Telefon: 0 233-26338 Telefax: 0 233-989 26338 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Beteiligungsmanagement

PLAN-HAIII-03

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

§ 4 Nr. 9 GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.04.2025 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025, einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 01.04.2025. Der Ausschuss hat die Beschlussfassung in die Vollversammlung des Stadtrates am 30.04.2025 vertagt.

Im Kontext der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von sozial geförderten und preisreduzierten Wohnungen, ist eine differenzierte Auseinandersetzung mit den bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und absehbaren Veränderungen in der Förderlandschaft auf Bundesebene unerlässlich. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) definiert Vorgaben, die den Primärenergiebedarf und den Wärmedämmstandard von Neubauten regeln. In der Vergangenheit wichen KfW-Förderprogramme bereits von diesen Vorgaben ab und forderten bessere Standards um die Förderfähigkeit zu erzielen. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen den Handlungsspielraum der Münchner Wohnen GmbH so groß wie möglich zu gestalten.

Im Rahmen der bisherigen Planungen und Empfehlungen im IFAK Wohnungsbau wurde festgestellt, dass durch die Anwendung des gesetzlichen Standards Kosteneinsparungen realisiert werden können. Der gesetzliche Standard, beispielsweise im Bereich der Wärmedämmung ist in der Regel nicht mit den höheren Standards der KfW-Förderung kompatibel, was zu einer Diskrepanz zwischen gesetzlichen Vorgaben und den tatsächlichen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung führt.

Um den Herausforderungen im Wohnungsbau umgehend gerecht zu werden und schnellstmöglich eine Baukostenreduzierung zu erzielen, wird vorgeschlagen, den gesetzlichen Standard als Ausgangspunkt für die Planungen der Münchner Wohnen GmbH zu verwenden. Die Flexibilität soll dazu genutzt werden, eine Planung zu verfolgen, die eine Kosteneinsparung von mind. 10% nur durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erzielen

Seite 2 von 5

kann. In Fällen, in denen die Kosteneinsparungen vor allem durch die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen erzielt werden können, sollte unter Berücksichtigung einer Lebenszyklusbetrachtung sowie der Betriebskosten ein verbesserter Wärmedämmstandard zur Anwendung kommen, sofern die damit verbundenen Mehrkosten als geringfügig eingestuft werden. Ein solches Vorgehen würde den Vorteil bieten, über die gesetzlich geforderten Mindeststandards hinauszugehen, um dabei die finanziellen Rahmenbedingungen der Projekte zu verbessern.

Die Implementierung eines solchen Ansatzes würde es der Münchner Wohnen GmbH ermöglichen, proaktiv auf die Anforderungen des Marktes und der Förderlandschaft zu reagieren und gleichzeitig die Qualität so hoch als möglich zu halten. Die Berücksichtigung von Lebenszykluskosten und eine ganzheitliche Betrachtung der Wirtschaftlichkeit müssen jedoch in jedem Einzelfall betrachtet werden.

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die volatile Förderlandschaft, die in den letzten Jahren durch häufige Änderungen und Anpassungen geprägt ist. Eine Veränderung der Förderlandschaft zeichnet sich dieser Tage, seit der vorgezogenen Bundestagswahl 2025, bereits ab, jedoch ist die inhaltlichen Rahmenbedingungen nicht vorhersehbar. Auch aus diesem Grund scheint uns eine größtmögliche Flexibilisierung für geboten. Förderprogramme bieten vielfältige Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung von Bauprojekten, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. In Anbetracht dieser Dynamik ist es unerlässlich, dass die Münchner Wohnen GmbH die Förderlandschaft kontinuierlich im Blick behält und in die strategische Planung einbezieht.

Die Herausforderungen im Wohnungsbau erfordern adaptive Strategien, um den sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden. Die angestrebte Flexibilisierung der Planungsspielräume bietet die Möglichkeit, den Dreiklang zwischen energetischen Anforderungen, wirtschaftlicher Effizienz und Förderlandschaft zu meistern. Ziel ist es, schnellstmöglich eine Vielzahl an dringend benötigten Wohnungen für die Münchner*innen zu schaffen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich daher der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. (Punkt 3 im Antrag der Referentin) ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin, gegenüber Hinweis/Ergänzung vom 01.04.2025, sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

- Von den Ausführungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hinsichtlich kostenintensiver Baumaßnahmen sowie vorgeschlagenen Maßnahmen zur Baukostenreduktion wird Kenntnis genommen.
- 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 Wohnungsneubau wird ausgesetzt und Neubauten der Münchner Wohnen GmbH im gesetzlichen Standard des GEG 2024 und gemäß den förderrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Primärenergiebedarfes und HT' 70% bezüglich des Wärmedämmstandards der Gebäudehülle geplant und ausgeführt sofern dies zu einer Kosteneinsparung führt.
 - 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 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.

III.	Beschluss nach Antrag	
	Der Stadtrat der Landeshauptstadt München	
	Der Vorsitzende	Die Referentin
	Ober-/Bürgermeister	Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle an das Revisionsamt

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

- 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- 2. An die Bezirksausschüsse 1 25
- 3. An die Münchner Wohnen GmbH
- 4. An das Direktorium HA I Controlling / Steuerungsunterstützung
- 5. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
- 6. An das Mobilitätsreferat
- 7. An das Baureferat
- 8. An das Kommunalreferat
- 9. An die Stadtkämmerei
- 10. An das Referat für Bildung und Sport
- 11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft Beteiligungsmanagement
- 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
- 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
- 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
- 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02
- 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
- 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
- 18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
- 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
- 20. <u>An den Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München</u> jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- 21. <u>Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03</u> Zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3