



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung  
PLAN-HAII-30V

I.

An  
die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 –  
Obergiesing  
Frau Carmen Dullinger-Oßwald  
Friedenstraße 40

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon  
Telefax:  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

**08. Okt. 2021**

Machbarkeitsstudien für effizientere Wärmekonzepte für die Baugebiete Mc-Graw-Kaserne  
und Münchbergerstr.  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02723 des Bezirksausschusses 17 - Obergiesing-Fasangarten  
vom 13.07.2021

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Antrag des BA 17 nimmt Bezug auf den Beschluss der HA I des Referates für  
Stadtplanung und Bauordnung „Energienutzungsplan für München – Maßnahmen und Bericht  
2021“ mit o.g. Vorl.Nr., der am 28.07.2021 von der Vollversammlung des Stadtrates  
beschlossen wurde.

Insbesondere wurde entsprechend dieser Vorlage beschlossen, dass der Münchner  
Energienutzungsplan als langfristige Planungsgrundlage erweitert, fortgeschrieben und  
angewendet werden soll und auf dieser Grundlage Quartiere ausgewählt werden sollen, für die  
energetische Quartierskonzepte erarbeitet werden sollen.

Der BA 17 hat beantragt, dass für die beiden Baugebiete „Mc-Graw-Kaserne“ und  
„Münchberger Str“ Machbarkeitsstudien für effizientere Wärmekonzepte entwickelt werden und  
dies mit dem Ziel der Beplanung des gesamten Stadtgebietes begründet.

Es ist begrüßenswert, dass der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten die Aktivitäten  
des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Umsetzung des integrierten  
Quartiersansatzes unterstützen möchte. Wie in der Beschlussvorlage „Energienutzungsplan  
für München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03626) dargestellt wurde, ist die dort

dargestellte Strategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung allerdings auf Bestandsquartiere ausgerichtet, in denen im Hinblick unter anderem auf den energetischen Zustand des Gebäudebestands und die aktuelle Wärmeversorgung Handlungsbedarf besteht.

Entsprechend o.g. Beschluss ist vorgesehen, dass für die ausgewählten Quartiere hauptsächlich das Förderprogramm der KfW-Bank für integrierte energetische Quartierskonzepte („Energetische Stadtsanierung – Zuschuss 432“) genutzt wird. Die Förderung der KfW-Bank ist auf Bestandsquartiere und -gebäude ausgerichtet. Eine Kombination von Neubau und Bestandsgebäuden ist nur förderfähig, wenn mindestens 20 Prozent der Gebäude im Quartier bestehende Gebäude sind. Für reine Neubauquartiere und Bereiche mit laufenden Bebauungsplanverfahren ist die KfW-Förderung wenn überhaupt nur bedingt geeignet.

Bei den beiden von Ihnen angesprochenen Gebieten handelt es sich um Neubaugebiete, für die derzeit Bauleitplanverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes laufen, die zudem schon vor längerer Zeit begonnen wurden.

Zu den angesprochenen Planungen können wir Ihnen ergänzend folgendes mitteilen:

ehemalige McGraw-Kaserne

Für den Bereich der ehemaligen McGraw-Kaserne besteht seit 19.03.1997 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1807 für die Flächen westlich und östlich des McGraw-Grabens; die bebaubaren Flächen sind entsprechend früherer Nutzungen bebaut und befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Flächen westlich des McGraw-Grabens sollen weiterhin für Einrichtungen des Freistaates im Rahmen des bestehenden Baurechtes entwickelt und genutzt werden, die Flächen östlich sollen nach Möglichkeit einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für die südliche Teilfläche (des östlichen Bereichs), d.h. nördlich der Stadelheimer Straße und östlich der Tegernseer Landstraße, wurde bereits auf Grundlage eines Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses vom 27.06.2018 (Vorl.-Nr. 14-20 / V 11691) eine Neubebauung v.a. zur Schaffung von Wohnraum für Staatsbedienstete entwickelt, die dem Planungsausschuss am 3.7.2019 (Vorl.-Nr. 14-20 / V 15067) bekannt gegeben wurden und für die derzeit im Wege eines Vorbescheids geprüft wird, ob Realisierung auf dieser Grundlage bereits möglich oder ein vollständiges Bebauungsplanverfahren erforderlich ist. In den genannten Beschlüssen wurden spezielle Ziele hinsichtlich der Energieversorgung nicht formuliert.

Die Entwicklung wurde vom Freistaat an die

übertragen. Die hat mitgeteilt, dass auch hinsichtlich der Energieversorgung die Planung bereits über das Stadium von Machbarkeitsstudien hinaus ist: geplant ist der Anschluss an die Fernwärme. Der Energiestandard wird gegenüber dem Standard in der Wettbewerbsauslobung, welcher als KfW 55 bereits gegenüber dem noch jetzt gültigen gesetzlichen Standard von KfW 70 bereits als verbesserten Standard gewählt wurde, nochmals verbessert auf dem seit Kurzem möglichen Standard KfW 40. Die hat mitgeteilt, dass sie durchaus aus eigenem Antrieb für die Erreichung der Klimaziele entsprechende Verantwortung trägt und dies bei dieser Maßnahme mit dem neuen Standard umsetzt. Eine künftige Entwicklung der nördlichen Teilfläche ist angestrebt, aber derzeit noch nicht

absehbar. Soweit hier künftig Bebauungsplanverfahren erforderlich werden, werden dort – wie überall im Stadtgebiet – auch zwischenzeitlich im Rahmen grundsätzlicher Beschlüsse entwickelte Standards zur Behandlung der Themen Energieversorgung und Klimaschutz zu berücksichtigen sein.

#### Münchberger Straße

Für den Bereich Münchberger Straße hat der Stadtrat am 28.09.2016 einen Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2118 und entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (Vorl.Nr 14-20 / V 06867). Nachdem am 08.04.2020 der Billigungsbeschluss gefasst (Vorl.Nr. 14-20 / V 18082) und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, wird derzeit der Satzungsbeschluss vorbereitet. Die Flächen wurden zwischenzeitlich auch vollständig von der Landeshauptstadt München erworben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass eine Erschließung über eine öffentliche Fernwärmeversorgung nicht möglich, eine öffentliche Gasversorgung aber vorhanden ist. Hierauf aufbauend wurden verschiedene Varianten der Energieversorgung betrachtet. Eine abschließende Festlegung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes nicht, jedoch soll die unterirdische Errichtung einer Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist bereits weit fortgeschritten, weitere Konkretisierungen zur Energieversorgung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht vorgesehen.

Allerdings setzt die Umsetzung innovativer energetischer Konzepte auch nur in den seltensten Fällen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan voraus, wie dargestellt ist auch bei dieser Planung das Konzept zur Energieversorgung im Weiteren noch zu konkretisieren. Da das Areal von der Landeshauptstadt München erworben wurde, werden bei der Umsetzung auch hinsichtlich der energetischen Planung die jeweiligen Anforderungen und Ziele an städtische Planungen zur Anwendung kommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann die Erstellung von Machbarkeitsstudien für effizientere Wärmekonzepte im Rahmen der o.g. Bebauungsplanverfahren jedoch nicht in Aussicht stellen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 02723 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

