

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

Ortsamt Schwachhausen/ Vahr  
Thomas Berger  
Wilhelm-Leuschner-Straße 27A, Block D  
28329 Bremen

Bremen, 02. Februar 2024

Sehr geehrter Herr Berger,

mit Ihrem Schreiben vom 21.11.2023 teilen Sie mit, dass der Beirat sich über die mögliche zukünftige Veränderung von ortsbildprägenden Fassaden Altbremer Häuser durch z.B. energetische Sanierungen oder Balkonsolaranlagen besorgt zeigt.

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden ist ein bedeutender Baustein der Klimawende. Auf Gebäude fallen 30 % des Energieverbrauchs in Deutschland. Mit dem Ziel, den Einsatz von Energie in Gebäuden zu reduzieren und den Anteil an erneuerbaren Energien weiter zu erhöhen, regelt das Gebäudeenergiegesetz einige Austausch- und Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude sowie bedingte Anforderungen für den Fall von Modernisierungen. Auch die Kostensteigerungen bei fossilen Energieträgern begründen das Interesse der EigentümerInnen, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu zählen in erster Linie Fassadendämmungen und die Erneuerung von Fenstern, aber auch die Förderung regenerativer Energien mittels Balkonsolaranlagen oder Photovoltaik auf dem Dach. Diese Maßnahmen können das Erscheinungsbild eines Gebäudes verändern und somit auch Auswirkungen auf die ortsbildprägenden Fassaden der Altbremer Häuser haben.

Bei Gebäuden, die innerhalb einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB liegen oder unter Denkmalschutz stehen, stellt der Gesetzgeber Möglichkeiten bereit, Eingriffe zu verhindern, die das Aussehen der Gebäude unangemessen verändern. Außerhalb dieser gesetzlichen Schutzmechanismen gibt es keine baurechtlichen Möglichkeiten die Modernisierung der Fassaden zu reglementieren, da dem Grundstückseigentümer im Sinne des Art. 14 GG eine grundsätzliche Baufreiheit zusteht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es oft ein subjektiver Eindruck des Betrachters ist, welche Gebäudeteile als schützenswert eingestuft werden, sofern dies nicht per vorstehend genannter gesetzlicher Regelung mit objektiven Kriterien hinterlegt ist.

- Seite 1 von 2 -

 Dienstgebäude  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Hauptbahnhof

 Eingang  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

 Bus / Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

Poststelle:  
T (0421) 361 91000  
E-Mail [office@bau.bremen.de](mailto:office@bau.bremen.de)

Internet: <https://bau.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

Weitere Informationen finden Sie hier: <https://bau.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)

Unter § 61 Abs. 1, Nr. 3 lit. a), Nr. 11, lit d) der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind verfahrensfreie Bauvorhaben benannt, darunter „*Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes*“ sowie „*Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen.*“ Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind demnach keine Baugenehmigungen/ Genehmigungsfreistellungen einzuholen. Mangels bauaufsichtlichen Verfahrens liegt es bei solchen Vorhaben in der Eigenverantwortung des Bauherrn zu prüfen, ob das betroffene Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt oder unter Denkmalschutz steht. In diesem Fall ist eine isolierte Genehmigung nach § 173 BauGB bzw. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Über das Denkmalschutzgesetz, die Erhaltungssatzung und die eingehende Beratung von ArchitektInnen und Bauwilligen hinaus, stehen den Behörden also keine Mittel zur Verfügung, so tief in die Eigentumsrechte einzugreifen, dass Veränderungen an der Fassade untersagt werden könnten.

Dem Beirat wird darüber hinaus empfohlen, die BürgerInnen ebenfalls auf geeignete Informationsmöglichkeiten und auf Informationsveranstaltungen z.B. bei der Architektenkammer oder anderen Fachstellen hinzuweisen. Dabei können externe ExpertInnen über geeignete Alternativmaßnahmen informieren. Dazu gehören z.B. Innendämmung und Einblasdämmung, die ebenfalls gute Energieeinsparungen ermöglichen. Die Zerstörung erhaltenswerter Fassaden ist demnach aus energetischer Sicht nicht zu begründen.

Abschließend können wir Ihnen versichern, dass auch dem Bauressort der Erhalt der prägenden historischen Fassaden ein Anliegen ist. Gerne weisen wir hier noch einmal darauf hin, dass weitere Erhaltungssatzungen in Planung sind. Somit werden in Schwachhausen zukünftig einige besonders schützenswerte Straßenzüge vor das Stadtbild beeinträchtigenden Veränderungen verlässlich geschützt sein.

Mit freundlichen Grüßen