist 490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen

¹⁸ Vgl. Gutachten „Good Practice – Quartiere für die Zukunft“ (zukünftig abrufbar unter www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/step-wohnen-74622)

¹⁹ Umgang mit Bestandsgebäuden

Selbsterklärung zur Umsetzung des „Bremer Standards“

Die in der Planung umgesetzten verbindlichen Anforderungen und Empfehlungen sowie Erläuterungen zu nicht umgesetzten Empfehlungen werden in einer Selbsterklärung eingereicht (s. Anlage). Hier sind die unterschiedlichen Umsetzungsebenen wie im Abschnitt „Anwendungsbereich“ beschrieben, zu berücksichtigen.

Die Vorgaben mit Bezug zu Gesetzen („G“) gelten nach Beschluss des jeweiligen Bundes-, Landes- oder Ortsgesetzes und sind anzuwenden. Die Anforderungen mit der Markierung „B“ oder „V“ finden sich in den textlichen Festsetzungen im B-Plan bzw. in den Vereinbarungen eines städtebaulichen Vertrags wieder. Zu den mit „E“ markierten Empfehlungen wird eine Erläuterung zum Umgang mit diesen Empfehlungen erwartet.

Die ausgefüllte Selbsterklärung wird den Unterlagen für die Beschlussfassung von Bebauungsplänen in den entsprechenden Deputationen beigelegt.

Der „Bremer Standard“ richtet sich zunächst an Neubauprojekte und neue Quartiersentwicklungen. Die Sanierung und städtebauliche Integration von Bestandsgebäuden sowie die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren ist ebenso wichtig. Dies wird u.a. im Abschlussbericht der Enquete Kommission zu einer „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ betont.

Nr. 8 beschreibt die u.a. Bedeutung von „grauer Energie“ in der Gesamtbilanz der THG-Emissionen eines Gebäudes (Lebenszyklusanalyse). Bei Bestandsgebäuden wurde ein großer Teil der „grauen Energie“ bereits aufgewendet und ein Teil der benötigten Materialien ist bereits verbaut. Daher ist die Gesamtenergiebilanz über den Lebenszyklus eines Gebäudes bei Sanierung häufig besser als die eines Neubaus, auch wenn teilweise der Aufwand einer Sanierung höher sein kann und geringere Energieeffizienzstandards als im Neubau erreicht werden können.

Wenn Bestandsgebäude auf einem Areal vorhanden sind, auf dem ein neues Quartier entstehen soll, wird in der Stadtgemeinde Bremen auf die Sanierung dieser Gebäude zur Schonung der verwendeten Ressourcen und der bereits eingesetzten „grauen Energie“ hingewirkt. Zur Abwägung der Entscheidung zwischen Abriss und Sanierung, können vergleichende Lebenszyklusanalysen herangezogen werden, wobei in die Abwägung auch andere Nutzerinteressen jenseits der Energiefrage einzustellen sind.

Anlage: Selbsterklärung zur Umsetzung des „Bremer Standards“

Bitte stellen Sie dar, inwieweit Sie die verbindlichen Forderungen (G B V) und Empfehlungen (E) des „Bremer Standards“ in Ihrem Vorhaben umsetzen werden. Falls Sie Empfehlungen nicht umsetzen, begründen Sie dies bitte unter den jeweiligen Punkten.

Kontaktdaten

Thema <i>s. Erwartungen im Text</i>	Erläuterung und Begründung <i>Was wird zu den jeweiligen Themen umgesetzt? Was wird nicht umgesetzt und warum nicht?</i>
1. Sparsamer und effizienter Flächenverbrauch	
2. Gemischte Flächenfunktionen	
3. Mobilitätsmanagement	
4. Solar auf baulichen Anlagen	
5. Klima-anpassung	
5a. Kluges Regenwasser-management	
5b. Gründächer	
5c. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen	
6. Energetische Standards	
7. Erneuerbare Wärmequellen	
8. Baustoffe und Bauweisen mit reduzierter CO ₂ -Last	