

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München



München, 30. April 2025

**Änderungsantrag zu TOP 6 in der Vollversammlung am 30.04.2025  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16061**

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

**Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:**

Punkt 1,2 und 6:	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 3 geändert</b>	<p>Die mit Beschluss am 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673) vorgesehene Etablierung des Energieeffizienz-Standard EH 40 als Standard im Neu-Wohnungsneubau wird ausgesetzt und Neubauten der Münchner Wohnen GmbH im gesetzlichen Standard des GEG 2024 und gemäß den förderrechtlichen Rahmenbedingungen geplant und ausgeführt sofern dies zu einer Kosteneinsparung führt.</p> <p><del>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.</del> 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.</p>
<b>Punkt 4 geändert</b>	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.

	<p>Dabei ist die Ökobilanz im gesamten Lebenszyklus zu betrachten und die Holz-Hybrid-Bauweise sowie zirkuläres Bauen mit recycelten-Baustoffen und seriellen Modulbauten unter diesem Aspekt zu prüfen.</p> <p>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.</p>
Punkt 5 geändert:	<p><del>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.</del></p> <p>Das Planungsreferat und die Münchner Wohnen werden beauftragt, den Stadtrat bzgl. einer Strategie zur Umsetzung von PV-Anlagen im Rahmen von Bestandssanierungen erneut zu befassen.</p>
Punkt 7 gestrichen:	<p><del>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.</del></p>
Punkt 8 geändert:	<p>Die Münchner Wohnen wird gebeten gemäß Ziffer 2.6 nur bei Gebäudeanlagen ohne Balkone die Dächer für eine Nutzung der Bewohner*innen zu gestalten <del>sowie vorübergehend auf eine Begrünung der Fassaden von Neubauten zu verzichten.</del></p> <p>Die Fassadenbegrünung wird, wie in der Vorlage 20-26 / V 16159" Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Bauprojekte" unter 4.1.1. b1) dargestellt, nach Einzelfallprüfung der Gegebenheiten vor Ort ggf. durch bodengebundene Bepflanzungen kompensiert.</p>

<b>Punkt 9 geändert:</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Maßnahmen gemäß Ziffern <del>2-6</del> , 3, 4 und 5 in Bebauungsplanverfahren für kostengünstigen Wohnungsbau <b>mit folgenden Einschränkungen:</b> <b>a) Festsetzungen zu Wohnhochhäusern dürfen eine Wandhöhe von 60m nicht überschreiten</b> <b>b) Die Nutzungsmischungen in Gebäuden, vor allem den Erdgeschosszonen, wird explizit befürwortet und weiterverfolgt</b> 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.
Punkt 10-11:	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 12 geändert</b>	Die in den vorgenannten Beschlussziffern dargestellten Kosteneinsparungen sind befristet bis zum 31.12.2030. <b>Der Stadtrat wird zum Ablauf der Frist in geeigneter Weise über das weitere Vorgehen informiert.</b>
<b>Punkt 13 geändert</b>	Der Stadtrat wird <del>im 1. Halbjahr im 2. Halbjahr 2026 über die mit den</del> bis dahin vorliegenden ersten Ergebnissen <del>in geeigneter Weise informiert befasst.</del>
Punkt 14:	Wie im Antrag der Referentin.

#### **Begründung:**

Zu 3: Die Einhaltung des ökologischen Kriterienkatalogs ist ein wichtiger Baustein für die Vorbildwirkung der Stadt in Sachen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Gesundes Wohnen. Auch in Zeiten knapper Kassen sollten wir darauf nicht verzichten.

Zu 4: Zur Betrachtung einer wirtschaftlichen Bauweise gehört immer auch die Betrachtung des ganzen Lebenszyklus und immer mehr auch das zirkuläre und serielle Bauen. Ganz gleich, ob diese Kosten im städtischen Haushalt aufschlagen oder über die Nebenkosten von den Mieter\*innen getragen werden müssen. Von der Münchner Wohnen als städtische Wohnungsbaugesellschaft erwarten wir hier weiterhin ein hohes Engagement.

Zu 5: Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine zentrale Zukunftsaufgabe aller gesellschaftlichen Akteure. Aus diesem Grund wollen wir grundsätzlich an der bisherigen Beschlusslage festhalten.

**Stadtratsfraktion**

**Die Linke / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Sollte in einem Einzelfall bei einer Bestandssanierung das Nachrüsten einer PV-Anlage zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen, entscheidet der Stadtrat darüber gesondert.

Zu 7: Auch in München steigt der Anteil älterer Menschen rasch an. In vielen Bestandsgebäuden entstehen Probleme, wenn die Bewohner\*innen nicht mehr in ihre Wohnungen kommen – sei es wegen fehlender Aufzüge oder einiger Stufen, die überwunden werden müssen. Deshalb sollte im Neubau auf alle Fälle an der Barrierefreiheit der Wohnungen festgehalten werden. Dies nützt nicht nur der älteren Generation, sondern Allen, die vorübergehend oder dauerhaft in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Zu 8: In der Vorlage des Baureferates ist ausführlich dargestellt, unter welchen Bedingungen eine Fassadenbegrünung sinnvoll ist und welche Rolle dabei nicht unterbaute Baumstandorte spielen können. Zu diesem Thema soll es jeweils eine Einzelfallprüfung zur Ermittlung der besten Lösung geben.

Zu 9: Hochhäuser über 60 Meter sind weder kostengünstig noch ökologisch sinnvoll zu erstellen oder zu betreiben. Die Förderobergrenzen können in aller Regel nicht eingehalten werden. Deshalb sollte die Münchner Wohnen davon auf jeden Fall Abstand nehmen. Zur Belebung der immer dichter geplanten Neubaugebiete (z.B. Freiham) ist es sinnvoll, in den Erdgeschosszonen öffentlich zugängliche Nutzungen vorzusehen – sei es eine Kita, eine Bibliothek, ein Eckcafé, ein Ladengeschäft und ähnliches. Auch die Münchner Wohnen sollte sich hier nicht „abspatzen“.

Zu 12: Wir treten für eine harte Befristung ein. Wenn der Stadtrat ab 2031 eine Fortdauer oder Anpassungen beschließen möchte, so ist auf jeden Fall eine Stadtratsbefassung erforderlich.

Zu 13: Die neuen Regelungen sollten mindestens ein Jahr gelten, bevor belastbare Ergebnisse vorliegen können. Mit den üblichen Vorlaufzeiten der Beschlussvorlagen ist deshalb eine Stadtratsbefassung frühestens im 2. Halbjahr 2026 sinnvoll.

**Initiative:**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Marie Burneleit**

**Gezeichnet:**

**Stadtrat Thomas Lechner**

**Stadtratsfraktion**

**Die Linke / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München