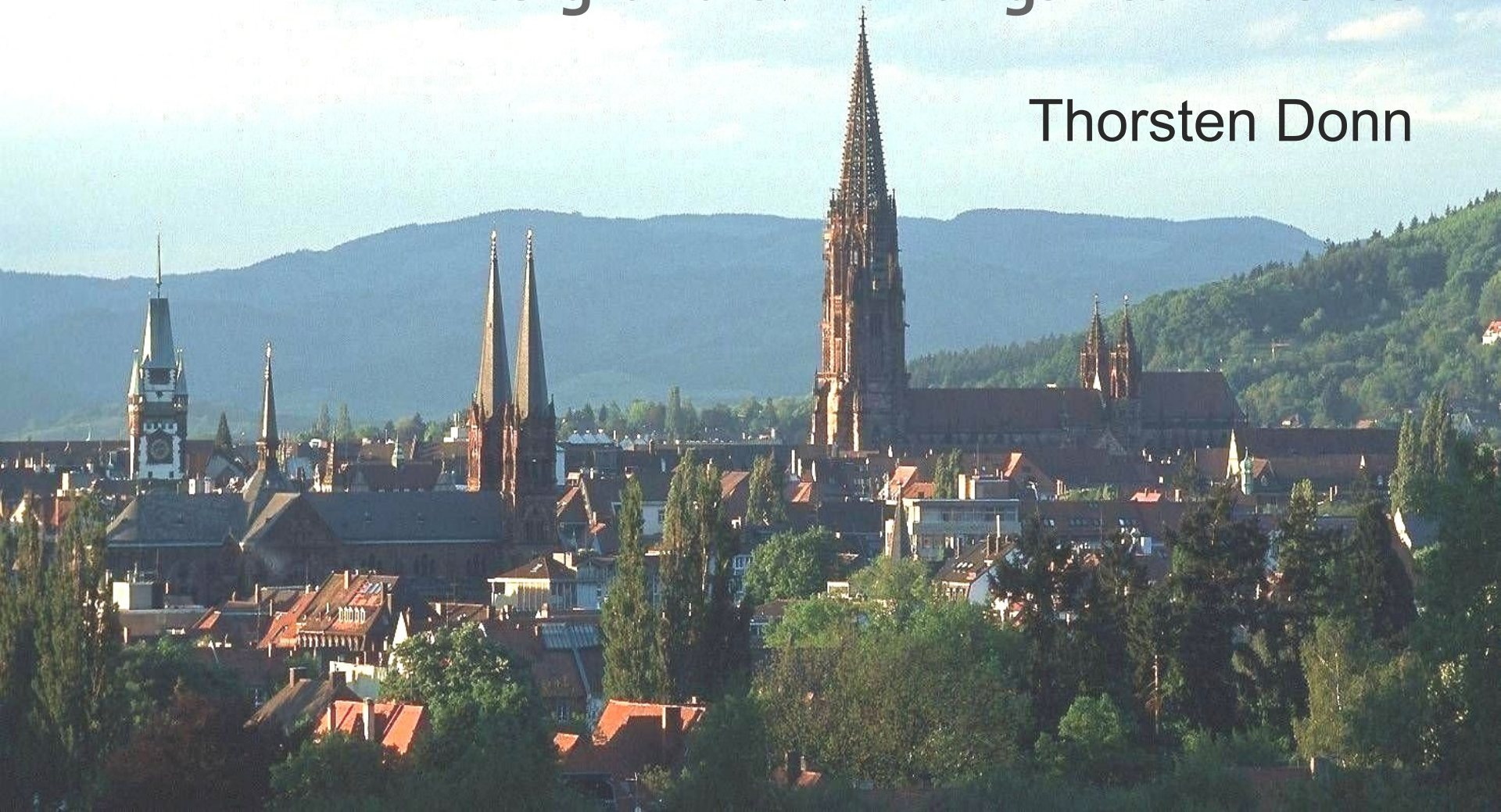


Energetische Standards in der Stadtplanung

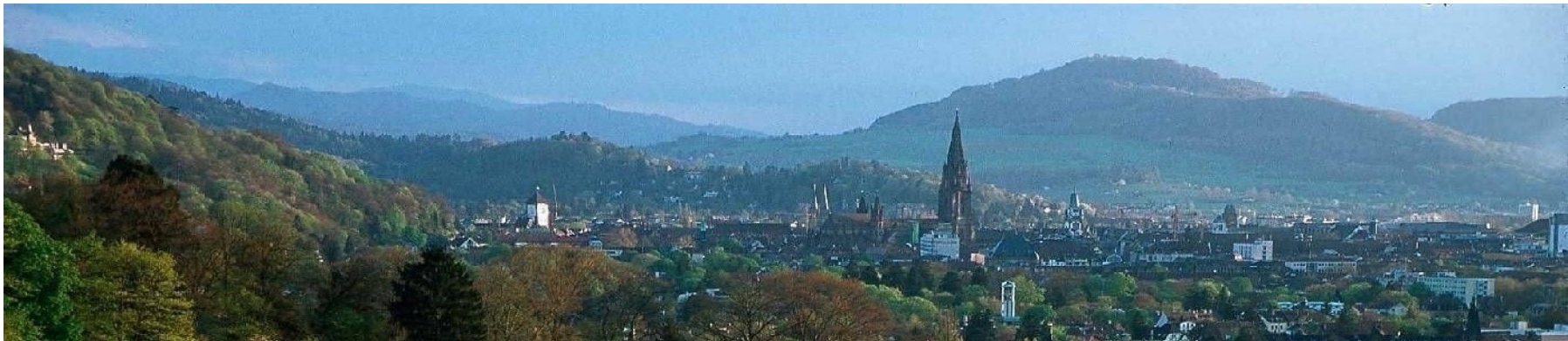
Hintergrund & Planungsinstrumente

Thorsten Donn



Überblick

1



Freiburg

Eckdaten

- Einwohner: 2012: 214.000 | 2030: 222.000-238.000
- 4.000-11.000 Wohnungen
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen (40% von 1992 bis 2030)

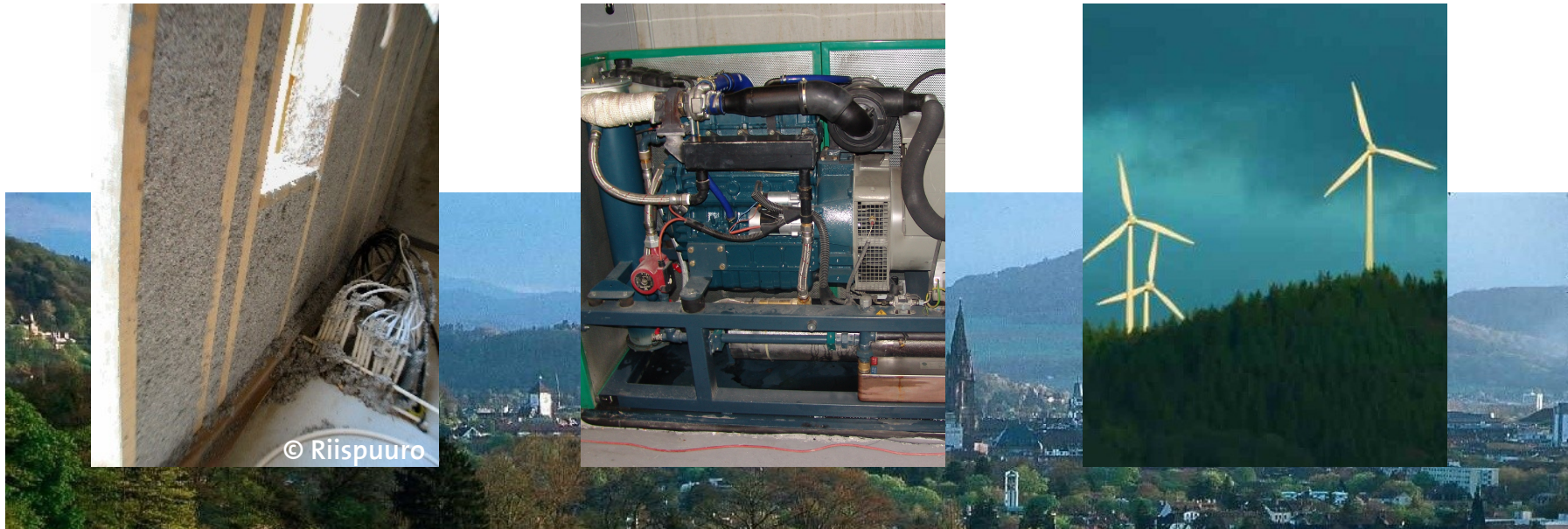


Sonnenstunden pro Jahr: 1.650 (Freiburg),
1.137 (Stockholm), 1.131 (London), 1.265 (Paris), 1.687 (Rom)

Freiburg

3 Säulen der Energiepolitik

- ▶ Energieeinsparung
- ▶ Energieeffizienz
- ▶ Erneuerbare Energien



Stadtentwicklung

Themen & Herausforderungen

- ▶ Starker Wohnraumbedarf
- ▶ Nachhaltige Stadtentwicklung
- ▶ Klimaschutz



Stadtentwicklung

Geschichte der Niedrigenergiebauweise

1992:

Beschluss Gemeinderat, vor allem Rieselfeld und Vauban, Endausbau beider Stadtteile: bis zu 6.200 WE in **NEH-Bauweise** und ca. 300 WE Passivhaus

2005:

1. Aktualisierung: weiterhin ca. **30 % besser als staatliche EnEV**, Ziel: 20 % Passiv-Häuser in B-Plänen, Zuschuss für Passivhäuser

2007:

Ausdehnung auf **Bebauungspläne** (private Grundstücke) und Bürogebäude, Umsetzung über **städtebauliche Verträge**

2008:

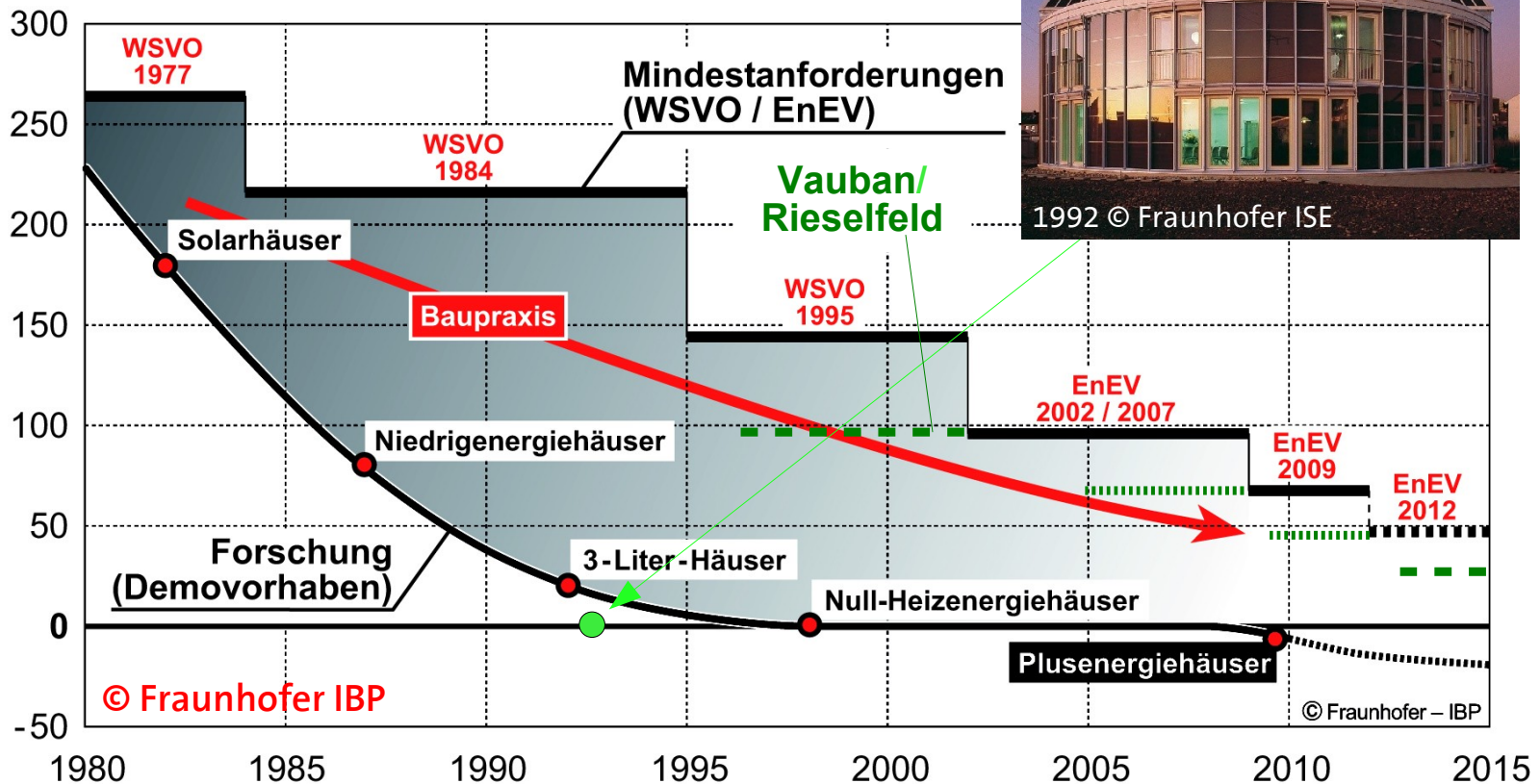
Neuer **energetischer Baustandard** ab 1.1. 2009 für städtische Grundstücke und B-Plangebiete hin zum Passivhaus 2011, 2-Stufenplan

Stadtentwicklung

Geschichte der Niedrigenergiebauweise

Entwicklung des energiesparenden Bauens

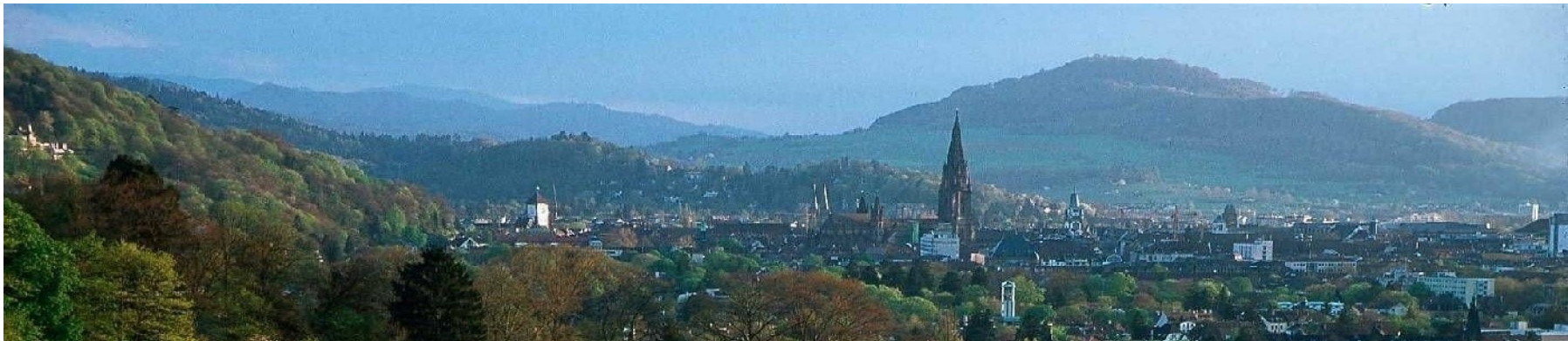
Primärenergiebedarf – Heizung [kWh/m²a]



Planungssystem

2

→ Grundlage:
Strategien | Grundsätze | Leitlinien



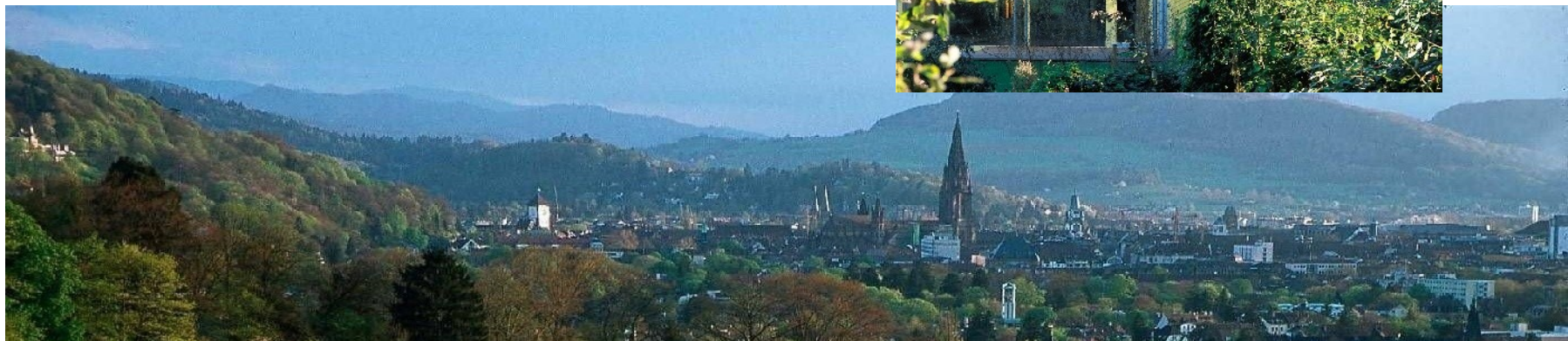
Planungssystem



Übergeordnete Strategien

3

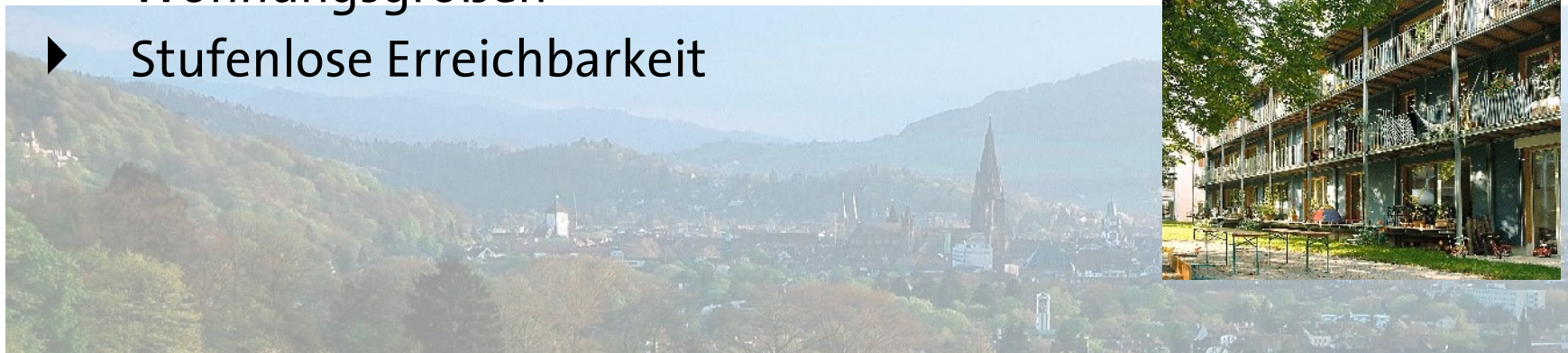
→ Vorgaben für neue Baugebiete



Baulandpolitische Grundsätze

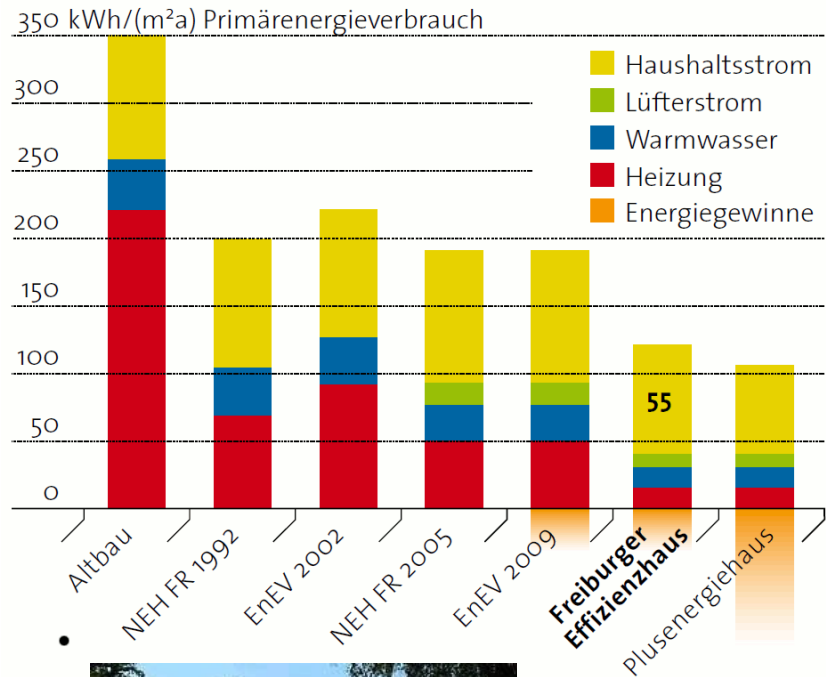
Vorgaben für neue Baugebiete

- ▶ Kindergärten und Kleinkindergruppen
- ▶ Geförderter Wohnungsbau
- ▶ **Energetische Anforderungen**
- ▶ Realisierung wichtiger städtebaulicher Funktionen und Förderung der Gestaltqualität
- ▶ Mindestanteil für Wohnen und Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen
- ▶ Stufenlose Erreichbarkeit



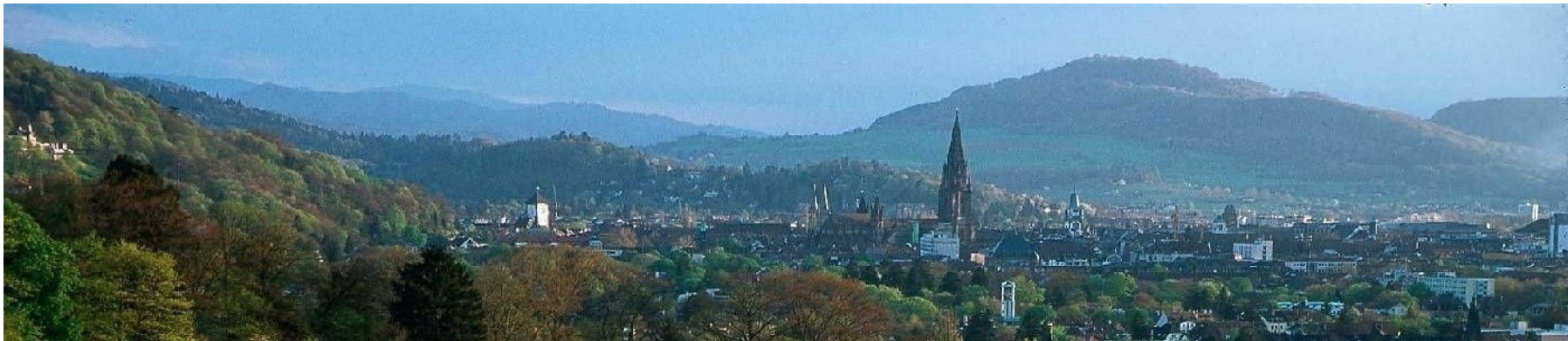
Baulandpolitische Grundsätze

Energetische Standards in Freiburg



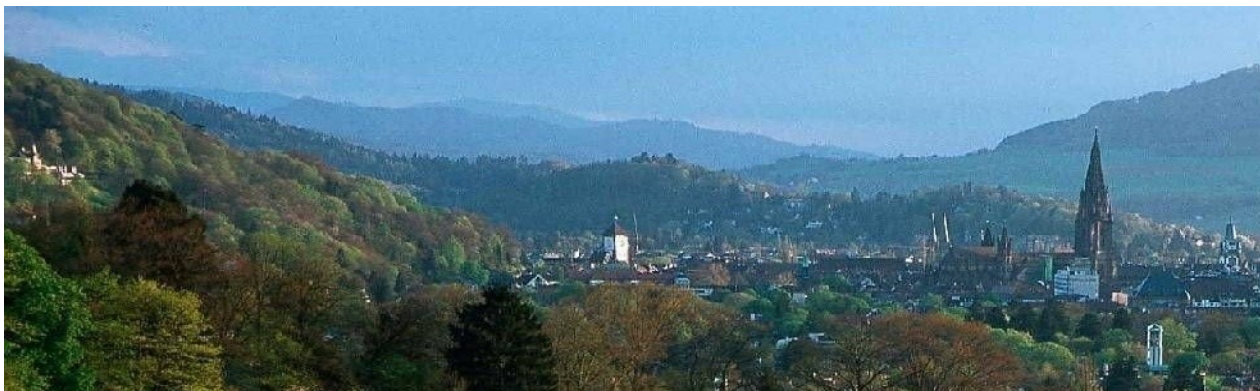
Umsetzung & Durchsetzung: Planungsinstrumente

4



Umsetzung & Durchsetzung: Planungsinstrumente

1. *FNP*: Gesamtstädtische langfristige Planung
2. *B-Plan*: rechtsgültige Satzung
einschl. Festsetzungen der zulässigen Nutzungen
3. ***Städtebauliche Verträge (Nach §11 BauGB)***:
zwischen Stadt und Planungsbegünstigtem/r
4. ***Kaufverträge (nach BGB)***:
zwischen Stadt und Grundstückskäufer/in



Geltungsbereich: Planungsinstrumente

- ▶ Wenn *neues Baurecht* geschaffen wird, z.B durch Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans greifen die Städtebauliche Verträge (Nach §11 BauGB).
- ▶ Wenn *ein städtisches Grundstück* veräußert wird, greifen die Regelungen über Kaufverträge.

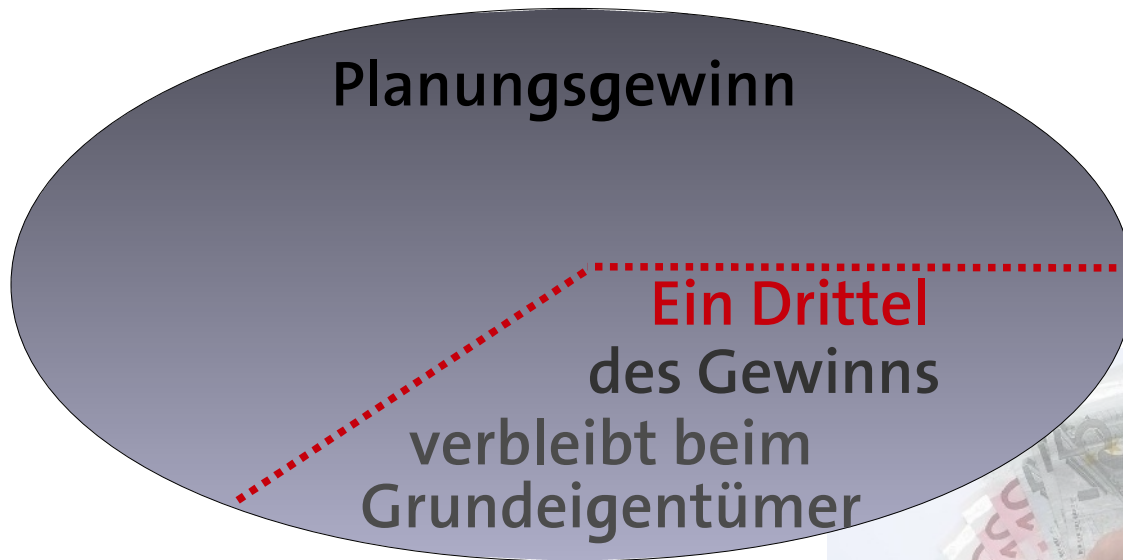


Planungsinstrumente

Städtebauliche Verträge

1. Verträge öffentlichen Rechts. Es besteht keine Planungsverpflichtung der Kommune
2. Refinanzierung von Planungsdienstleistungen & Ausgleichsmaßnahmen
3. Weitere Vorgaben wie geförderter Wohnungsbau, energetische Standards, Wettbewerbe etc.
4. 1/3 des Planungsprofits (planungsbedingte Bodenpreissteigerung) muß bei den Begünstigten verbleiben (z.B. bei Steigerung von 6 auf 360 € müssen 118 € bleiben)

Umsetzung & Durchsetzung: Städtebauliche Verträge



Bodenpreis mit Planungsrecht
Bodenpreis ohne Planungsrecht

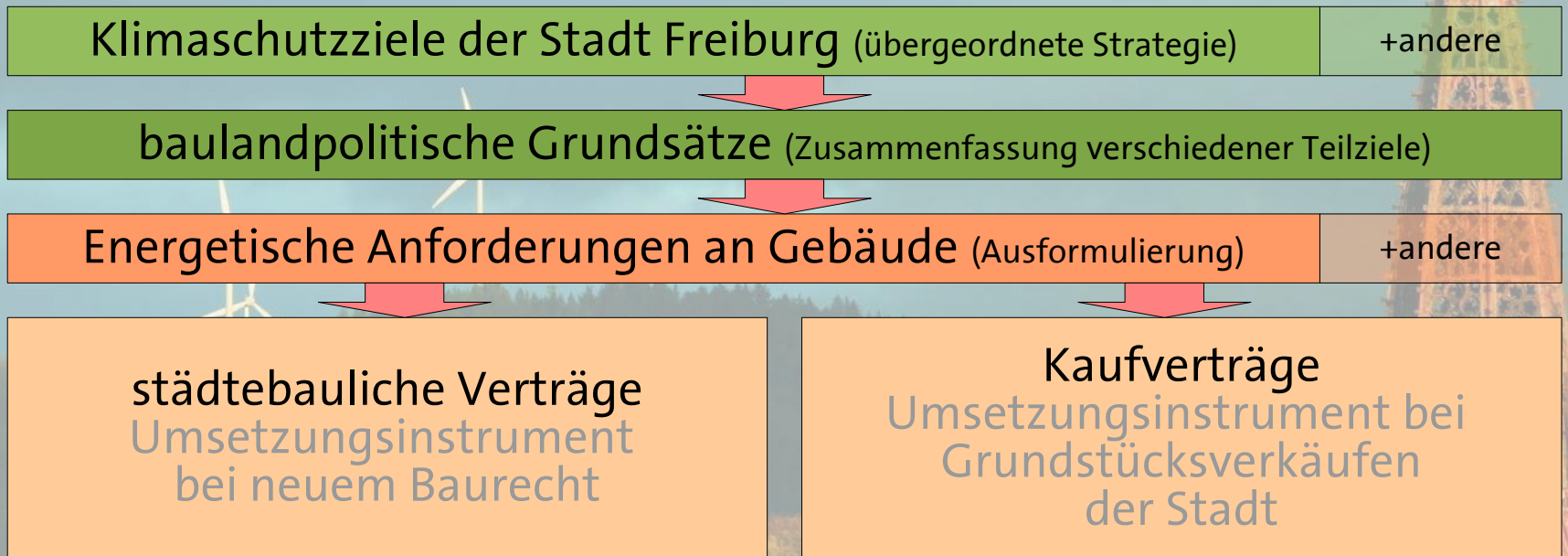


= Planungsgewinn

= 354 €/m²

$354 \cdot \frac{2}{3} = \text{max. } 236 \text{ €/m}^2$ für Kostenbeteiligung und Umsetzung
 $354 \cdot \frac{1}{3} = \text{min. } 118 \text{ €/m}^2$ Planungsgewinn beim Grundbesitzer

Planungssystematik



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Thorsten Donn Dipl.-Ing. (arch) | Reg.-B.M. | Stadtplaner



Thorsten Donn
Abteilung Stadtentwicklung | Stadtplanungsamt

Freiburg 
IM BREISGAU