



**Christine Kugler**  
Referentin

Über die BA Geschäftsstelle Ost  
An den Vorsitzenden des  
Bezirksausschusses 13 – Bogenhausen  
Herr Florian Ring  
Friedenstraße 40  
81660 München

12.03.2025

### **Einbeziehung der Bestandsbebauung in die Wärmeplanung des Entwicklungsgebiets Münchner Nordosten**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06851 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen vom 09.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Antrag bittet der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen um Prüfung der Möglichkeit der Einbeziehung der Bestandquartiere östlich der Bahnstrecke bei der Wärmeplanung des Entwicklungsgebiets Münchner Nordosten. Für das Entwicklungsgebiet wurde kürzlich ein Klimaneutralitätsgutachten mit Schwerpunkt auf der Energieversorgung erstellt. In der Begründung zu diesem Antrag wird u.a. ausgeführt, dass im Rahmen des massiven Ausbaus der Wohnbebauung im Rahmen des Entwicklungsgebietes Münchner Nordosten auch zusätzliche Möglichkeiten für die Wärmeplanung der Bestandsgebiete in Betracht gezogen werden könnten. Insbesondere bei der Planung von Wärmenetzen können Synergieeffekte zwischen Bestandsbebauung und Neubau erzielt werden. Im Bestand besteht aktuell eine sehr komplizierte Ausgangslage wegen heterogener Bedingungen, sehr kleinen Grundstücken und zunehmendem Bedarf am Austausch des bestehenden Heizsystems. Ggf. können hier temporäre Zwischenlösungen für die Zeit bis zur Realisierung der Neubebauung entwickelt werden.

Es handelt sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung i. S. d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 12 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung. Zuständig ist daher der Oberbürgermeister. Die federführende Beantwortung des Antrags ist im Dezember 2024 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) an das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) übertragen worden.

Zu diesem Antrag hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) folgende Stellungnahme formuliert:

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass wir Ihre Anregungen ernst nehmen und diese in unsere Überlegungen zur Wärmeplanung mit einbeziehen werden. Es ist uns bewusst, dass in den Bestandsgebieten in den kommenden Jahren viele Heizungen erneuert oder getauscht werden müssen und es mögliche Synergieeffekte mit einer direkt angrenzenden neuen Bebauung zu untersuchen gilt.

Ein Teil des erwähnten Klimaneutralitätsgutachten für den Münchner Nordosten untersucht verschiedene Szenarien der Wärmeversorgung im Gebiet:

V1: Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz (wie es bisher in den Münchner Neubaugebieten gehandhabt wurde);

V2: Nutzung des dort umfangreich vorhandenen Grundwasserpotenzials über dezentrale Wärmepumpen (wie es im kommunalen Wärmeplan für die angrenzenden Gebiete derzeit empfohlen wird);

V3: Ein eigenständiges Netz mit Tiefengeothermie-Bohrung (ähnlich wie in der Messestadt Riem).

Das Gutachten untersucht die Varianten aus heutiger Sicht unter anderem auf den Effizienzgrad des Energiesystems (Treibhausgase), den Endenergiebedarf, die Betriebsemissionen, die Investitionskosten und die Energiegestehungskosten.

Die gutachterliche Betrachtung steht kurz vor dem Abschluss. Im weiteren Prozess werden die politischen Entscheidungsträger mit den Ergebnissen befasst und es wird eine erste Einschätzung abgegeben werden, inwiefern auch die angrenzenden Bestandsquartiere von den untersuchten Varianten profitieren könnten.

Die aufgeführte Argumentation, dass Synergieeffekte von Neu- und Bestandsbebauung bei der Versorgung mit Fern- und Nahwärmenetzen berücksichtigt werden sollten und eine integrierte Wärmeplanung erstellt werden könnte, ist richtig.

Nach der Entscheidung durch den Stadtrat, welche Variante weiterverfolgt wird, oder ob in Zusammenarbeit mit dem Versorger noch vertiefende Gutachten zu erstellen sein werden, wäre Teil der anstehenden Prozessschritte. Eine genauere Betrachtung unter Einbeziehung der Bestandsquartiere ist somit in den weiteren Schritten, welche in enger Abstimmung mit der kommunalen Wärmeplanung im RKU und den SWM geschieht, umsetzbar. Gegebenenfalls wird das Thema „Versorgung der Bestandssiedlung“ - dann nicht mehr federführend durch das PLAN - durch ein detaillierteres Energie-Versorgungskonzept vertieft zu untersuchen sein.

Gerne stellt das PLAN HA II/6 das Ergebnis des Klimaneutralitätsgutachten für das Projektgebiet Münchner Nordosten nach dessen Abschluss vor.

Ergänzend kann ich Ihnen aus Sicht des RKU Folgendes mitteilen:

Das RKU hat im November 2024 den finalen Wärmeplan veröffentlicht. Er berücksichtigt die aktuelle Wärmeversorgung im Stadtgebiet und gibt Auskunft über zukünftige klimaneutrale Versorgungsmöglichkeiten. Im Rahmen des Münchener Wärmeplans werden geeignete Wärmeversorgungsarten identifiziert und in sogenannten Eignungsgebieten dargestellt. Diese Analyse erfolgt auf der Grundlage von Baublöcken, die als geeignet eingestuft werden, wenn mindestens 80 % des Wärmebedarfs der darin befindlichen Gebäude gedeckt werden kann. Das Ziel dieser Unterteilung in Eignungsgebiete ist es, einen Orientierungsrahmen für zukünftige Versorgungsarten und verfügbare Wärmequellen zu schaffen. In einem

Eignungsgebiet können mehrere Versorgungsalternativen existieren, die im Geoportal ([www.geoportal.muenchen.de/waermeplan](http://www.geoportal.muenchen.de/waermeplan)) abrufbar sind. Der Münchener Wärmeplan bietet somit eine unverbindliche Orientierungshilfe und unterbreitet erste Vorschläge zur möglichen Wärmeversorgung der meisten Gebäude in einem Baublock durch erneuerbare Quellen.

Es ist hervorzuheben, dass der Wärmeplan keine rechtliche Verpflichtung für Eigentümer\*innen darstellt, spezifische Heizsysteme zu installieren oder zu nutzen. Ebenso begründet er keinen Anspruch auf eine bestimmte Wärmeversorgung durch die Landeshauptstadt München oder durch Energieversorgungsunternehmen und ersetzt keine individuelle, projektbezogene Planung.

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestands- und Potenzialanalyse wird eine kommunale Wärmewendestrategie entwickelt, die Instrumente, Maßnahmen, Prioritäten und einen Zeitplan für die Umsetzung in den kommenden Jahren festlegt. Diese Strategie fungiert als Schnittstelle zwischen dem Wärmeplan und der praktischen Umsetzung der Wärmewende vor Ort. Der Prozess der Wärmeplanung wird regelmäßig evaluiert, um gegebenenfalls Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Das Entwicklungsgebiet im Münchner Nordosten östlich der S-Bahn-Linie soll langfristig ein Wohnraumpotenzial für bis zu 30.000 Einwohner\*innen und 10.000 Arbeitsplätze decken. Laut dem Planungsentwurf aus dem Jahr 2022 soll das Gebiet schrittweise entwickelt werden, jedoch ist dem RKU nicht bekannt, welche Planungsschritte wann realisiert werden können.

Das RKU wurde in die Erstellung des Klimaneutralitätsgutachtens eingebunden. Schwerpunkt des Gutachtens war jedoch die Wärmeversorgung des Entwicklungsgebietes. Eine vertiefende Betrachtung der Bestandquartiere ist dabei nicht erfolgt. Eine Empfehlung für eine Energieversorgungsvariante wird vom Gutachter nicht ausgesprochen. Vielmehr sind die drei Lösungen im weiteren Prozess zu konkretisieren. Aktuell läuft zudem eine Anfrage bei den SWM, um weitere Informationen zu den möglichen Wärmeversorgungsvarianten hinsichtlich der Vorhaltung von Flächen zu erhalten. Nach aktuellem Stand gibt es hierzu jedoch noch keine konkreten Auskünfte von Seiten der SWM, welche Wärmeversorgungsvariante sie in Absprache mit der LH München für das neue Entwicklungsgebiet empfehlen bzw. umsetzen möchten. Aufgrund dieser hohen Planungsunsicherheit bei der Stadterweiterungsmaßnahme verweist das RKU daher auf die aktuellen Aussagen im Wärmeplan, die daher auch hier eine wichtige Orientierung darstellen.

Laut dem Münchner Wärmeplan sind für das Bestandsquartier vier unterschiedliche Eignungsgebiete ausgewiesen. Etwa die Hälfte der Baublöcke im Gebiet östlich der S-Bahngleise kann über Grundwasserwärmepumpen versorgt werden. Ein weiteres Viertel der Baublöcke ist laut Wärmeplan ein Potenzialgebiet für Luftwärmepumpen. Die restlichen Baublöcke sind als Gebiete mit Fokus Sanierung, Wärmenetzuntersuchungsgebiete für nachbarschaftliche Verbundlösungen und Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Aufgrund der Heterogenität in den Quartieren ist dieser Stadtteil nicht prädestiniert für eine gemeinschaftlich organisierte Wärmeversorgungsvariante, sondern im Wärmeplan wird weitestgehend eine individuelle Herangehensweise empfohlen. Synergien zwischen den Wärmeversorgungsvarianten im SWM-Gebiet und den Bestandsquartieren östlich der S-Bahnlinie sind aber weiter zu untersuchen. Zu bedenken ist auch, dass die Umstellung auf eine klimaneutrale Einzelversorgung eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausschließt (z.B. je nach Amortisationsdauer der verwendeten Technologie und der Attraktivität einer späteren gemeinschaftlichen Wärmeversorgung).

Das RKU nutzt in Bestandsgebieten mit Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbauung das Instrument der aufsuchenden Energieberatung im Quartier (EBQ) zur langfristigen Schaffung klimaneutraler Quartiere und zur Umsetzung der Münchner Wärmeplanung. Das unmittelbare

Ziel der EBQ ist es, durch eine direkte Ansprache der Gebäudeeigentümer\*innen die Sanierungsrate und -tiefe im Quartier deutlich zu steigern sowie das Ersetzen der fossil betriebenen Heizungen durch klimaneutrale Wärmeversorgungslösungen voranzutreiben, einschließlich der Umsetzung von Nahwärmenetzen. Schrittweise sollen in den kommenden Jahren in allen geeigneten Quartieren im Stadtgebiet EBQ-Kampagnen durchgeführt werden. Die aktuellen Planungen umfassen die nächsten Beratungskampagnen für 2025. Nach Pasing, Sendling und Trudering kommt nun der Münchner Norden, konkret der Bezirk Feldmoching-Hasenberg, als nächstes an die Reihe. Die weitere Quartiersauswahl ist noch nicht absehbar. Im Fall der Bestandsgebiete im Bereich des Entwicklungsgebiets könnte das RKU aufgrund der aktuell verfügbaren Planungsinformationen lediglich die Umsetzung der im Wärmeplan ausgewiesenen Versorgungslösungen vorantreiben, d.h. überwiegend individuelle Wärmeversorgungsanlagen. Sollten jedoch vom Entwicklungsgebiet Nah- oder Fernwärmelösungen ausgehen, in welche die Bestandsbebauung einbezogen werden kann, unterstützt das RKU die Bestandsgebiete gerne mit einer EBQ-Kampagne und priorisiert die Bestandsgebiete bei der Quartiersauswahl.

Für weitere Rückfragen zum Planungsstand des Entwicklungsgebietes Münchner Nordosten (MNO) verweisen wir auf die Beschlussvorlagen des PLAN zum Gebiet.

Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06851 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen vom 09.07.2024 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kugler  
Berufsmäßige Stadträtin