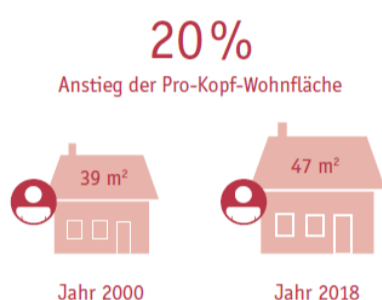


Themenfeld Bau- und Wohnwende



Übersicht über das Handlungsfeld Bauen & Wohnen

Dem Bereich Bauen und Wohnen sowie der Siedlungspolitik kommt eine entscheidende Rolle bei der Transformation zu. Der Wohn- und Gebäudebereich ist sektorenübergreifend durch Energie für Heizen, Kühlen, Warmwasser und Beleuchtung und über die Nutzung von Strom und Fernwärme für insgesamt ca. 30 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Allein die Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser verbraucht etwa ein Drittel der Energie und verursacht ca. 13 % der Treibhausgase. Ähnlich wie im Bereich der Mobilität wird auch beim Thema Bauen und Wohnen der sog. **Rebound-Effekt** besonders deutlich: zwar verbrauchen moderne Häuser und Wohnungen durch effizientere Dämmung und Heizsysteme (und wärmere Winter durch den Klimawandel) heute oftmals weniger Energie pro Quadratmeter. Gleichzeitig steigt die Wohnfläche pro Kopf immer weiter an und die Personen pro Haushalt nehmen ab.



Zudem ist der Gebäudebereich auch durch **lange Investitionszyklen** geprägt: Der aktuelle Gebäudebestand wird bspw. nach Schätzungen auch 83 % des Gebäudebestands im Jahr 2050 bestimmen. Bisherige Sanierungsquoten reichen bei weitem nicht aus, um die angestrebten Ziele zu erfüllen. Bei der Ermittlung des Energiebedarfs von Gebäuden liegt der Schwerpunkt bislang auf der Nutzungsphase der Gebäude. Es muss darüber hinaus jedoch auch der Energieaufwand für die Herstellung, Instandhaltung und das Lebensende der Gebäudekonstruktion, die sogenannte **„graue Energie“**, betrachtet werden, die bislang der Energiewirtschaft oder der Industrie zugerechnet werden. Die Produktion von Zement und Stahl für Gebäude verbraucht eine besonders große Menge an Energie, wobei darüber

hinaus Beton nicht hochwertig recycelt und auch die Primärrohstoffinanspruchnahme nicht vollständig vermieden werden kann.

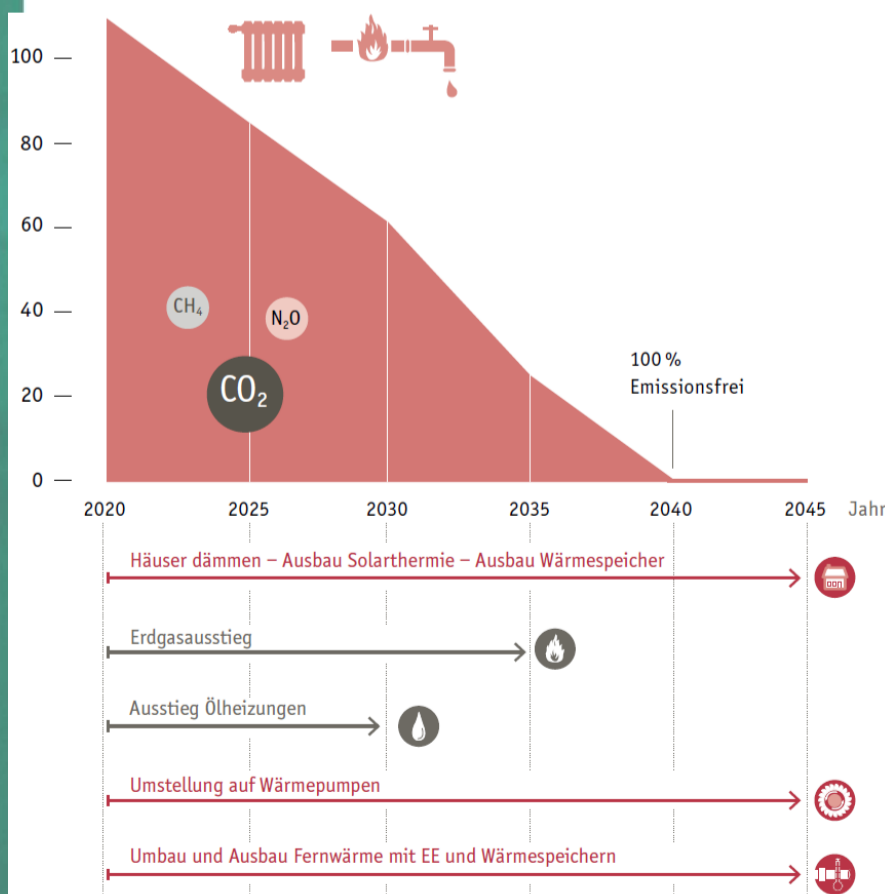
Reduktionsszenarien im Bereich Bauen & Wohnen

Im Bereich des Gebäudebestands werden die Diskrepanzen zwischen der aktuellen Dynamik und der Reduktionsnotwendigkeit besonders deutlich. Der Gebäudebestand in Deutschland soll nach den Zielen der Bundesregierung im Jahre 2050 „annähernd klimaneutral“ sein und der Primärenergieverbrauch gegenüber 1990 um 80 % gesenkt werden. Seit 1990 sind Emissionen aus der direkten energetischen Nutzung im Gebäudesektor (ohne Betrachtung des gesamten Lebenszyklus) zwar um bisher 44 % gesunken, vorwiegend durch energieeffizientere Neubauten. Zugleich ist jedoch der **Energieverbrauch privater Haushalte insgesamt kaum gesunken** und im anteilig größten Verbrauchsbereich, dem Wärmeverbrauch, stieg der Anteil erneuerbarer Energieträger 2019 lediglich um 0,2 Prozentpunkte auf insgesamt 14,5 %. (bisher heizen wir unsere Häuser hauptsächlich mit Erdgas und Öl sowie Fernwärme aus fossilen Kraftwerken). Die **Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich in den letzten 60 Jahren verdoppelt** und zwischen 1992 und 2016 um 26 % zugenommen. Neben anderen negativen Effekten auf die gesamte Umwelt ist eine Klimaneutralität so nicht zu erreichen.

„[G]ehen Bodenversiegelung und -überplanung ungebremst weiter, verfehlt Deutschland nicht nur seine Flächenverbrauchs-, sondern auch seine Klimaziele“

(BSBK 2018, S. 8)

Um im Bereich Wohnen bis 2035 eine wirkliche Treibhausgasneutralität zu erreichen, müssten bisherige Anstrengungen u.a. im Bereich der Wärmeversorgung, Sanierung von Bestandsgebäuden und der Reduzierung des Flächenverbrauchs vervielfacht und um Bereiche wie **ökologische Baustoffe**, zementfreies Bauen, **gemeinschaftliche Wohnformen** sowie soziale und ökologische Anpassungen ergänzt werden. Ein Fokus muss sein, durch Anreize, Förderungen und Beratung die Sanierungsrate und -intensität aller bestehenden Gebäude schnellstmöglich auf 5 % / Jahr zu steigern. Um Wärme künftig klimaneutral zu erzeugen, müssen die Fernwärmesysteme und die Heizungen vor Ort auf neue Heizsysteme umgestellt werden. Da der Strombedarf im Wärmesektor stark wächst, müssen künftig **90 % aller Gebäude gut gedämmt** sein. Dies wird sehr teuer und kann bis zu einem Drittel aller Kosten ausmachen, die für die Umstellung der Gesellschaft auf Klimaneutralität notwendig sind. Darüber hinaus wird es im Sinne einer Kreislaufwirtschaft und der Klimaneutralität nötig sein, den Bau- und Dämmstoff Holz sowie den Einsatz von Recyclingbaustoffen insbesondere im Hochbau konsequent zu fördern und Zement als Exnovation langsam auslaufen zu lassen. Es müssen also nicht nur Effizienz- und Sanierungsziele drastisch ausgebaut werden, sondern auch noch wesentlich umfassendere Maßnahmen im Sinne eines **Umdenkens zum Flächensparen**, zur interkommunalen Zusammenarbeit und zur **Suffizienz im Bereich Wohnen** vollzogen werden.



1: Hentschel et al. (2020), Mehr Demokratie e.V., Berlin

Zuständigkeiten / Handlungsfelder der Kommune

Der Transformationsbereich „Bauen & Siedeln“ stellt eine Kernkompetenz von Kommunen dar, in welchem sie direkt an ihre lokalen Erfahrungen und bereits bestehenden Zuständigkeiten in der Siedlungsentwicklung aufbauen können oder auch mutig neue Wege und Schritte einleiten. Kommunen können (ggf. über Stadtwerke) eine neue Rolle als **planende und zusammenführende Instanz** einnehmen, z. B. durch strategische Wärmeplanung, übergreifende Maßnahmen in Stadtteilen, Quartieren und für einzelne Gebäude oder eine Umstellung auf **netzgebundene treibhausgasneutrale Wärmeversorgung**. Das UBA sieht darüber hinaus weniger autarke Gebäudeenergiekonzepte, sondern vielmehr strombasierte Wärmepumpen und Fernwärmesysteme in innerstädtischen Gebieten als Schlüsseltechnologie der Zukunft. Eine kompakte und nutzungsdurchmischte Siedlungspolitik ermöglicht nicht nur den Einsatz effizienterer Wärmenetze und eine Reduktion der Emissionen und des Flächenverbrauchs. **Flächensparende Maßnahmen** ermöglichen kurze Wege und eröffnen neue Räume für mehr Grün und ausreichend Platz für Begegnung, Entspannung, Sport und Freizeit im öffentlichen Raum. Sowohl für ein konsequentes Flächensparen als auch im Sinne der **sozialen Durchmischung in Quartieren** sollte darüber hinaus ein Fokus auf Gemeinschaftswohnen oder Mietwohnungen niedriger Preissegmente liegen und die Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhaus-Gebieten maßgeblich reduziert werden. Städte und Kommunen können durch das Festlegen von ökologischen bzw. klimaschützen-

den Rahmenbedingungen beim Verkauf oder der Verpachtung kommunaler Flächen sowie eine konsequente **Verabschiedung von Richtlinien** z.B. für nachhaltige Baustoffe im rechtlich möglichen Umfang der Bebauungspläne viel bewirken. Eine Klimaneutralität im Bereich Bauen und Wohnen muss darüber hinaus vor allem bestehenden Entwicklungen des wachsenden durchschnittlichen Energie- und Flächenverbrauchs pro Kopf entgegenwirken, um die notwendigen Energieeinsparungen und die Umstellung auf eine zukunftsfähige Energie- und Wärmeversorgung möglich zu machen. Einzelne Maßnahmen von Energiesuffizienz oder interkommunale Netzwerke für eine **Flächenkreislaufwirtschaft** sind dabei ebenso zu beachten wie Maßnahmenbündel im Miet- und Sozialrecht sowie die **Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen** und daran anschließender Nutzungskonzepte (z.B. Sharing-Konzepte im Bereich Mobilität). Eine hohe Umwelt- und Aufenthaltsqualität an zentralen innerstädtischen Orten fördert darüber hinaus nicht nur den Austausch und schafft lebendige Städte. Die weitere **Schaffung von Grünflächen, Parkanlagen und Grünzungen** entlang der Verkehrswege sowie die Begrünung von Hausfassaden und -dächern sind ein wichtiges Element im Rahmen der Treibhausgasneutralität und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Sie bietet darüber hinaus auch das Potenzial, das Bewusstsein der Bevölkerung für den Wert von Natur zu erhöhen sowie Akzeptanz und Anreize für umweltfreundlichere Verhaltensweisen zu fördern. Auch helfen diese Maßnahmen bei der Vermeidung von Hitzeinseln und beeinflussen so das Mikroklima der urbanen Räume **im Sinne einer Resilienz und Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels** positiv.

Die 5 Rollen der Kommune	Verbrauch und Vorbild	Planung und Regulierung	Versorgung und Angebot	Beratung und promotion	Support und Vernetzung
Bau- und Wohnwende 	<ul style="list-style-type: none"> Ökologische Sanierung eigener Liegenschaften Ökologische Richtlinien bei Verkauf/Verpachtung kommunaler Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtheitliche Quartierslösungen und Energiekonzepte Festlegung ökologischer Rahmenbedingungen für Bebauungspläne 	<ul style="list-style-type: none"> Umstellung der dezentralen Wärmeversorgung auf 100% Erneuerbare Energien Recycling bzw. Weiterverwendung von regionalen Baumaterialien 	<ul style="list-style-type: none"> Beratungs- und Informationsangebot für Eigentümer:innen und Mieter:innen zu Sanierungen Förderprogramm für ökologisches Bauen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufbau regionaler Sanierungsnetzwerke Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten

Gute Ansätze & Praxisbeispiele

Bayreuth: Zusammen wohnen, gemeinsam planen Wie kann man ein innenstadtnahes, gut ein Hektar großes kommunales Grundstück am besten in ein soziales Mehrgenerationenquartier verwandeln? Eine Initiative aus Bayreuther Bürger:innen und Vereinen hat diese Frage in einer öffentlichen Ideenwerkstatt beantwortet und dabei ein gemeinschaftlich getragenes Konzept für ein nicht nur sozial integratives, sondern auch ökologisches Quartier entwickelt. Damit nahm die Initiative „Zukunftsquartier Kreuz“ am städtisch ausgeschriebenem Interessenbekundungsverfahren teil – und gestaltet so die Stadtentwicklung von unten mit!

München: Wie geht gemeinschaftliches Wohnen? Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte schaffen bezahlbaren, nachhaltigen, sozialen und innovativen Wohnraum. Deshalb fördert die Stadt München diese Wohnformen aktiv durch die „mitbauzentrale“, eine Anlauf- und Koordinationsstelle für an gemeinschaftlichen Wohnformen Interessierte in München und der Region. Daneben stellt die Stadt 20–40 %

der städtischen Flächen für Wohnprojekte zur Verfügung und wendet ein Konzeptvergabeverfahren an, das Bewerber:innen an der inhaltlichen Qualität ihrer Wohnprojektideen und nicht an gebotenen Höchstpreisen für Grund und Boden misst.

Landshut: Aufsuchende Energieberatung Überdurchschnittlicher Energieverbrauch im Haushalt? Kein Problem, das Umweltamt in Landshut schickt einen Energieberater ins Haus, der bei Einsparmaßnahmen im Heizverhalten, aber auch der Gebäudehülle und Wärmeerzeugung berät – beides zu günstigen Preisen, für finanzschwache Haushalte sogar kostenlos.

München: Baustoffrecycling in der Bayernkaserne Auf dem Gelände der alten Bayernkaserne wird gerade an einem Pilotprojekt gearbeitet, das in Deutschland in dieser Größenordnung bisher einmalig ist: Für die neuen Gebäude wird so viel alte Bausubstanz wie möglich direkt vor Ort wiederverarbeitet und damit Ressourcen geschont und Transportkosten gespart.

Bauen & Wohnen in der Region Bayreuth:

Auch hier vor Ort zeigen sich viele der aufgeworfenen Fragen und Herausforderungen, die durch Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft zu lokalspezifischen Lösungswegen für eine zukunftsfähige und enkeltaugliche Region führen können. Den Ansatz spartenübergreifend nach Lösungen zu suchen, hat die Stadt Bayreuth im Dezember 2019 mit dem **Arbeitskreis Wohnen** aufgegriffen, zu dem neben den unterschiedlichen städtischen Fachbereichen auch externe Praktiker:innen und Bürger:innen einbezogen wurden. Hierbei wurde der Bedarf nach bezahlbarem, barrierefreiem und integrativem Wohnraum besonders hervorgehoben. Um ein ausreichendes Angebot an gefördertem Wohnraum in künftigen Bayreuther Baugebieten zu sichern, hat die Stadt Bayreuth im vergangenen Herbst die **Wohnbaustrategie** beschlossen, die in der Praxis durch den städtebaulichen Vertrag umgesetzt wird. Ein weiteres bedeutendes Instrument, das klimabewusste Stadtentwicklung fördert, wurde ebenfalls im Oktober 2020 mit der **Freiflächengestaltungssatzung** verabschiedet. Die Satzung soll zur Verbesserung der grünen Infrastruktur Bayreuths beitragen, um so Anpassung an den Klimawandel und Artenschutz im städtischen Raum zu stärken. Auch der **Beirat für stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung**, der Anfang 2021 berufen wurde, dient dazu den Stadtrat in klimarelevanten stadtplanerischen Fragen zu beraten. Ergänzt werden diese Vorhaben vom entstehenden **Klimaschutzkonzept**, das sich auch den Fragen nach klimafreundlichem Bauen und Sanieren widmen möchte.

Im Bereich **Wärmeversorgung und Sanierung** von Bestandsgebäuden liegt viel Verantwortung bei privaten Bauherren, Wohnungsbaugenossenschaften oder Kommunalunternehmen. Hier liegt noch viel Potential verborgen, das zu effektiven Emissionseinsparungen in der Region beitragen könnte. Einen ersten Schritt in diese Richtung geht beispielsweise die GBW im Quartier 'Untere Herzoghöhe'. Durch die Sanierung und energetische Ertüchtigung der Wohngebäude plant sie auf Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfe zu reagieren. Dabei geht es gleichzeitig um eine Konzeptentwicklung für „Zukunftsfähiges Wohnen in Bayreuth“. Weitere wichtige Akteure in diesem Bereich sind die Energieagentur Oberfranken, die Stadtwerke Bayreuth, Bayernheim, GEWOG sowie der Bauverein (keine vollständige Listung).



In Bezug auf **Ressourceneffizienz**, welche Weiternutzung oder das Recycling bestehender Grauer Energie zum Ziel hat, gibt es bisher in der Region keine bedeutenden Leuchtturmprojekte. Eine große Stärke liegt jedoch im Ressourcenpotential der Region. So gibt es durch die Nähe zum Fichtelgebirge und zum Frankenwald eine gute Verfüg-

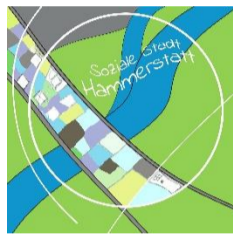
barkeit von Holz als mit Baumaterial und viele mittelständische Handwerksbetriebe für die Weiterverarbeitung. Ob auch „Baustroh“ als heimisches Baumaterial in der Region zum Einsatz kommen kann will das Hochschulprojekt StrohStadtStaunen erkunden, das vom Wissenschaftsjahr 2021 ausgezeichnet wurde. Dabei sollen Stakeholder vernetzt werden, die interessiert sind, eine lokale Wertschöpfungskette für Baustroh aufzubauen, Podcasts aufnehmen, um Wissen rund um den Strohbau in die Region zu holen und Kunstinstallationen mit dem Material in die Bayreuther Innenstadt geholt werden.



Doch neben Effizienzmaßnahmen braucht es auch ein Bewusstsein für suffiziente Wohnformen, die eine weitere wichtige Säule für Reduktionszenarien im Bereich Bauen und Wohnen sind. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gibt es in Bayern kaum Förder- und Beratungsstrukturen für **gemeinschaftliche Wohnformen** und dennoch haben sich erste Pionierprojekte hier vor Ort gegründet. Länger etabliert ist beispielsweise die Hofgemeinschaft Oberkeil, die mit eigenen Wohneinheiten, gemeinsam einen Hof im Nordosten von Bayreuth beleben. Wichtig ist ihnen das gemeinsame Leben und Arbeiten am Hof, Mitgestaltung und gegenseitige Unterstützung im Alltag. Im Süden Bayreuths leben 9 Erwachsene und 5 Kinder in einem alten Sandsteingebäude in Forkendorf als Gemeinschaft miteinander. Bedeutend ist auch das TinyHouse Village Fichtelgebirge das in Mehlmeisel die erste TinyHouse Gemeinschaft in Deutschland gründete. Außerdem sind in den letzten beiden Jahren Hausgemeinschaften in Laineck und im Kreuz entstanden, die bewusst ihr Zusammenleben gestalten. Diese Pionierprojekte zeigen, dass flächensparendes Wohnen nicht mit Verzicht, sondern mit einem Zugewinn an Menschlichkeit, Einfachheit, sozialer Innovation, Kooperation und mehr Nähe und Verbundenheit zur Natur einhergehen kann. Auch die Herausforderungen von demografischer Veränderung spielen in Bezug auf Wohnen eine Rolle, sodass es nicht verwunderlich ist, dass inzwischen auch ein Seniorenwohnprojekt mit LeNa Bayreuth in Gründung ist. Dass der Bedarf an barrierefreien, integrativem und inklusivem gemeinschaftlichem Wohnraum sehr stark ist, zeigte auch die Resonanz der Bürgerinitiative Zukunftsquartier Kreuz, die 2019 mit 70 Bürgerinnen und Bürgern ein Konzept für ein modellhaftes Mehrgenerationenquartier entwickelt hat.



Nicht zu vergessen ist, die Bedeutung von **Quartiersmanagement** (z.B. Hammerstätter Hof) oder zivilgesellschaftliche Quartiersgestaltung (u.a. TransitionHaus, Professorium, Tag es guten Lebens uvm.), welche die Synergiepotentiale für eine sozial-ökologische Wohnwende hervorheben. Durch Vernetzung vor Ort im Quartier entstehen Möglichkeiten Ressourcen wie Werkzeuge oder Autos gemeinsam zu nutzen. So gibt es im Quartier Hammerstatt einen Lebensmittellieferservice mit dem Lastenrad oder vom TransitionHaus über das Kurze Wege Projekt Einmach- und Upcyclingveranstaltungen, die einen nachhaltigen Lebensstil im Sinne von Bildung für nachhaltige Entwicklung fördern. Nachhaltige Stadtentwicklung braucht daher nicht nur gebaute Infrastruktur, sondern auch soziale Netzwerke, die Kooperation und ein solidarisches Miteinander fördern.



Erprobt wurde in Bayreuth durch die Stadtverwaltung auch die Idee von „**Wohnen für Hilfe**“, das allerdings nur wenige Wohnungsvermittlungen erreicht hat. Dass **Beratungsstrukturen** wesentlicher Erfolgsfaktor sind, um die Etablierung von gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnformen zu ermöglichen zeigt der Verein Hof e.V. der im Raum Nordbayern Beratung für Wohnprojekte anbietet. Auch die Initiative Wohn[t]räume ermöglicht im Rahmen des Forschungsprojektes RegioTransform in Bayreuth eine Anlaufstelle für Informationen und Inspirationen und zugleich Vernetzungs- und Begegnungsort für Pionier:innen neuer Wohnformen. Die Initiative experimentiert mit verschiedenen Formaten über offene Stammtische, inhaltliche Schulungen (z.B. zum Thema TinyHouse), off- und online Filmabende mit anschließendem Austausch, Wochenendseminaren zu Gemeinschaftsbildung (Wir-Prozess nach Scott Peck) und Podcast Reihen zu Geschichten des Gelingens über bestehende Pionierprojekte aus der Region.



BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser Bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Potsdam, S. 20.

Falterer et al. (2020): „Das Klima-Handbuch für Kommunen – Den solidarisch-ökologischen Wandel erfolgreich gestalten“, Bayernforum der Friedrich-Ebert-Stiftung, München.

Hentschel et. al. (2020): „Handbuch Klimaschutz – Wie Deutschland das 1,5-Grad-Ziel einhalten kann“, Mehr Demokratie e.V., oekom Verlag, München.

Fragen für die Veranstaltung „Kommunale Synergien für eine soziale Wohnwende, zukunftsbewusste Baukultur und nachhaltigen Stadtwandel“ am Frühjahrsforum 2021

- Was bedeutet Wohnwende? Wie kann eine zukunftsbewusste Baukultur aussehen? Welche Veränderung braucht es für einen nachhaltigen Stadtwandel?
- Wie können Herausforderungen in Bezug auf Integration, Inklusion, Klimaschutz, Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit im Wohnen zusammen gedacht werden?
- Welche Erfahrungen wurden in Bayreuth in Bezug auf übergreifende Zusammenarbeit für das Thema Wohnen bereits gesammelt? Was waren Erfolgsmomente? Was waren Herausforderungen und Hürden? Wo entsteht Ohnmacht aufgrund von fehlenden Zuständigkeiten?
- Welche Akteure sind involviert, um eine Wohnwende zu gestalten? Welche sollten noch ins Boot geholt werden?
- Wie können wir erreichen, dass die Sanierungsquote auf 5%/Jahr ansteigt und Zement als Baumaterial zurückgedrängt wird?
- Wie können wir lokal die Wärmewende gestalten und einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Nutzung fossiler Energieträger in den nächsten zehn Jahren drastisch zurückdrängen?
- Welche Strategien und Ziele gibt es für die kommenden Jahre?
- Was können wir jetzt konkret anstoßen?

