

**Münchner Wohnen GmbH
Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau
Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau**

**Hinweis /
Ergänzung
vom 01.04.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

Anlagen:

3. Stellungnahme des Referates für Klima und Umweltschutz vom 21.03.2025
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 25.03.2025

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzung zum Vortrag und Antrag der Referentin:

Die Stellungnahmen des Referates für Klima und Umweltschutz sowie der Stadtkämmerei lagen bei Drucklegung der Sitzungsvorlage für den Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 02.04.2025 noch nicht vor. Die zwischenzeitlich eingegangenen Stellungnahmen werden hiermit nachgereicht und liegen als Anlage 3 und 4 diesem Hinweis- und Ergänzungsblatt bei.

Das Referat für Klima und Umweltschutz steht der in Beschlussziffer 3 des Antrags der Referentin ursprünglich vorgesehenen vorübergehenden Nicht-Anwendung des Ökologischen Kriterienkataloges bei Vorhaben der Münchner Wohnen GmbH kritisch gegenüber, da dies Auswirkungen auf andere Bauvorhaben haben könne. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann sich dieser Sichtweise nicht anschließen, da in den Besprechungen des Arbeitskreises IFAK Wohnungsbau auf den energetischen Gebäudestandard abgestellt wurde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass dem Modellhaus, das im IFAK Wohnungsbau vorgestellt wurde beim energetischen Gebäudestandard der gesetzliche Standard des Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) zugrunde lag. Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) werden seit dem 01.01.2023 für den Primärenergiebedarf Q_p 55% des Referenzgebäudes und für die Wärmedämmung HT' 100% des Wertes des Referenzgebäudes für den Neubau von Wohnungen gefordert. Nachdem im IFAK Wohnungsbau dargestellt wurde, dass sich bei der Anwendung des gesetzlichen Standards Kostenreduzierungen erreichen lassen, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, Neubauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH vorübergehend hinsichtlich Primärenergiebedarf im gesetzlichen Standard gemäß GEG 2024 und bezüglich des Wärmedämmstandard der Gebäudehülle mit einem geringfügig besseren Standard (HT' 70%) im Vergleich zum GEG 2024 zu planen und auszuführen. Dieser Wärmedämmstandard würde sich nach fachlicher Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nur geringfügig auf die Investitionskosten auswirken. In einer Lebenszyklusbetrachtung ist zudem mit einem positiven Effekt bei den Betriebskosten zu rechnen.

Das Referat für Klima und Umweltschutz plädiert dafür, dass Photovoltaikanlagen im Neubau weiterhin Standard bleiben sollten. Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus, dass im Gegensatz zu städtischen Gebäuden wie Turnhallen oder Schulneubauten kein Energieeffizienzgewinn im laufenden Betrieb erfolgen kann. Die Investitionskosten für PV-Anlagen könnten daher nur über die Verpachtung der Flächen amortisiert werden. Zudem schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung keinen generellen Verzicht auf PV-Anlagen vor, sondern in den Fällen, in denen eine Vorrüstung nicht wirtschaftlich dargestellt werden kann. Zudem könnte eine Vorrüstung für den Betrieb von Balkon-Anlagen die gleiche Zielsetzung verfolgen.

Nach Ansicht der Stadtkämmerei können die in der Beschlussvorlage enthaltenen Vorschläge zu Standard- und Kostenreduzierungen zu den vom Oberbürgermeister erwarteten Einsparungen im Umfang von mindestens 10 % der Wohnungsbaukosten führen.

Aus Sicht der Stadtkämmerei bleibt die Definition einer Kennzahl zur Feststellung der Erreichung der angestrebten Kosteneinsparung offen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt hierzu mit, dass vorgesehen ist, dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen bei den einzelnen Bauprojekten darzustellen, welche Einsparungen aus Standard- und Kostenreduzierung in welcher Höhe jeweils vorgesehen sind.

Die Summe der erzielten Einsparungen soll dann dem Stadtrat – wie unter Ziffer 13 des Beschlussantrags vorgesehen – mitgeteilt werden.

Die Einsparungen werden sich aufgrund der Planungszeiträume voraussichtlich ab den Jahren 2026 ff. auswirken. Zusammen mit der in Beschlussziffer 13 vorgesehenen Berichterstattung an den Stadtrat wird mit der Stadtkämmerei geprüft, ob und in welcher Form die Einsparungen in die laufende MIP-Fortschreibung einfließen können. Die Antragsziffer 2 des Antrags der Referentin wird daher entsprechend ergänzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Anregungen des Referates für Klima und Umweltschutz sowie der Stadtkämmerei unter Berücksichtigung der Ziele des IFAK Wohnungsbau soweit möglich berücksichtigt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich daher der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hinsichtlich kostenintensiver Baumaßnahmen sowie vorgeschlagenen Maßnahmen zur Baukostenreduktion wird Kenntnis genommen.
2. Die Münchner Wohnen senkt ihre Baukosten – bezogen auf das erweiterte Modellhaus gemäß Anlage 2 - mindestens um 10 %. Dies erreicht sie durch die Summe an Kosteneinsparungen, die im Vortrag der Referentin sowie in der Anlage 1 beschrieben sind und indem jedes Bauprojekt auf Kosteneinsparungspotenzial hin untersucht wird.
Neben künftigen Bauprojekten, können auch Vorhaben in die Prüfung einbezogen werden, bei denen die zurückliegende Grundstückvergabe bestimmte Baustandards (siehe auch Beschlussziffern 3 bis 8) verbindlich festgelegt hat.
Die Umsetzung der angestrebten Kürzungen (vgl. MIP-Beschluss vom 18.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) im Teilhaushalt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt unter Prüfung und Berücksichtigung des Projektstandes und der damit verbundenen Möglichkeit zur Beeinflussbarkeit der Kosten. Hierzu wird die Stadtkämmerei gebeten, die mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmten Ergebnisse dieser Prüfung in die laufende MIP-Fortschreibung einfließen zu lassen und dem Stadtrat entsprechend zu berichten.
3. Die mit Beschluss am 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673) vorgesehene Etablierung des Energieeffizienz-Standard EH 40 als Standard im ~~Neu-~~Wohnungs**neubau** wird ausgesetzt und Neubauten der Münchner Wohnen GmbH im ~~EH 55 Standard (Qp 55%, HT' 70%)~~ **im gesetzlichen Standard des GEG 2024 hinsichtlich des Primärenergiebedarfes und HT' 70% bezüglich des Wärmedämmstandards der Gebäudehülle** geplant und ausgeführt.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Anforderungen des ökologischen Kriterienkataloges vorübergehend auszusetzen und die Bindung über den Kauf von kommunalen Grundstücksflächen aufzuheben. Eine Erhöhung des Energiestandards erfolgt nur dann, wenn sich daraus keine Mehrkosten ergeben bzw. wenn die Planung bereits soweit fortgeschritten ist, dass eine Änderung Kosten verursachen würde.
4. Die Münchner Wohnen wird gebeten, in jedem Einzelfall zu prüfen, mit welcher Bauweise die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gemäß Ziffer 2.3.2 erhöht werden kann.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird weiter beauftragt, den Stadtratsbeschluss vom 15.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 16515) zur Vergabe von Grundstücken in Holzbauweise auszusetzen.
5. Die Münchner Wohnen wird gebeten, bei Projekten mit aufwändiger und kostenintensiver baulicher Vorrüstung für Photovoltaikanlagen zu prüfen, ob eine Kostenreduzierung durch den Entfall der Photovoltaikanlage erfolgen kann **und im**

Übrigen projektbezogenen Photovoltaikausbau insbesondere bei Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahme durch eine angemessene Refinanzierung durch Verpachtung der Flächen vorzunehmen.

6. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt zusammen mit der Münchner Wohnen zu prüfen, inwieweit der Stellplatzschlüssel gemäß Ziffer 2.4 unter Zuhilfenahme des Mobilitätskonzeptes weiter abgesenkt werden kann.
7. Die Münchner Wohnen wird gebeten, im nicht geförderten Wohnungsbau bei jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine Kostenreduzierung durch den Entfall der Barrierefreiheit im Rahmen bauordnungsrechtlicher Bestimmungen gemäß Ziffer 2.5 erfolgen kann und dies in der Abwägung der langfristigen Nutzung des Wohngebäudes sinnvoll ist.
8. Die Münchner Wohnen wird gebeten gemäß Ziffer 2.6 nur bei Gebäudeanlagen ohne Balkone die Dächer für eine Nutzung der Bewohner*innen zu ~~begrünen~~ **gestalten** sowie vorübergehend auf eine Begrünung der Fassaden von Neubauten zu verzichten.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Maßnahmen gemäß Ziffern 2.6, 3, 4 und 5 in Bebauungsplanverfahren für kostengünstigen Wohnungsbau ab sofort umzusetzen. Das Mobilitätsreferat, das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport werden gebeten, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dabei zu unterstützen, Rahmenbedingungen beim Lärmschutz und beim Flächenbedarf so vorzubereiten und zu begleiten, dass die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert werden können.
- 10.** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt sich für vergaberechtliche Erleichterungen gemäß Ziffer 6 aktiv einzusetzen und sobald eine Änderung der Rechtslage neue Möglichkeiten eröffnet, die Sachlage neu einzuschätzen und ggf. resultierende Gremienbefassungen herbeizuführen. Die Münchner Wohnen wird aufgefordert vorhandene Spielräume innerhalb des öffentlichen Vergaberechts auszuloten und intern umzusetzen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt bei der Grundstückszuteilung für die Münchner Wohnen darauf zu achten, dass die beschriebenen Maßnahmen zur Kosteneinsparung wirksam umgesetzt und eingehalten werden können.
12. Die in den vorgenannten Beschlussziffern dargestellten Kosteneinsparungen sind befristet bis zum 31.12.2030. Der Stadtrat wird zum Ablauf der Frist in geeigneter Weise über das weitere Vorgehen informiert.
13. Der Stadtrat wird im 1. Halbjahr 2026 über die bis dahin vorliegenden ersten Ergebnisse in geeigneter Weise informiert.
14. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Datum: 21.03.2025

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

blp-uvp.rku@muenchen.de

**Referat für Klima- und
Umweltschutz**

Umweltvorsorge in der
räumlichen Planung
RKU-I-2

AZ: 610 – 00 / 25 – 01

**Münchner Wohnen GmbH
Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau
Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

Bitte um Mitzeichnung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAIII-03

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 18.03.2025 haben Sie das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) um Mitzeichnung der im Betreff genannten Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13303 gebeten. Bereits am 19.03.2025 wurde dem RKU dann das Vorabexemplar der SV als Vorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zugeleitet – 7 Tage vor der für die Mitzeichnung gesetzten Frist.

Das RKU war im Vorfeld in den stadtweiten IFAK-Prozess leider unzureichend eingebunden und eine inhaltliche Abstimmung zu den durch das RKU zu verantwortenden Umweltaspekten Klimaschutz, Klimaanpassung und Lärmvorsorge konnte daher nicht in angemessener Form erfolgen.

Zur vorliegenden Fassung der Sitzungsvorlage bestehen aus Sicht des RKU umfangreiche Anmerkungen, wobei eine vertiefende Prüfung aufgrund der angesichts fehlender Vorabstimmung sehr kurzen Beteiligungsfrist nur eingeschränkt möglich war. Aus den genannten Gründen kann das RKU die Beschlussvorlage in der vorliegenden Form leider nicht mitzeichnen und bittet um Anhang dieser Stellungnahme an die Beschlussvorlage.

*** Klimaschutzprüfung**

Der in der Sitzungsvorlage getroffenen Einschätzung wird nicht zugestimmt.

Aus Sicht des RKU lautet die Beurteilung zur Klimaschutzrelevanz: ja, **negativ**

Begründung:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung von Kosten kollidieren zwangsläufig mit den Zielen zur Erreichung von Klimaneutralität.

Insbesondere die Maßnahmen zum Thema Holzbauweise und Holzhybridfassade, die Flexibilisierung des Energieeffizienzstandards und der Prüfauftrag zum Entfall von möglichen Photovoltaikanlagen wirkt sich negativ auf die Treibhausgasbilanz der Planungsvorhaben aus. Die bauliche Reduzierung von Tiefgaragen durch eine mögliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist hingegen zunächst positiv zu bewerten - sowohl für den Klimaschutz durch verminderter Baustoffeinsatz als auch für die Belange der Klimaanpassung durch verringerte Unterbauung.

Aufgrund der großen und langfristigen Tragweite der Beschlussvorlage, alle Planungsvorhaben bis 2030 von den jetzigen Planungsvorgaben zu befreien, ist das Vorhaben u.E. als sehr negativ klimaschutzrelevant zu bewerten. Dies hätte gemäß Beschluss zur Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung (SV Nr. 20-26 / V 12248) frühzeitig eine vertiefte Prüfung der Klimawirkung auslösen sollen. Im Rahmen der vertieften Prüfung hätte neben den Herstellungskosten auch die Kosteneinsparung für die Mieter*innen durch Energieeffizienzmaßnahmen, sowie eine Abschätzung der verursachten THG-Emissionen dargestellt werden können.

Das RKU bittet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) daher darum, die Lebenszyklusbetrachtung im Kontext der Schaffung von „preisgünstigem Wohnraum“ nach oben beschriebener Logik in der Beschlussvorlage zu berücksichtigen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Einsparmaßnahmen der Vorbildfunktion von Kommunen bei Bauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes zu agieren, nicht mehr gerecht werden.

*** Klimaschutz: Gebäudestandards und zirkuläres Bauen**

Das RKU hält den Vorschlag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für vertretbar, den Gebäudeeffizienzstandard für die Neubauten der Münchner Wohnen und die Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs in Anbetracht der angespannten Haushaltslage vorübergehend auf den EH55-Standard abzusenken, sofern in diesem Rahmen weiterhin die Umsetzung von nachhaltigen Gebäuden gewährleistet wird. Aus Sicht des RKU sollte dabei der lebenszyklusorientierte Ansatz ebenso Berücksichtigung finden wie auch der Einsatz von langlebigen, ökologischen Bauprodukten und insbesondere die Verwendung von Rezyklaten, die emissionsreiche Baustoffe substituiert. Eine Wärmeversorgung konform der Wärmestrategie der Landeshauptstadt München durch regenerative Energieträger oder Fernwärme wie auch am Gebäude erzeugter Strom aus Photovoltaik sieht das RKU auch in dieser Phase als unverzichtbar für eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung der Neubauten der Münchner Wohnen sowie von Neubauten, die nach den Bedingungen des ökologischen Kriterienkatalogs

errichtet werden.

Um die Verwendung recycelter Baustoffe im Stadtgebiet zu fördern, ist es aus Sicht des RKU unverzichtbar, im Stadtgebiet von München hierfür ausreichende Kapazitäten durch die Ansiedlung von entsprechenden Betrieben zur Herstellung derartiger Baustoffe zu schaffen. Nur durch eine lokale Aufbereitung und Verwendung derartiger Baustoffe kann deren positiver Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen in vollem Umfang wirksam werden (Vermeidung von Transportwegen). In einem gemeinsamen Schreiben der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bauen und Verkehr und für Umwelt und Verbraucherschutz wird in diesem Zusammenhang auch auf das Potenzial für Kosteneinsparungen für die Bauwirtschaft durch konsequentes Baustoffrecycling hingewiesen (StMB-25-4160-4-6-47 vom 20.09.2024).

Es bestehen darüber hinaus folgende Anmerkungen, die in der SV bisher nicht ausreichend dargestellt sind:

- Modulares, serielles Bauen wird als eine sinnvolle Lösung für kostengünstige und schnelle Bauweisen angesehen. Dabei ist jedoch auf eine nachhaltige und effiziente Materialauswahl sowie auf die einfache Austausch-, Reparierbarkeit und Demontierbarkeit zu achten.
- Der Verzicht auf Mischnutzungen wird als problematisch betrachtet, da dies die Herausforderungen bezüglich des Raum- und Flächenbedarfs für soziale, kulturelle und nachhaltige Einrichtungen verlagert. Zudem sind Mischnutzungen für sozial-nachhaltige Infrastrukturen insbesondere in größeren Wohneinheiten wichtig. Diese Einrichtungen tragen erheblich zum Wert, zur Lebensqualität und zur Attraktivität sowohl des Gebäudes als auch seiner Umgebung bei.
- Wir weisen darauf hin, dass durch die hohe Volatilität am Holzmarkt der Baustoff Holz auch eine sehr günstige Wahl sein kann.

Zu Beschlusspunkt 3:

Die geplante Nicht-Anwendung des ökologischen Kriterienkatalogs, der sich aktuell in Überarbeitung befindet, wird von des RKU als äußerst kritisch angesehen. Die Entscheidung, städtische Bauvorhaben hiervon auszunehmen, hat eine fatale Signalwirkung auf andere Bauvorhaben und wird nicht befürwortet. Der Beschlusspunkt sollte demnach folgendermaßen geändert werden:

„Die mit Beschluss am 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673) vorgesehene Etablierung des Energieeffizienz-Standard EH 40 als Standard im Neu-Wohnungsbau wird ausgesetzt und Neubauten der Münchner Wohnen GmbH im EH 55 Standard (Qp 55%, HT' 70%) geplant und ausgeführt.

~~Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Anforderungen des ökologischen Kriterienkataloges vorübergehend auszusetzen und die Bindung über den Kauf von kommunalen Grundstücksflächen aufzuheben.~~ Eine Erhöhung des Energiestandards erfolgt nur dann, wenn sich daraus keine Mehrkosten ergeben bzw. wenn die Planung bereits so weit fortgeschritten ist, dass eine Änderung Kosten verursachen würde.“

* Klimaschutz: Photovoltaik

Aus Sicht des RKU sollten in Zeiten des immer weiter voranschreitenden Klimawandels Photovoltaikanlagen im Neubau absoluter Standard sein. Die angestrebte 25-prozentige solare Strombedarfsdeckung Münchens im Masterplans Solares München vom 30.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135) ist eine wichtige Stütze auf dem Weg zur Klimaneutralität. Photovoltaikanlagen bereits in der Bauleitplanung von Anfang an mitzudenken und eine feste Modulfläche (Richtwert: 20% des gesamten Baugebiets, abzüglich öffentlicher Grünflächen und Flächen für Infrastruktur) einzuplanen, verhindert eine aufwendige und kostspielige Nachrüstung, außerdem wird der Wert und die Resilienz der Wohngebäude gesteigert.

Die Zusammenarbeit mit dem Baureferat hat die hohe Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen gezeigt: PV-Anlagen amortisieren sich nach ca. 10 Jahren, bei einer Betriebsdauer von 30 Jahren erwirtschaften PV-Anlagen einen Ertrag der mehr als dreimal so hoch ist wie die ursprünglichen Investitionskosten, sodass PV-Anlagen zur Kosteneinsparung beitragen.

Die stetige Weiterentwicklung innovativer PV-Systeme lässt die Investitionskosten sinken und den Ertrag dieser Techniken steigen. Aus Sicht des RKU sollten insbesondere auch PV-Systeme, die trotz enormer Flächenkonkurrenz in München eine beachtliche Modulfläche zulassen, durch die Umsetzung im städtischen Wohnungsbau dringend gefördert werden. Dazu gehören PV-Fassadenanlagen, PV-Technikeinhausungen und in Bereich von Gemeinschaftsgärten auch PV-Pergolen. Für Flächen, die ausschließlich für die Installation von PV-Anlagen vorgesehen sind, verweist das RKU auf die Fachinformation „Dachbegrünung und Photovoltaik – Konkurrenz auf dem Dach?“. Auch hier gibt es bereits etablierte Systeme, die einen wirtschaftlichen Einsatz garantieren.

Beschlusspunkt 5 widerspricht in seiner Gänze den obigen Ausführungen und sollte aus Sicht des RKU **komplett entfallen**.

Um die Klimaziele der Landeshauptstadt München erreichen zu können, kommen den Neubauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Die Erzeugung von Strom durch PV-Anlagen spielt hierbei eine zentrale Rolle. Festzungen zu Modulflächen in Bebauungsplänen sind daher weiterhin wie bisher in Abstimmung mit dem RKU zu treffen.

Wir gehen davon aus, dass diese Maßgaben von Beschlusspunkt 9 nicht betroffen sind.

Zu Vortrag Nr. 2.3 Klimaschutz sehen wir folgenden Anpassungsbedarf:

„Gemäß des Masterplans Solares München vom 30.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135) sollen - soweit rechtliche, technische oder nutzungsbedingte Gründe nicht entgegenstehen - Photovoltaikanlagen errichtet bzw. installiert werden mit dem Ziel, durch den ambitionierten Ausbau der Solarenergienutzung die Klimaneutralität 2030 zu erreichen. **Im Masterplan Solares München werden dazu Ausbauziele für die Gesamtstadt definiert (+40 % pro Jahr, bis zu einer PV-Zubauleistung von 100 MWp/Jahr) und der Richtwert von 20 % PV-Modulfläche bezogen auf die Grundstücksfläche festgelegt. Durch beides soll mittelfristig eine Deckung 25 % des Strombedarfs in München mit PV-Anlagen erreicht werden.**“

Zu Vortrag, 2.3.3 Photovoltaik:

„[...]

Die Münchner Wohnen fungiert dabei nicht als PV-Agentur, sondern soll ihre Immobilien für den PV-Ausbau baulich vorrüsten.

[...]

Die Wirtschaftlichkeit des projektbezogenen PV-Ausbaus kann daher nur über eine angemessene Refinanzierung durch Verpachtung und Vermietung der Flächen an eine geeignete PV-Agentur realisiert werden.

[...]“

Stellungnahme RKU:

Der Begriff PV-Agentur wird hier nach Ansicht des RKUs missverständlich verwendet, dies sollte angepasst werden. Die PV-Agentur der Landeshauptstadt München ist Teil des Bauzentrum München, ein Sachgebiet des Referats für Klima- und Umweltschutz. Im Masterplan Solares München wurde die Aufgabe der PV-Agentur wie folgt definiert:

*„Die PV-Agentur soll Flächen städtischer und nicht-städtischer Immobilieneigentümer*innen (Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften sowie parallel an die Privateigentümer, das Gewerbe und die Industrie) an Umsetzungspartner wie z.B. Investoren, PV-Betreiber oder Mieterstromdienstleister vermitteln, um den PV-Ausbau möglichst schnell zu steigern.“*

Die Vermittlungstätigkeit wird und wurde von den Mitarbeitenden der PV-Agentur engagiert vorangetrieben und umgesetzt. Beispielsweise konnte in intensiver Zusammenarbeit mit der Münchner Wohnen GmbH in 2024 ein umfangreiches PV-Mieterstromprojekt als Pilotprojekt erfolgreich vermittelt werden. Aus Sicht des RKUs sollte die Vermittlungstätigkeit der PV-Agentur für die Münchner Wohnen GmbH fortgesetzt werden.

Die Aufgaben und Tätigkeitsfelder der PV-Agentur reichen inzwischen weit über die ursprüngliche Vermittlungstätigkeit hinaus und decken den Fachbereich Photovoltaik am Bauzentrum München nahezu vollständig ab. Im Fokus stehen dabei die im Masterplan solares München festgeschriebene PV-Ausbau-Strategie und ihre Umsetzung auf unterschiedlichsten Ebenen.

*** Klimaanpassung**

Starkregenereignisse, Dürreperioden, Hitze und damit einhergehende Gefahren für Mensch, Tier und Umwelt sind bereits spürbare Realität, weswegen kein Weg an der Klimaanpassung durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vorbeiführt. Alle Münchner*innen haben das Recht auf gesunde Wohnverhältnisse. Bei Umweltstandards zu sparen, fördert die Ungleichheit in der Münchner Stadtgesellschaft und wird in Zukunft zu erheblicheren Klimaawandelfolgekosten (Gesundheitskosten, Schäden durch Extremwetter etc.) führen. Auch der Münchner Wohnen können durch den Klimawandel und intensivere und häufigere Extremereignisse weitreichende Schäden an ihrer Infrastruktur entstehen.

Gemäß dem Klimaanpassungsgesetzes des Bundes (KANg) sind bei Planungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert nach den anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Bereits eingetretene sowie zukünftig erwartbare Auswirkungen des

Klimawandels sind zu berücksichtigen. Laut Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Klimaanpassung fördern (§1 Abs. 5 BauGB). Das Baugesetzbuch ermöglicht die Festsetzung der Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (z.B. Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen)) als Klimaanpassungsmaßnahme. Neben Beiträgen zur Klimaanpassung leistet vitale Gebäudebegrünung auch Beiträge zur Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie zu Biodiversität und Artenschutz.

Vor diesem Hintergrund sind die von der Münchner Wohnen vorgeschlagenen Standardreduzierungen bei der Umsetzung von Gebäudebegrünung kritisch zu sehen. Die Reduzierungen bedienen kurzfristig gedachte Einsparpotentiale, ignorieren aber eine langfristige Betrachtung der Klimawandelfolgen sowie der Synergiepotentiale für lebenswerte, klimaresiliente Quartiere. Zudem machen die Gebäudebegrünungen nur einen sehr geringen Teil der Gesamtbaukosten aus.

Grundsätzlich sollten Kosten und Einsparpotentiale immer die Lebenszykluskosten oder Whole Life Costs (Lebenszykluskosten plus Gesundheits- und Umweltkosten) berücksichtigen.

Es bestehen daher Anmerkungen zu folgenden aus Sicht des RKU kritischen Punkten:

- Dach- und Fassadenbegrünungen sind bedeutende Klimaanpassungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung in allen Planungen nach den zwischen PLAN und RKU vereinbarten Standards eingebracht und umgesetzt werden müssen. Demnach kann der vorübergehende Verzicht auf Fassadenbegrünung sowie die Standardreduzierung bei der Dachbegrünung nicht mitgetragen werden.
- Dachbegrünung soll in allen Planungen in Kombination mit PV berücksichtigt werden. Dadurch können Dachflächen optimal und synergetisch für Klimaanpassung und Klimaschutz genutzt werden. Zu den Umsetzungsmöglichkeiten, auch für Dachgärten, verweisen wir auf die Fachinformation „Dachbegrünung und Photovoltaik – Konkurrenz auf dem Dach?“.
- Bei einer Reduzierung von intensiver Dachbegrünung auf extensive Dachbegrünung wie Maßnahme Nr. 6 aus Anlage 1 darstellt, reduziert sich die Verdunstungsleistung und das Retentionsvolumen für Regenwasser drastisch. Dies ist sowohl stadtklimatisch als auch für die Starkregenvorsorge als sehr kritisch zu bewerten.

Aus Sicht des RKU besteht konkret nachstehender Anpassungsbedarf in den Formulierungen der vorliegenden SV:

- Beschlusspunkt 8 ist anzupassen:
„Die Münchner Wohnen wird gebeten gemäß Ziffer 2.6 nur bei Gebäudeanlagen ohne Balkone die Dächer für eine Nutzung der Bewohner*innen zu begrünen **sowie vorübergehend auf eine Begrünung der Fassaden von Neubauten zu verzichten.**“
Begründung:
Es werden keine Argumente für einen Verzicht auf Fassadenbegrünung dargelegt. Die Kosteneinsparung in Anlage 2 beträgt 0,2 % in der Zschokkestraße. Fassadengestaltung verursacht bedeutend höhere Kosten und hat keinen (ökologischen) Nutzen. Die Herstellungskosten (und Lebenszykluskosten) von Fassadenbegrünung sind gering und weisen einen hohen (klima-)ökologischen Nutzen auf. Siehe auch Anlage 2,

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024), Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bay. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und Technische Universität München (2024) sowie Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (2023).

- Kapitel 2.3 Überschrift ist anzupassen: „Klimaschutz **und** Klimaanpassung“
Begründung:
In diesem Kapitel geht es um den Klimaschutz und die Klimaanpassung.
- Kapitel 2.3: vor erstem Absatz ist zu ergänzen:
„Gemäß dem Klimaanpassungsgesetzes des Bundes (KAnG) ist bei Planungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert nach den anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Bereits eingetretene sowie zukünftig erwartbare Auswirkungen des Klimawandels sind zu berücksichtigen. Laut Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Klimaanpassung fördern (§1 Abs. 5 BauGB). Das Baugesetzbuch ermöglicht die Festsetzung der Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (z.B. Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen)) als Klimaanpassungsmaßnahme.“
Begründung:
Neben den Stadtratsbeschlüssen gibt es auch übergeordnete gesetzliche Vorgaben, die berücksichtigt werden müssen.
- Kapitel 2.3: Im vierten Kapitel ist zu ergänzen:
„Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 20.10.2021 mit einer Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ein flankierendes Instrument für Bebauungsplanverfahren beschlossen, den sogenannten Klimafahrplan (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 03873). Als übergeordnetes Planungsziel werden klimaresiliente Quartiere bei Neubau und Bestand formuliert. In allen Bauleitplanverfahren sind Klimaanpassungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen. U.a. wurde auch beschlossen, dass bei allen Bebauungsplänen Festsetzungen zu Photovoltaik-Anlagen erfolgen.“
- Kapitel 2.6: Im ersten Absatz ist zu ergänzen:
„Gemäß des Beschlusses Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20/ V 16525) sollen bei städtischen Neubauten und Sanierungen neben den Flachdächern auch mindestens 30 % der Fassade begrünt werden, sofern dies technisch und denkmalschutzrechtlich möglich ist. Zudem sind extensive Dachbegrünungen bei städtischen Neubauten und Sanierungen zur Verbesserung des Stadtklimas, zum Wasserrückhalt und zur Förderung der Biodiversität die Substratschicht von derzeit 8 cm (ohne Dränschicht) soweit technisch realisierbar auf 15 - 25 cm zu erhöhen. In begründeten Fällen (z. B. zum Wasserrückhalt in versiegelter Umgebung oder angrenzend an wertvolle Biotope) auch darüber hinaus.“
- Kapitel 2.6, der vorletzte Absatz ist missverständlich formuliert und sollten dringend umformuliert werden.:

Da ~~die Dachbegrünung Dachgärten~~ zudem in Flächenkonkurrenz zu **sonstigen Dachbegrünungen und den** PV-Anlagen stehen (siehe Ziffer 2.3.3) schlägt das

Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher vor, nur bei Gebäudeanlagen ohne Balkone die Dächer für eine Nutzung der Bewohner*innen zu begrünen.

Analog zu den obigen Ausführungen zu Beschlusspunkt 8, sollte der letzte Absatz gestrichen werden.

~~Weiter schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, vorübergehend auf eine Begrünung der Fassaden von Neubauten zu verzichten.~~

- Kapitel 5.2: im zweiten Absatz ist zu ergänzen:
„Grundsätzlich ist zu befürworten, hier regulierend tätig zu werden, sofern Vorgaben zum Schutz der Mieter und der Bauschaffenden aufrechterhalten bleiben. Insbesondere Vorgaben in den Themenbereichen Tragwerk, Brandschutz, Verkehrssicherheit, Hygiene **und Klimaanpassung** dürfen nicht leichtfertig aufgeweicht werden.“

Begründung:

Klimaanpassung ist kein nice-to-have sondern eine klare Verpflichtung (KAnG, BauGB, Stadtratsbeschlüsse). Der Klimawandel ist spür- und messbar. Die Auswirkungen werden sich die nächsten Jahre weiter verschärfen. Bioklimatische günstige Siedlungsbereiche in München werden in naher Zukunft eine weniger günstige bioklimatische Situation aufweisen (Landesamt für Umwelt und Geo-Net, 2021).

- Kapitel 7: Die Tabelle zu den Kostentreibern ist in Bezug auf Fassadenbegrünung irreführend. *Das Einsparpotential von 2-3 % steht laut Anlage 2 nicht im Zusammenhang mit Fassadenbegrünung. Die Kostenersparnis wäre in der Zschokkestraße lediglich 0,2 %.* Demnach sollte in der Spalte „Kostentreiber“ die folgende Änderung vorgenommen werden:

~~„Fassadenbegrünung und Gemeinschaftsdachgärten“~~

* Lärmvorsorge

1) Einfluss lärmbelasteter Standorte auf Baukosten und notwendige Lärmschutzmaßnahmen

In Punkt 3.4 des Vortrags der Referentin wird dargestellt, dass in aktuellen Bebauungsplanverfahren aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit die zu planende Wohnbebauung zunehmend an lärmemittierende Nutzungen (Gewerbe, Straßenverkehrswege) heranrückt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind an diesen lärmintensiven Standorten zusätzliche aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die an ruhigeren Standorten nicht notwendig wären. Dies bringt selbstverständlich auch erhebliche Kosten mit sich.

Für eine Steigerung der Baukosten ist also in erster Linie die Lage (ruhiger Standort oder lärmbelasteter Standort) des zu errichtenden Wohngebäudes entscheidend und nicht vorrangig die Art der Lärmschutzmaßnahmen, die an stark lärmbelasteten Standorten umgesetzt werden müssen.

Dies wird auch in den Anlagen 1 und 2 der Sitzungsvorlage verdeutlicht:

Anlage 2:

Auf Seite 5 der Anlage 2 wird das Modellhaus/Referenzgebäude wie folgt beschrieben: Das Modellhaus Dr. Schönberger ist „ein Gebäude auf der grünen Wiese mit geringen Anforderungen an das Baugrundstück“.

Auf Seite 7 („Auswertung – Potentiale; Sonderkosten zum Referenzgebäude ...“) wird ausgeführt, dass Sonderkosten im Wohnungsbau gegenüber dem Referenzgebäude beim Erschütterungs- und Schallschutz von 5-6 % aufgrund der „schwierigen und stark belasteten Lage“ entstehen.

Auf Seite 11 wird am Beispiel Zschokkestraße ein mögliches Einsparpotential von 20 % vorgestellt. Deutliche Einsparungen können demnach beispielsweise durch eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels oder einer Anpassung der Barrierefreiheit erzielt werden. Beim Schall- und Erschütterungsschutz sind gemäß Anlage 2, S. 11 Einsparungen lagebedingt nicht möglich.

Anlage 1:

In Zeile 13 der Anlage 1 wird wiederum dargestellt, dass sich ein Einsparpotential von 5-6 % ergibt, wenn Grundstücke bebaut werden können, bei denen weniger/keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutz anfallen (= Grundstücke in ruhiger Lage).

Die Höhe des Einsparpotentials durch „Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten, um Festsetzungen zum Lärmschutz zu reduzieren“ ist hingegen nicht bezifferbar (Anlage 1, Zeile 15).

Fazit:

Die Sitzungsvorlage inkl. Anlagen zeigt, dass lärmbehaftete Lagen signifikant höhere Sonderkosten für Schall- und Erschütterungsschutz nach sich ziehen, während ruhige Standorte Einsparpotenziale bieten.

Die Art der Lärmschutzmaßnahmen ist nicht der Hauptfaktor für steigende Baukosten; es bleibt bzw. wird gerade in Fällen, in denen Wohnbebauung in lärmbelasteter Lage errichtet wird, unerlässlich, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Signifikante Kosteneinsparungen beim Lärmschutz können nur erzielt werden, wenn für Wohnungsbaumaßnahmen der Münchner Wohnen ruhige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Anpassungsbedarfe im Vortrag der Referentin:

i) Anpassung Kap. 3.4 der Sitzungsvorlage:

Kapitel 3.4 der Sitzungsvorlage muss überarbeitet werden, um klarzustellen, dass lärmbehaftete Standorte signifikant höhere Sonderkosten für Schall- und Erschütterungsschutz verursachen und damit der Hauptfaktor für steigende Baukosten sind. Diese Tatsache wird derzeit unzureichend dargestellt.

ii) Überarbeitung der Tabelle in Kapitel 7:

Es ist unzutreffend, dass sich durch eine Orientierung am Berliner Leitfaden ein Einsparpotential von 5-6 % ergibt. Das Einsparpotential von 5-6 % ergibt sich (wie oben ausgeführt), wenn Grundstücke bebaut werden können, bei denen weniger oder keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutz anfallen (= Grundstücke in ruhiger Lage). Dies muss korrigiert werden, da ansonsten die gewünschten Einsparungen nicht realisiert werden können.

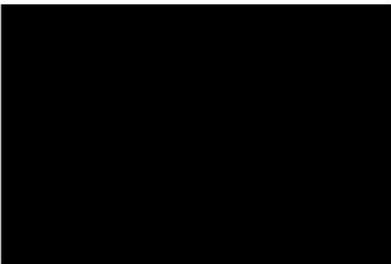
2) Zu Reduzierung der Lärmschutzmaßnahmen

In Kapitel 3.4 der Sitzungsvorlage wird eine „vollumfängliche Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten, um Festsetzungen zum Lärmschutz zu reduzieren“ vorgeschlagen, die jedoch weder überprüft noch mit dem RKU abgestimmt ist. Diese Vorgehensweise steht im Widerspruch zu den Vorgaben aus dem zweiten Hinweis / Ergänzung zum Optimierungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 26 / V 11344; 2. Hinweis / Ergänzung vom 10.09.2024; Kapitel I.2.1): *„Zusammenfassend ist es also nicht beabsichtigt, flächendeckend Gesundheitsstandards aufzuweichen, sondern die bereits heute bestehende Praxis der einzelfallbezogenen, abgeschichteten Betrachtung des Lärmschutzes dahingehend zu verstetigen, dass in Zusammenarbeit vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Klima- und Umweltschutz ein Handlungsleitfaden als Handreichung für die jeweiligen Planungsbeteiligten erarbeitet wird.“*

Die in der Sitzungsvorlage vorgeschlagene Vorwegnahme der Ergebnisse des Laufenden Prozesses der Erarbeitung eines Handlungsleitfadens zwischen RKU und PLAN wird vom RKU daher abgelehnt.

3) Zu Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und lärmindernden Fahrbahnbelägen

Die Anordnung von Geschwindigkeitsreduzierungen und der Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen sowie die Berücksichtigung der dadurch erzielbaren Pegelminderung im Rahmen der Bauleitplanung wird vom RKU unterstützt. Maßnahmen, die die Quelllautstärke reduzieren verbessern nicht nur die Wohnverhältnisse, sondern können auch zum Ziel kostengünstigeren Bauens beitragen.



Datum: 25.03.2025

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

SKA 1.31.
(Beteiligungsmanagement
und Wirtschaftlichkeit)

V 16108 Münchner Wohnen GmbH Ergebnisse IFAK

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 02.04.2025

Öffentliche Sitzung

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtkämmerei nimmt zu der o.g. Beschlussvorlage wie folgt Stellung:

Angesicht der äußerst angespannten Haushaltslage und der volatilen Förderlandschaft ist es zwingend notwendig Maßnahmen zu ergreifen, um die Schaffung von neuem sozialverträglichem Wohnraum für die Münchner Bürger*innen auch in Zukunft zu ermöglichen. Durch die zahlreichen guten Ansätze in der Beschlussvorlage wird deutlich, dass in der Standardreduzierung ein erheblicher Kostenreduzierungsfaktor liegt, der im Zusammenwirken mit weiteren denkbaren Maßnahmen wie beispielsweise einer moderaten Neudefinition der Mietpreisbremse dazu dienen kann, die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauprojekte der Münchner Wohnen zu verbessern und trotz einschneidender Haushaltskonsolidierungen und des Entfalls von Fördermitteln des Freistaats den kommunalen Wohnungsbau in München weiterzuführen.

Nach Ansicht der Stadtkämmerei können die im IFAK erarbeiteten und in der Beschlussvorlage enthaltenen Vorschläge zu Standard- und Kostenreduzierungen zu den vom Oberbürgermeister erwarteten Einsparungen im Umfang von mindestens 10 % der Wohnungsbaukosten führen. In Ziffer 2 des Antrags der Referentin wird für die Festlegung der einzusparenden Baukosten in Höhe von mindestens 10% das erweiterte Modellhauses gemäß Anlage 2 herangezogen. Die Definition einer Kennzahl zur Feststellung der Erreichung dieses Ziels bleibt aus Sicht der Stadtkämmerei allerdings offen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher gebeten, darzustellen, an welcher Stelle die Einsparungen in Höhe von mindestens 10 % konkret „gemessen“ werden können.

Es bleibt zudem offen, in welcher Form und Höhe sich die Baukostenreduzierungen auf das Mehrjahresinvestitionsprogramm der LHM auswirken.

Im Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2024 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2024 – 2028 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 15187) wurde zudem festgestellt, dass aufgrund der langfristig geplanten Projekte und bereits mit Auftragsvergaben gebundenen sowie in Bau befindlichen Vorhaben die tatsächliche Berücksichtigung der aufgezeigten Standard- und Kostenreduzierungen erst ab dem Jahr 2026 in begrenztem Umfang möglich ist. Die Stadtkämmerei hat daher eine schrittweise pauschale Umsetzung vorgeschlagen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht in der Beschlussvorlage auf diesen Vorschlag nicht ein.

Die Stadtkämmerei weist daraufhin, dass die Gegenrechnung von Baukostenreduzierungen der Münchner Wohnen mit Fördermitteln der LHM, beispielsweise für die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise, nicht die Kosten des kommunalen Wohnungsbaus senkt und deshalb nicht erfolgen sollte.

Der Antrag der Referentin ist aus Sicht der Stadtkämmerei wie folgt zu ergänzen (kursiv):

Antragsziffer 2:

„Die Münchner Wohnen senkt ihre Baukosten – bezogen auf das erweiterte Modellhaus gemäß Anlage 2 – mindestens um 10 %. Dies erreicht sie durch die Summe an Kosteneinsparungen, die im Vortrag der Referentin sowie in der Anlage 1 beschrieben sind und indem jedes Bauprojekt auf Kosteneinsparungspotenzial hin untersucht wird.

Neben künftigen Bauprojekten, können auch Vorhaben in die Prüfung einbezogen werden, bei denen die zurückliegende Grundstückvergabe bestimmte Baustandards (siehe auch Beschlussziffern 3 bis 8) verbindlich festgelegt hat.

Die Umsetzung der angestrebten Kürzungen (vgl. MIP-Beschluss vom 18.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) im Teilhaushalt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt unter Prüfung und Berücksichtigung des Projektstandes und der damit verbundenen Möglichkeit zur Beeinflussbarkeit der Kosten. Hierzu wird die Stadtkämmerei gebeten, die mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmten Ergebnisse dieser Prüfung in die laufende MIP-Fortschreibung einfließen zu lassen und dem Stadtrat entsprechend zu berichten.“

Antragsziffer 5:

„Die Münchner Wohnen wird gebeten, bei Projekten mit aufwändiger und kostenintensiver baulicher Vorrüstung für Photovoltaikanlagen zu prüfen, ob eine Kostenreduzierung durch den Entfall der Photovoltaikanlage erfolgen kann *und im Übrigen projektbezogenen Photovoltaikausbau nur bei Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahme durch eine angemessene Refinanzierung durch Verpachtung der Flächen vorzunehmen.“*

Antragsziffer 8:

„Die Münchner Wohnen wird gebeten zu prüfen, *inwiefern Gemeinschaftsdachgärten von den Mieter*innen zur Nutzung angenommen werden. Sollte die Prüfung zu dem Ergebnis führen, dass Gemeinschaftsgärten nicht bzw. kaum genutzt werden, sollte auf ihre Errichtung zukünftig verzichtet werden, andernfalls* gemäß Ziffer 2.6 nur bei Gebäudeanlagen ohne Balkone die Dächer für eine Nutzung der Bewohner*innen begrünt werden. Die Münchner Wohnen wird gebeten, vorübergehend auf die Begrünung der Fassaden von Neubauten zu verzichten.“

Antragsziffer 10:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt sich für vergaberechtliche Erleichterungen gemäß Ziffer 6 aktiv einzusetzen und sobald eine Änderung der Rechtslage neue Möglichkeiten eröffnet, die Sachlage neu einzuschätzen und ggf. resultierende Gremienbefassungen herbeizuführen.

Die Münchner Wohnen wird aufgefordert vorhandene Spielräume innerhalb des öffentlichen Vergaberechts auszuloten und intern umzusetzen. *Um die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Konzepte der Bietenden entsprechend verifizieren zu können, wird die Münchner Wohnen aufgefordert, eine*n Sachverständige*n für Baukosten und Facility Management schon im Rahmen der Vorprüfung mit einzubinden und das Prüfergebnis dem Ausschuss vor der Entscheidungsfindung zur Verfügung gestellt werden.“*

Die Stadtkämmerei bittet darum, diese Stellungnahme der Beschlussvorlage als Anlage beizufügen.

Datum: 25.03.2025

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

SKA 1.31.
(Beteiligungsmanagement
und Wirtschaftlichkeit)

Gezeichnet

