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

> 2. Hinweis / Ergänzung vom 29.04.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

Anlage:

2. Stellungnahme des Klimarats

2. Hinweis / Ergänzung zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 30.04.2025 Öffentliche Sitzung

Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Mit Schreiben vom 29.04.2025 hat die Geschäftsstelle des Klimarats die im Anhang befindliche Stellungnahme der zivilgesellschaftlichen Mitglieder des Klimarats übermittelt. Die Stellungnahme empfiehlt die Beschlussvorlage abzulehnen und formuliert Empfehlungen zum Umgang mit den Ergebnissen des Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau mit Verweis auf die Klimaprüfung und Klimafolgekosten, die Absenkung in München etablierter Baustandards, die Barrierefreiheit, die Priorisierung auf Erhalt, Sanierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz und die rechtzeitige Befassung der zuständigen Referate, des Referats für Klima- und Umweltschutz sowie des Klimarats.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung: Es wird im Allgemeinen auf die Ausführungen der Beschlussvorlage verwiesen. Zusätzlich bleibt anzumerken, dass die Münchner Wohnen neben den investiven Betrachtungen immer auch weitere wirtschaftliche Zwänge berücksichtigt. In den Betrachtungen einer jeden Maßnahme werden neben den reinen Investitionskosten immer Bauunterhaltskosten eingepreist und insgesamt über mögliche Einnahmen in der

Seite 2 von 2

Refinanzierung dargestellt. Die angeregte Klimaprüfung bezieht sich wie in der vorliegenden Stellungnahme dargestellt auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Klimafolgekosten und den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigen soll. Diese Empfehlung ist weder im Rahmen des IFAK noch in einer projektbezogenen Betrachtung der Projekte der Münchner Wohnen zielgerichtet darstellbar.

Die Beschlussvorlage sieht, im Einvernehmen mit den Ergebnissen des IFAK, ein temporäres Aussetzen bestimmter städtischer Standards (u.a. energetischer Standard EH40, Holzbau) vor. Die Ausführungen zur Vorrichtung von Photovoltaikanlagen beschränken sich auf konstruktiv aufwändige und damit kostenintensive Sonderlösungen. Die betroffenen Referate wurden im Rahmen der Mitzeichnung, sofern erforderlich eingebunden. Die Stellungnahmen liegen bei und wurden seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung behandelt.

Die Empfehlung zur Priorisierung von Erhalt, Sanierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage, da sich der IFAK Wohnungsbau insbesondere mit dem Wohnungsneubau auseinandergesetzt hat.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin nicht.

Stellungnahme des Klimarats zum Entwurf der Beschlussvorlage aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

"Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau - Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau"

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108

Datum: Montag, den 28. April 2025

Mitzeichnende:

Dringende Empfehlungen

- Durchführung einer Klimaprüfung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Klimafolgekosten gemäß [1] sowie unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes
- Keine Absenkung der in München etablierten Baustandards und Holzbauweise, Anforderungen an Photovoltaikanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung und Schaffung eines Ausnahmetatbestands bei Anwendung des Ökologischen Kriterienkatalogs für die Münchner Wohnen
- Keine Einschränkung der Barrierefreiheit (siehe StN des Behindertenbeirats)
- Priorität auf Erhalt, Sanierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Rechtzeitige Befassung der zuständigen Referate, wie hier des Referats für Klima- und Umweltschutz, und des Klimarats

Der Klimarat empfiehlt dem Stadtrat nach gründlicher Prüfung der Vorlage, diese **abzulehnen**.

Begründung

Die vorliegende Beschlussvorlage konterkariert Münchens eigene Klimaziele und verhindert die Erreichung einer klimaneutralen Stadtverwaltung bis 2030 [2].

Zudem untergräbt sie Münchens eigene und einvernehmlich vom Stadtrat in den vergangenen 6 Jahren gefassten Klimaziele auf grundsätzlicher Ebene.

Als Teil der europäischen Initiative "100 Climate-Neutral and Smart Cities" trägt München eine Vorreiterrolle im Klimaschutz. Ein Rückschritt im Bereich des nachhaltigen Bauens gefährdet diese Position erheblich.

Die Annahmen der Beschlussvorlage beinhalten Maßnahmen, die

- a) schädliche Auswirkungen nicht nur hinsichtlich des städtischen Klimaschutz nach sich ziehen, sondern auch Belange einer sozialgerechten Stadtentwicklung verhindern,
- b) das Wohnraum-Mangelproblem ohne grundlegende strukturelle Ansätze im Boden- und Immobilienmarkt - nicht lösen können,
- c) zu (städtischen) Folgekosten führen, die in den vorliegenden Ausführungen der Münchner Wohnen nicht inbegriffen sind,
- d) vielfältige sonstige Politikfelder (wie z.B. die Resilienz der Siedlungen) konterkarieren.

Eine Absenkung der Baustandards und der Verzicht auf Photovoltaikanlagen führen zu erhöhten Nebenkosten für Heizung und Strom, die entweder von den Mieter:innen oder, im Falle von Transferleistungsbezug, von der Stadt selbst getragen werden müssen. Zudem steigt die gesundheitliche Belastung vulnerabler Gruppen, da unzureichend gedämmte Gebäude sich im Sommer stärker aufheizen.

Fehlende Dach- und Fassadenbegrünung verschärft die urbane Hitzebelastung und gefährdet insbesondere Kinder, ältere Menschen, Schwangere, chronische Kranke sowie Personen ohne geeignete Rückzugsorte, wie Wohnungslose und im Freien Arbeitende. [3]

Wird der Neubaustandard auf das Niveau von Sanierungsförderprogrammen abgesenkt, droht ein weiterer Anstieg des Sanierungsstaus. Gebäude, die heute mit niedrigeren Standards errichtet werden, sind später teuer und ineffizient zu sanieren. Im Gegensatz dazu verursacht ein höherer Neubaustandard nur geringfügige Mehrkosten. Dieser wird durch Programme wie die der KfW aktuell mit bis zu 150.000 Euro/WE umfangreich gefördert [4]. Damit ist die Wirtschaftlichkeit eines EH40 Neubaus i.d.R. gegeben.

Ein nachhaltiger Wohnungsbau muss den strategischen Fokus verstärkt auf Bestandsentwicklung legen. Als Praxis zur Wohnraumschaffung kann Neubau hinsichtlich des enormen Ressourcenverbrauchs wie der starken CO2-Belastung nicht weiter vor der Entwicklung des Bestands priorisiert werden. Die soziale Frage nach der Bereitstellung von Wohnraum muss nicht zu Lasten einer klimaschonenden Baukultur wirken: Die 2024 veröffentlichte Studie "Potenziale Innenentwicklung in München" des Lehrstuhls für Raumentwicklung der TUM zeigt, dass allein im Bestand Wohnraum für etwa 100.000 Menschen geschaffen werden könnte – teils sogar ohne bauliche Eingriffe [5]. In der Priorisierung baulicher Maßnahmen ist die niederschwellige Aktivierung von Leerstand sowie die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sämtlichen Neubauvorhaben vorzuziehen.

Quellen

[1] Beschluss Klimaprüfung:

https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6624431

[2] Beschluss klimaneutrale Stadtverwaltung: https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/5780408

Mit dieser Sitzungsvorlage wird für die Stadtverwaltung sowie ihre Regie- und Eigenbetriebe das Ziel der Klimaneutralität für das Jahr 2030 vorgeschlagen. In Kapitel 3.2 werden bereits zusätzlich zielführende Maßnahmen vorgeschlagen, u. a. den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Nach Antrag Nr. 14-20 / A 06205 von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Sebastian Schall vom 19.11.2019

[3] Hitzebelastung in Städten:

https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/hitzeschutz/hitzeschutz-artikel.html

[4] Förderprogramm KfW: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F %C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004858 M 461.pdf

[5] Studie TUM: https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1737396