

**Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die Ziele des Interfraktionellen Arbeitskreises (IFAK) Wohnungsbau**

- A) Anpassung an die Beschluss- und Gesetzeslage**
- B) Inhalte der Fortschreibung Ökologischer Kriterienkatalog 2025**
- C) Klimaprüfung**
- D) Abstimmung mit Referaten und weiteren Beteiligten**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17590**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zum beiliegenden Beschluss**

<b>Anlass</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 30.04.2025 „Münchner Wohnen GmbH, Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau, Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau“ beauftragt, Anpassungen im Ökologischen Kriterienkatalog vorzunehmen.
<b>Inhalt</b>	Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die aktuelle Gesetzes- und Beschlusslage <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtratsbeschluss vom 30.04.2025 „Münchner Wohnen GmbH, Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau, Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau“</li> <li>• Stadtratsbeschluss vom 15.05.2024 „Kommunale Wärmeplanung für München“</li> <li>• Stadtratsbeschluss vom 27.04.2022 „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“</li> <li>• Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024)</li> </ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ.
<b>Entscheidungsvo r-schlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalogs zu.</li> <li>2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten den Ökologischen Kriterienkatalog neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.</li> </ol>
<b>Suche RIS unter</b>	Ökologischer Kriterienkatalog.
<b>Ortsangabe</b>	Wohnungsbauvorhaben im gesamten Stadtgebiet.

**Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die Ziele des Interfraktionellen Arbeitskreises (IFAK) Wohnungsbau**

**A) Anpassung an die Beschluss- und Gesetzeslage**

**B) Inhalte der Fortschreibung Ökologischer Kriterienkatalog 2025**

**C) Klimaprüfung**

**D) Abstimmung mit Referaten und weiteren Beteiligten**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17590**

Anlage 1: Textfassung Ökologischer Kriterienkatalog 2025

Anlage 2: Synopse der Fassungen Ökologischer Kriterienkatalog 2021 und Ökologischer Kriterienkatalog 2025

Anlage 3: Mitzeichnung des Referats für Arbeit und Wirtschaft

Anlage 4: Mitzeichnung des Kommunalreferats

Anlage 5: Mitzeichnung des Referats für Klima- und Umweltschutz

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 GeschO ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da es sich bei der Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs um eine Angelegenheit des gesamtstädtischen Wohnungsbaus handelt.

**Ausgangslage Ökologischer Kriterienkatalog**

Der Ökologische Kriterienkatalog fördert seit dem Jahr 1995 nachhaltiges Bauen auf städtischen Grundstücken. Er wurde zuletzt im Dezember 2021 gemäß dem Stadtratsbeschluss „Klimaneutrales München bis 2035“ vom 06.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) und dem damals neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) angepasst.

Er enthält verbindliche Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat bei Erbpachtverträgen oder beim Verkauf städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und vollzogen werden.

Der Ökologische Kriterienkatalog trifft Aussagen zur Gebäudeplanung, insbesondere zum Gebäudeenergiestandard, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen und einigen weiteren Aspekten.

Der Oberbürgermeister hat im Rahmen der Beratungen zum Eckdatenbeschluss in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2024 drei interfraktionelle Arbeitskreise (IFAK) initiiert, die aufgrund der angespannten Haushaltslage Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung in mehreren Bereichen erarbeiteten. Dazu gehörte auch der IFAK Wohnungsbau. Dieser interfraktionelle Arbeitskreis hat bis Ende November 2024 in zwei Sitzungen Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung beim Wohnungsbau der Münchner Wohnen GmbH diskutiert, durch die mindestens 10 Prozent der Kosten beim Wohnungsneubau eingespart werden sollen. Hierbei wurden im IFAK Wohnungsbau unter anderem die hohen städtischen Standards im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung als kostenintensiv identifiziert.

Der aus dem IFAK Wohnungsbau resultierende Beschluss „Münchner Wohnen GmbH, Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau, Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau“ vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108 - im Folgenden als sogenannter „IFAK Beschluss“ bezeichnet), fordert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, den Ökologischen Kriterienkatalog im Sinne der Ziele dieser Beschlussvorlage zu überarbeiten und bis zum 30.09.2025 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die davon unabhängig laufende grundlegende Neukonzeptionierung und Fortentwicklung des Ökologischen Kriterienkatalogs entsprechend dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) durch die referatsübergreifende Arbeitsgruppe unter der Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bleibt davon unberührt.

## **A. Anpassung an die Beschluss- und Gesetzeslage**

Anlass für die aktuelle Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs ist der Stadtratsbeschluss „Münchner Wohnen GmbH, Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau, Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau“ vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108). So wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, den Ökologischen Kriterienkatalog im Sinne der Ziele des o. g. Stadtratsbeschlusses vom 30.04.2025 zu überarbeiten und bis zum 30.09.2025 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Rahmen dieser Fortschreibung werden zudem die Stadtratsbeschlüsse „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“ vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968) bezüglich Photovoltaik und „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 15.05.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411) bezüglich der Anlagentechnik und Energieversorgung umgesetzt. Gleichzeitig werden die Bezüge auf das aktuelle Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024) aktualisiert sowie kleinere redaktionelle und an die Auslegungspraxis angepasste Änderungen vorgenommen.

## **B. Inhalte der Fortschreibung Ökologischer Kriterienkatalog 2025**

Im Folgenden stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anhand der Gliederung des aktuellen Ökologischen Kriterienkatalogs die einzelnen Punkte der Fortschreibung dar.

**Die Textfassung des Ökologischen Kriterienkatalogs 2025 liegt in Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage bei, die textlichen Änderungen sind im Gesamtzusammenhang übersichtlich in der Synopse der Fassungen des Ökologischen Kriterienkatalogs 2021 und 2025 (siehe Anlage 2) dargestellt.**

### **Zusammenfassende Darstellung der Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München:**

#### **Vorbemerkungen**

In den Vorbemerkungen zum Ökologischen Kriterienkatalog wird insbesondere die Notwendigkeit für nachhaltiges Handeln im Bauwesen hervorgehoben. Inhaltliche Anpassungen sind hier nicht erforderlich, lediglich die Jahreszahlen im Titel werden aktualisiert.

#### **1. Gebäudeplanung**

Die Forderung, dass beim zwingend notwendigen Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung zur Deckung des Energiebedarfs vorrangig erneuerbare Energien zum Einsatz kommen sollen, wird entsprechend der Auslegungspraxis präzisiert. Mindestens 50 Prozent der benötigten Energie soll aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen werden.

## 2. Baustoffe

Die Anforderungen zu Baustoffen bleiben unverändert, da in o. g. IFAK Beschluss keine spezifischen Anforderungen genannt sind.

## 3. Wärmeschutz

Der Ökologische Kriterienkatalog enthält Vorgaben für Wohngebäude und für Nichtwohngebäude.

Für **Wohngebäude** ergeben sich Anpassungen aus dem o. g. IFAK Beschluss.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024) werden seit dem 01.01.2023 für die Anlagentechnik bzw. den Primärenergiebedarf  $Q_p$  55% des Wertes eines Referenzgebäudes gleicher Kubatur und Ausrichtung und für die Wärmedämmung  $HT'$  100% des Wertes des Referenzgebäudes für den Neubau von Wohnungen gefordert. Verschärfungen des gesetzlichen Standards erfolgten in den letzten Jahren lediglich beim Energieträger bzw. bei der Anlagentechnik ( $Q_p$ ). Das Referenzgebäude mit seinem Gas-Brennwertkessel ist dabei seit 2009 unverändert. Auch das Anforderungsniveau für den Wärmedämmstandard ( $HT'$ ) ist seit der Energieeinsparverordnung 2013 (EnEV 2013) unverändert.

Die mit Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673) vorgesehene Etablierung des Energieeffizienz-Standard EH 40 als Standard im Wohnungsneubau wird gemäß dem o. g. IFAK Beschluss ausgesetzt. Neubauten können aus Kostengründen zukünftig auch im Energieeffizienz-Standard EH 55 ( $Q_p$  55%,  $HT'$  70%) geplant und ausgeführt werden. Dies entspricht dem gesetzlichen Standard mit einer leicht besseren Wärmedämmung.

Für **Nichtwohngebäude** beinhaltet der o. g. IFAK Beschluss keine Aussage, somit erfolgt inhaltlich keine Anpassung. Ein Verweis auf das aktuelle GEG 2024 wird aufgenommen.

Der **Hinweis** auf mögliche Förderungen des Referates für Klima und Umweltschutz wird aktualisiert.

## 4. Haustechnik

### 4.1 Heizung und Brennstoffe

Die Ziffern 4.1 Brennstoffe und 4.3 Heizung des Ökologischen Kriterienkatalogs werden in einem Punkt zusammengefasst, da sich diese beiden Punkte inhaltlich ergänzen. Die inhaltlichen Anpassungen in diesen Punkten erfolgten unter Beteiligung des Referates für Klima- und Umweltschutz.

Hierzu wird auf die kommunale Wärmeplanung gemäß dem Stadtratsbeschluss „Kommunale Wärmeplanung für München – Verabschiedung des finalen Wärmeplans“ vom 27.11.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591) verwiesen, die richtungsweisend für die Wahl der Heizungsart ist.

Der Wärmeplan gilt als Orientierungshilfe für eine geeignete, räumlich differenzierte Wärmeversorgung der Stadt München. Ausgewiesene Wärmeversorgungsoptionen zeigen technisch umsetzbare und in den jeweiligen räumlichen Umgriffen effiziente Versorgungslösungen aus. Im zentralen Stadtgebiet ist häufig Fernwärme die zu präferierende Variante. Besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser präferierten Variante, sollen die im Wärmeplan ausgewiesenen Wärmeversorgungsoptionen (inkl. ausgewiesener Alternativen) näher geprüft und eingesetzt werden.

Jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (außer im Energieträgermix der Fernwärme) ist zu unterlassen. Ausnahmeregelungen, die eine teilweise brennstoffbasierte Wärmeversorgung zulassen, können für Gebäude getroffen werden, für die im Wärmeplan noch keine Wärmeversorgungsoption dargestellt werden kann.

Der Hinweis, dass die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom grundsätzlich unzulässig ist, verbleibt. Hiervon sind jedoch Ausnahmen möglich, wenn ein energieeffizienter Betrieb im Energiekonzept nachgewiesen werden kann.

Der Absatz bezüglich Feuerungsanlagen entfällt, da hier lediglich die Einhaltung verschiedener Verordnungen gefordert wird, welche zwangsläufig einzuhalten sind.

#### **4.2 Solartechnik**

In der aktuellen Fassung des Ökologischen Kriterienkatalogs wird die Errichtung von Solaranlagen angestrebt. Diese Forderung bleibt unverändert für Wohngebäude.

Für Nichtwohngebäude gelten die Vorgaben aus dem Stadtratsbeschluss „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“ vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968), die in den Ökologischen Kriterienkatalog integriert werden. Insbesondere wird festgelegt, dass auf Gewerbegebäuden mindestens 75% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen (Leistungsdichte von 9kWp/100m<sup>2</sup>) und optional davon bis zu 25% alternativ als Dachbegrünung errichtet werden.

#### **4.3 Heizung**

Die Ziffer 4.3 Heizung wird zusammengefasst mit Ziffer 4.1 Brennstoffe, siehe Ausführungen unter 4.1.

#### **4.4 Klimatisierung und Gebäudekühlung (Ziff. 4.3 neu)**

Mit der Einführung der Begriffe Vollklimaanlage und Teilklimaanlage wird der Tatbestand der Gebäudeklimatisierung präzisiert.

Die Verpflichtung zur Deckung des Energiebedarfs technisch notwendiger Klimatisierung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles mit vorrangig erneuerbaren Energien soll weiterhin bestehen bleiben. Mindestens 50 Prozent der benötigten Energie soll aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen werden. Der Passus wird an die bestehende Verwaltungspraxis angepasst.

#### **4.5 Sanitärinstallationen (Ziff. 4.4 neu)**

Dieser Punkt bleibt unverändert.

#### **4.6 Regenwassernutzung (Ziff. 4.5 neu)**

Dieser Punkt bleibt unverändert.

#### **5. Stellplätze**

Dieser Punkt bleibt unverändert.

#### **6. Außenanlagen**

Dieser Punkt bleibt unverändert.

#### **7. Artenschutz**

Der Ökologische Kriterienkatalog enthält bereits Vorgaben zur Vermeidung von Vogelkollisionen. In Abstimmung mit dem Landesbund für Vogel- und Naturschutz sollen diese Vorgaben erweitert werden, es sollen auch Eckverglasungen, Fassadenverglasungen und spiegelnde Fassadenelemente berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird ein Hinweis eingeführt, dass bei allen Glasflächen und Fassadenverkleidungen ein möglichst niedriger Gesamtaußenreflexionswert angestrebt werden sollte.

#### **8. Abfälle**

Diese Ziffer wird entfernt, da hierin nur Hinweise auf ohnehin einzuhaltende Satzungen genannt werden.

#### **9. Energieberatung im Bauzentrum (Ziff. 8 neu)**

Dieser Punkt bleibt unverändert.

## **10. Vollzug (Ziff. 9 neu)**

Die in diesem Abschnitt aufgeführten Auflagen und Hinweise bleiben vollständig bestehen. Zusätzlich wird eine Regelung gemäß dem o.g. IFAK Beschluss eingeführt, die es dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermöglicht, im Einzelfall Ausnahmen von bestehenden Anforderungen zuzulassen.

## **C. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Änderung des Energiestandards bei Wohngebäuden resultieren aus dem Vorhaben, die Baukosten zu reduzieren. Zwangsläufig kollidiert diese Maßnahme mit den Zielen zur Erreichung von Klimaneutralität.

Es kollidieren zwei Ziele, deren Erreichung in München höchste Priorität einzuräumen ist. Einerseits ist angesichts der Klimakrise das Bestmögliche zu tun, um eine weitere Klimaerwärmung zu verhindern und die Stadt an Klimaänderungen und Extremwetterereignisse anzupassen. Zugleich ist die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Landeshauptstadt München.

Die Änderungen im Ökologischen Kriterienkatalog zielen darauf ab, auch angesichts der fehlenden finanziellen Mittel beide Ziele weiterhin zu verfolgen.

## **D. Abstimmung mit Referaten und weiteren Beteiligten**

### **Mitzeichnungen Fachreferate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Vorrangiges Ziel dieser Beschlussvorlage ist die Anpassung des Ökologischen Kriterienkataloges an die Ziele des Interfraktionellen Arbeitskreises (IFAK) Wohnungsbau, daher werden die Anmerkungen des Referates für Klima- und Umweltschutz in dieser Vorlage nur teilweise berücksichtigt, sie werden stattdessen in der derzeit parallel laufenden grundlegenden Neukonzeptionierung und Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalog aufgenommen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 mit 25 haben jeweils Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Begründung 5.6.2 AGAM**

Die Beschlussvorlage konnte nicht fristgerecht eingereicht werden, da die Abstimmungen noch nicht vollumfänglich abgeschlossen waren. Eine Behandlung am 17.09.2025 ist jedoch erforderlich, da der IFAK-Beschluss eine Anhörung zur Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs bis zum 30.09.2025 vorsieht.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalogs zu.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten den ökologischen Kriterienkatalog entsprechend „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, Beschlussziffer 38) neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

## IV. Abdruck von I. mit II. z.K.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

**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 der Stadtbezirke 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 das Sozialreferat
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. An den Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



## Anlage 1

### **Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025)**

(Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung Nr. 20-26 / V 17590 vom 17.09.2025)

#### Vorbemerkungen

Der Schutz unserer Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser, der sorgsame Umgang mit der Natur und mit den begrenzt verfügbaren Rohstoffen ist mittlerweile zur allgemein anerkannten Verpflichtung geworden. Neben der öffentlichen Hand erklären immer mehr Unternehmen den Umweltschutz, den Artenschutz, den Klimaschutz oder die Nachhaltigkeit zu Leitlinien ihres Handelns. In Anbetracht dieser Entwicklung und in Verantwortung für unsere Stadtgesellschaft hat der Stadtrat in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundsatzbeschlüsse zu einer ökologisch orientierten Stadtpolitik gefasst. Aus diesem Grund ist auch die Landeshauptstadt München dem „Klimabündnis zum Erhalt der Erdatmosphäre“ beigetreten und hat sich damit weitreichende Ziele zur Reduzierung der in München verursachten Treibhausgase gesetzt.

Ein in diesem Zusammenhang wichtiges Handlungsfeld ist der Gebäudebereich. Hierzu macht die Landeshauptstadt München beim Verkauf und der Erbpachtvergabe städtischer, für Bebauung geplante Flächen sowohl Vorschläge als auch Vorgaben, zusammengefasst im „Ökologischen Kriterienkatalog“.

Seit 1995 gibt es den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München. Er enthält über den Einzelfall hinaus allgemein gültige Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat bei dem Verkauf und Erbpachtvergabe städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft sowie vollzogen werden. Natürlich bleibt es Käufer\*innen, Erbpachtnehmer\*innen und Bauträger\*innen unbenommen, bei ihren Projekten diese für alle geltenden (Mindest-) Standards zu übertreffen.

Umweltschutzmaßnahmen beim Bauen bedeuten nicht notwendigerweise höhere Baukosten. Ohnehin sind angesichts der langen Lebensdauer von Gebäuden hohe Bauqualität und langfristiges Denken angezeigt. Denn in der Gesamtschau sind über die Anfangsinvestition hinaus die laufenden Kosten für Energieverbrauch, Betrieb und Unterhalt zu bedenken. Investitionen in die Bauqualität sind also Investitionen in die Wertbeständigkeit eines Gebäudes.

Die Ziele des Kriterienkataloges sind

- mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen
- die Umweltbelastung zu reduzieren
- gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und
- günstige Energie- und Lebenszykluskosten zu erreichen

Der Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken für

- Wohnungsbauvorhaben – freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten sowie
- Gewerbebauten und Industriebauten.

Die einzelnen Kriterien werden stets den sich weiterentwickelnden Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens und der Umweltwissenschaft angepasst und fortgeschrieben. Mit der hier veröffentlichten Fortschreibung des Kriterienkatalogs erhalten alle Vorhaben auf städtischen Grundstücken eine einheitliche Grundlage. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich des Bauens.

## 1. Gebäudeplanung

Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten.

Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien (>50%) zum Einsatz kommen.

## 2. Baustoffe

Es sollen nur Materialien verwendet werden, die

- mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können,
- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,
- umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie Bodenbeläge, Rollladenpanzer, usw. Solange keine wirtschaftlich tragbaren Ersatzprodukte auf dem Markt sind, sind Ausnahmen (z.B. für Elektroinstallationen) möglich. Zulässig sind PVC-haltige Fensterrahmen mit Calcium-Zink basierten Stabilisatoren. Das Rahmenmaterial darf keine toxischen Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) enthalten.
- (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe
- Aluminium in großflächigem Einsatz. Der großflächige Einsatz von Aluminium ist möglich, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde. Die Materialkombination Holz-Aluminium für Fensterrahmen ist möglich.

Empfohlen wird ferner:

- nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,
- beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme, Produkte zu verwenden,
- beim Einbau künstlicher Mineralfasern über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen,
- der Einsatz regenerativer und nachwachsender Rohstoffe.

## 3. Wärmeschutz

Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) zugrunde, in Kraft getreten am 01.01.2024.

### Wohngebäude:

Wohngebäude sind so zu errichten, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts das 0,7 fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nicht überschreitet (Referenzgebäude nach GEG 2024 §16 bzw. §15 Absatz 1).

### Nichtwohngebäude:

Nichtwohngebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,4 fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes (Referenzgebäude nach § 18 Absatz 1 GEG 2024) nicht überschreitet und dass die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten ( $\bar{U}$ ) der

wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) für ein Effizienzgebäude (EG) 40 nicht überschritten werden.

Hinweis FKG:

Die Förderung baulicher und energietechnischer Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen ist das Ziel des Förderprogramms „Klimaneutrale Gebäude“ (FKG) der Landeshauptstadt München.

Die Förderung ist beim Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) zu beantragen.

## **4. Haustechnik**

### **4.1 Heizung und Brennstoffe**

Zur Transformation der Wärmeversorgung in Richtung Klimaneutralität ist die kommunale Wärmeplanung richtungsweisend. Die Wärmeplanung führt räumlich differenziert (erneuerbare) Wärmequellen und -senken zusammen und nimmt einen Abgleich zwischen Ansätzen der Wärmeerzeugung und -verteilung mit Ansätzen der Wärmebedarfsreduktion vor.

Für Bauherr\*innen ist die Lage ihrer Vertragsfläche entscheidend, da in Eignungsgebieten (gemäß Wärmeplan) Lösungsoptionen für einen Umstieg auf erneuerbare Wärmeversorgung aufgezeigt werden können.

Der Wärmeplan gilt als Orientierungshilfe für eine geeignete, räumlich differenzierte Wärmeversorgung der Stadt München. Ausgewiesene Wärmeversorgungsoptionen zeigen technisch umsetzbare und in den jeweiligen räumlichen Umgriffen effiziente Versorgungslösungen aus. Im zentralen Stadtgebiet ist häufig Fernwärme die zu präferierende Variante. Besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser präferierten Variante, sollen die im Wärmeplan ausgewiesenen Wärmeversorgungsoptionen (inkl. ausgewiesene Alternativen) näher geprüft und eingesetzt werden.

Jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (außer im Energieträgermix der Fernwärme) ist im Bereich der Vertragsflächen zu unterlassen. Ausnahmeregelungen, die eine teilweise brennstoffbasierte Wärmeversorgung zulassen, können für Gebäude getroffen werden, für die im Wärmeplan noch keine Wärmeversorgungsoptionen in Eignungsgebieten dargestellt werden kann.

Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom generell unzulässig.

### **4.2 Solartechnik**

Bei Wohngebäuden wird die Errichtung von Solaranlagen angestrebt.

Bei Gewerbebauten muss auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9kWp/100m<sup>2</sup>) und optional davon bis zu 25% alternativ als Dachbegrünung errichtet werden.

### **4.3 Klimatisierung und Gebäudekühlung**

Voll- und Teilklimaanlagen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist die Notwendigkeit und die Energieeffizienz der Anlage unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien (>50%) anhand geeigneter Nachweise darzustellen.

#### **4.4 Sanitärinstallationen**

Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen.

Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen.

Frischwasserstationen zur dezentralen Aufbereitung von Trinkwarmwasser werden zur Absenkung der Vorlauftemperaturen und damit Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste bei gleichzeitig optimierter TWW-Hygiene empfohlen.

#### **4.5 Regenwassernutzung**

Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken nach Möglichkeit der Vorzug zu geben.

Zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

#### **5. Stellplätze**

Es dürfen nicht mehr Stellplätze errichtet werden als in der Baugenehmigung gefordert.

#### **6. Außenanlagen**

Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie von Flachdächern und Außenwänden ist die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Anstelle von Tausalzen sind umweltverträgliche Ersatzstoffe zu verwenden.

#### **7. Artenschutz**

Im Stadtgebiet ist ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Es sind daher bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgendem Schlüssel zu schaffen:

Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

Eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist die Kollision mit Glasflächen. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen freistehende, an Gebäude angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile sowie Eckverglasungen transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen versehen werden, dasselbe gilt für Fassadenverglasungen und spiegelnde Fassadenelemente. Bei allen Glasflächen und Fassadenverkleidungen ist ein möglichst geringer Gesamtaußenreflexionswert anzustreben.

Es wird empfohlen, sich von Expert\*innen des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe München (LBV) zur Neuschaffung von Quartieren und zum Vogelschutz an Glasflächen beraten zu lassen. Das Beratungsangebot ist für Bauherr\*innen und deren beauftragte Planer\*innen kostenlos.

(<https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden>)

## **8. Energieberatung im Bauzentrum**

Eine zweistündige, kostenpflichtige Beratung im Bauzentrum der Landeshauptstadt München zu Wärmeschutz der Gebäudehülle, Energieversorgung (durch erneuerbare Energien), energieeffiziente Anlagentechnik u.a. ist obligatorisch.

Die Mitschrift und die vom Bauzentrum ausgestellte Bestätigung des Gesprächs sind im Rahmen der Vorlage des ökologischen Konzepts (vgl. Ziffer 9 - Vollzug) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 vorzulegen.

Die Beratung ist nicht verpflichtend, sofern nachweislich ein(e) qualifizierte(r) Fachplaner\*in (z.B. zertifizierte(r) Energieberater\*in) an der Gebäudeplanung maßgeblich beteiligt ist.

## **9. Vollzug**

Geltendes Recht, das andere Regelungen trifft, geht diesem Katalog vor.

Die Checkliste zum Ökologischen Kriterienkatalog (Formblatt) ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München zur Prüfung vorzulegen. Die Vorlage soll vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungsverfahren erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich vor, in Einzelfällen zusätzliche Nachweise einzufordern oder Ausnahmen von den bestehenden Anforderungen zuzulassen.

Die Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen (Formblatt) ist zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München durch die Bauherr\*in oder eine(n) Bevollmächtigte\*n vorzulegen.

Gegenüber Käufer\*innen ist eine Erklärung abzugeben, dass die Auflagen des Ökologischen Kriterienkatalogs eingehalten sind.

Bei Verstößen gegen den Ökologischen Kriterienkatalog können vom Kommunalreferat Vertragsstrafen erhoben werden.

<b>Redaktionelle Fortschreibung des Ökologischer Kriterienkatalog – Synopse Juli 2021 / September 2025</b>	
Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2021) (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021)	Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025) (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung Nr. 20-26 17590 vom 17.09.2025)
Vorbemerkungen	Vorbemerkungen
Der Schutz unserer Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser, der sorgsame Umgang mit der Natur und mit den begrenzt verfügbaren Rohstoffen ist mittlerweile zur allgemein anerkannten Verpflichtung geworden. Neben der öffentlichen Hand erklären immer mehr Unternehmen den Umweltschutz, den Artenschutz, den Klimaschutz oder die Nachhaltigkeit zu Leitlinien ihres Handelns. In Anbetracht dieser Entwicklung und in Verantwortung für unsere Stadtgesellschaft hat der Stadtrat in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundsatzbeschlüsse zu einer ökologisch orientierten Stadtpolitik gefasst. Aus diesem Grund ist auch die Landeshauptstadt München dem "Klimabündnis zum Erhalt der Erdatmosphäre" beigetreten und hat sich damit weitreichende Ziele zur Reduzierung der in München verursachten Treibhausgase gesetzt.	unverändert
Ein in diesem Zusammenhang wichtiges Handlungsfeld ist der Gebäudebereich. Hierzu macht die Landeshauptstadt München beim Verkauf städtischer, für Bebauung geplante Flächen sowohl Vorschläge als auch Vorgaben, zusammengefasst im „Ökologischen Kriterienkatalog“.	Ein in diesem Zusammenhang wichtiges Handlungsfeld ist der Gebäudebereich. Hierzu macht die Landeshauptstadt München beim Verkauf und der Erbpachtvergabe städtischer, für Bebauung geplante Flächen sowohl Vorschläge als auch Vorgaben, zusammengefasst im „Ökologischen Kriterienkatalog“.
Seit 1995 gibt es den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München. Er enthält über den Einzelfall hinaus allgemein gültige Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat bei dem Verkauf städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft sowie vollzogen werden. Natürlich bleibt es Käufern und Bauträgern unbenommen, bei ihren Projekten diese für alle geltenden (Mindest-)Standards zu übertreffen.	Seit 1995 gibt es den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München. Er enthält über den Einzelfall hinaus allgemein gültige Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat bei dem Verkauf und der Erbpachtvergabe städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft sowie vollzogen werden. Natürlich bleibt es Käufer*innen, Erbpachtnehmer*innen und Bauträger*innen unbenommen, bei ihren Projekten diese für alle geltenden (Mindest-)Standards zu übertreffen.
Umweltschutzmaßnahmen beim Bauen bedeuten nicht notwendigerweise höhere Baukosten. Ohnehin sind angesichts der langen Lebensdauer von Gebäuden hohe Bauqualität und langfristiges Denken angezeigt. Denn in der Gesamtschau sind über die	unverändert

<p>Anfangsinvestition hinaus die laufenden Kosten für Energieverbrauch, Betrieb und Unterhalt zu bedenken. Investitionen in die Bauqualität sind also Investitionen in die Wertbeständigkeit eines Gebäudes.</p>	
<p>Die Ziele des Kriterienkataloges sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen</li> <li>- die Umweltbelastung zu reduzieren</li> <li>- gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und</li> <li>- günstige Energie- und Lebenszykluskosten zu erreichen</li> </ul>	<p>unverändert</p>
<p>Der Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsbauvorhaben – freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten sowie</li> <li>- Gewerbebauten und Industriebauten.</li> </ul>	<p>unverändert</p>
<p>Die einzelnen Kriterien werden stets den sich weiterentwickelnden Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens und der Umweltwissenschaft angepasst und fortgeschrieben. Mit der hier veröffentlichten Fortschreibung des Kriterienkatalogs erhalten alle Vorhaben auf städtischen Grundstücken eine einheitliche Grundlage. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich des Bauens.</p>	<p>unverändert</p>
<p><b>1. Gebäudeplanung</b></p> <p>Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten.</p>	<p><b>1. Gebäudeplanung</b></p> <p>unverändert</p>
<p>Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.</p>	<p>Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien (&gt;50%) zum Einsatz kommen.</p>
<p><b>2. Baustoffe</b></p> <p>Es sollen nur Materialien verwendet werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer</li> </ul>	<p><b>2. Baustoffe</b></p> <p>unverändert</p>

<p>Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,</li> <li>• umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.</li> </ul>	
<p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tropenhölzer</li> <li>• PVC-haltige Kunststoffbauteile wie Bodenbeläge, Rollladenpanzer, usw.</li> </ul> <p>Solange keine wirtschaftlich tragbaren Ersatzprodukte auf dem Markt sind, sind Ausnahmen (z.B. für Elektroinstallationen) möglich.</p> <p>Zulässig sind PVC-haltige Fensterrahmen mit Calcium-Zink basierten Stabilisatoren. Das Rahmenmaterial darf keine toxischen Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe</li> <li>• Aluminium in großflächigem Einsatz.</li> </ul> <p>Der großflächige Einsatz von Aluminium ist möglich, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde.</p> <p>Die Materialkombination Holz-Aluminium für Fensterrahmen ist möglich.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Empfohlen wird ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,</li> <li>• beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme, Produkte zu verwenden,</li> <li>• beim Einbau künstlicher Mineralfasern über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen,</li> <li>• der Einsatz regenerativer und nachwachsender Rohstoffe.</li> <li>•</li> </ul>	<p>unverändert</p>
<p><b>3. Wärmeschutz</b></p> <p>Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für</p>	<p><b>3. Wärmeschutz</b></p> <p>Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) zugrunde, in Kraft getreten am</p>

Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze, in Kraft getreten am 8. August 2020, (GEG 2020) zugrunde.	01.01.2024.
<p><b>Wohngebäude</b> sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,4fache des auf die Gebäudehüllfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet und dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts (HT') das 0,55fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet. Dies entspricht dem Energieeffizienzhaus (EH) 40 Standard.</p>	<p><b>Wohngebäude</b> sind so zu errichten, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen, <b>Transmissionswärmeverlusts</b> das <b>0,7 fache</b> des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nicht überschreitet (Referenzgebäude nach GEG 2024 §16 bzw. §15 Absatz 1).</p>
<p><b>Nichtwohngebäude</b> sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,4fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 18 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet und dass die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (Ü) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) für ein Effizienzgebäude (EG) 40 nicht überschritten werden.</p>	<p><b>Nichtwohngebäude</b> sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,4 fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes (§ 18 Absatz 1 GEG 2024) <del>nach § 18 Absatz 1 GEG 2020</del> nicht überschreitet und dass die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (Ü) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) für ein Effizienzgebäude (EG) 40 nicht überschritten werden.</p>
<p>Hinweis: Für bestimmte energieeffiziente Gebäude kann im Rahmen des „Münchener Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES) beim Referat für Klimaschutz und Umwelt (RKU) ein Zuschuss beantragt werden.</p>	<p>Hinweis: <del>Für bestimmte energieeffiziente Gebäude kann im Rahmen des „Münchener Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES) beim Referat für Klimaschutz und Umwelt (RKU) ein Zuschuss beantragt werden.</del></p> <p>Hinweis FKG: Die Förderung baulicher und energietechnischer Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen ist das Ziel des Förderprogramms „Klimaneutrale Gebäude“ (FKG) der Landeshauptstadt München. Die Förderung ist beim Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) zu beantragen.</p>
<b>4.1 Brennstoffe</b>	<b>4.1 Heizung und Brennstoffe</b>

<p>Im Interesse der Luftreinhaltung ist folgendes zu beachten:</p>	<p>Zur Transformation der Wärmeversorgung in Richtung Klimaneutralität ist die kommunale Wärmeplanung richtungsweisend. Die Wärmeplanung führt räumlich differenziert (erneuerbare) Wärmequellen und -senken zusammen und nimmt einen Abgleich zwischen Ansätzen der Wärmeerzeugung und -verteilung mit Ansätzen der Wärmebedarfsreduktion vor. Für Bauherr*innen ist die Lage ihrer Vertragsfläche entscheidend, da in Eignungsgebieten (gemäß Wärmeplan) Lösungsoptionen für einen Umstieg auf erneuerbare Wärmeversorgung aufgezeigt werden können.</p>
<p>Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom generell unzulässig. Ausnahmsweise sind im Fall von Altbausanierungen und Gewerbebauten Elektroboiler zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Primärenergieaufwand bei dezentraler Warmwasseraufbereitung mit Elektroboilern geringer ausfällt als bei zentraler Warmwasserheizung mit anderen Energieträgern einschließlich der dabei anfallenden Zirkulations- und Verteilungsverluste.</p>	<p>Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom generell unzulässig. (Hinweis: Dieser Passus wird als letzter Absatz bei 4.1 genannt werden)</p>
<p>Im Bereich der Vertragsflächen ist jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit festen und flüssigen Brennstoffen zu unterlassen. Ausgenommen ist der Einsatz in Feuerungsanlagen, die im Hinblick auf ihren Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht, wenn ein Fernwärmeanschluss zu vertretbaren Anschlusskosten möglich ist.</p>	<p>Der Wärmeplan gilt als Orientierungshilfe für eine geeignete, räumlich differenzierte Wärmeversorgung der Stadt München. Ausgewiesene Wärmeversorgungsoptionen zeigen technisch umsetzbare und in den jeweiligen räumlichen Umgriffen effiziente Versorgungslösungen aus. Im zentralen Stadtgebiet ist häufig Fernwärme die zu präferierende Variante. Besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser präferierten Variante, sollen die im Wärmeplan ausgewiesenen Wärmeversorgungsoptionen (inkl. ausgewiesene Alternativen) näher geprüft und eingesetzt werden.</p> <p>Jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (außer im Energieträgermix der Fernwärme) ist im Bereich der Vertragsflächen zu unterlassen. Ausnahmeregelungen, die eine teilweise brennstoffbasierte Wärmeversorgung zulassen, können für Gebäude getroffen werden, für die im Wärmeplan noch keine Wärmeversorgungsoptionen in Eignungsgebieten dargestellt werden kann.</p>
<p>Den Stand der Technik erfüllen Feuerungsanlagen, die die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere</p>	<p>entfällt</p>

<p>Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) sowie der Brennstoffverordnung der Landeshauptstadt München (BStV) in den jeweils geltenden Fassungen einhalten. Soweit es sich um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen handelt, erfüllen diejenigen Feuerungsanlagen den Stand der Technik, die den Anforderungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) oder der 13. (Verordnung über Großfeuerungs- und Gasturbinenanlagen) bzw. 17. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Verbrennung und die Mitverbrennung von Abfällen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen.</p>	
<p><b>4.2 Solartechnik</b></p> <p>Die Errichtung von Solaranlagen wird angestrebt.</p>	<p><b>4.2 Solartechnik</b> Bei Wohngebäuden wird die Errichtung von Solaranlagen angestrebt.</p> <p>Bei Gewerbebauten muss auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9kWp/100m<sup>2</sup>) und optional davon bis zu 25% alternativ als Dachbegrünung errichtet werden.</p>
<p><b>4.3 Heizung</b></p> <p>Es ist ein Heizsystem mit effizienter Regelanlage und stromsparender Umwälzung des Heizwassers zu installieren.</p>	<p><b>4.3 Heizung -&gt; wird mit 4.1 zusammengefasst</b></p> <p>entfällt</p>
<p>Steht kein Fernwärmeanschluss zur Verfügung, sollen zur Wärmezeugung für die Grundlast grundsätzlich Brennwertkessel, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke verwendet werden, wenn dies wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist. Bei Einbau einer Solaranlage ist die Leistung und Steuerung des Heizsystems mit deren Anforderungen abzustimmen.</p>	<p>entfällt</p>
<p>Einzelöfen, wie z.B. Kanonen-, Kamin- und Kachelöfen müssen den Anforderungen der Münchner Brennstoffverordnung in ihrer gültigen Fassung entsprechen. Die Anlagen sind vor Inbetriebnahme unter Angabe von Standortadresse, Feuerstättenart, Hersteller und Typenbezeichnung sowie Vorlage der Prüfstandsmessbescheinigung beim Referat für Klima- und Umweltschutz RKU-US 21, Bayerstraße 28a, 80335 München anzuzeigen.</p>	<p>entfällt</p>
<p><b>4.4 Klimatisierung und Gebäudekühlung</b></p>	<p><b>4.3 Klimatisierung und Gebäudekühlung</b></p>

Klimaanlagen (mit Feuchte-, Wärme- und Kühlungsband) sind grundsätzlich nicht zulässig.	Klimaanlagen (mit Feuchte-, Wärme- und Kühlungsband) Voll- und Teilklimaanlagen sind grundsätzlich zu vermeiden.
Mechanische Kühlgeräte und/oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind energieeffizient und vorrangig mit erneuerbaren Energien zu betreiben.	entfällt
Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist die Notwendigkeit und die Energieeffizienz der Anlage unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien anhand geeigneter Nachweise darzustellen.	Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist die Notwendigkeit und die Energieeffizienz der Anlage unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien (>50%) anhand geeigneter Nachweise darzustellen.
<b>4.5 Sanitärinstallationen</b>	<b>4.4 Sanitärinstallationen</b>
Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen.	unverändert
Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen.	unverändert
Frischwasserstationen zur dezentralen Aufbereitung von Trinkwarmwasser werden zur Absenkung der Vorlauftemperaturen und damit Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste bei gleichzeitig optimierter TWW-Hygiene empfohlen.	unverändert
<b>4.6 Regenwassernutzung</b>	<b>4.5 Regenwassernutzung</b>
Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.	unverändert
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken nach Möglichkeit der Vorzug zu geben.	unverändert
Zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.	unverändert
<b>5.Stellplätze</b>	<b>5.Stellplätze</b>

Es dürfen nicht mehr Stellplätze errichtet werden als in der Baugenehmigung gefordert.	unverändert
<b>6. Außenanlagen</b>  Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie von Flachdächern und Außenwänden ist die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.	<b>6. Außenanlagen</b>  unverändert
Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Anstelle von Tausalzen sind umweltverträgliche Ersatzstoffe zu verwenden.	unverändert
<b>7. Artenschutz</b>  Im Stadtgebiet ist ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Es sind daher bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgendem Schlüssel zu schaffen: Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.	<b>7. Artenschutz</b>  unverändert
Eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist die Kollision mit Glasflächen. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen freistehende, an Gebäude angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen versehen werden.	Eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist die Kollision mit Glasflächen. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen freistehende, an Gebäude angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile sowie Eckverglasungen transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen versehen werden, dasselbe gilt für Fassadenverglasungen und spiegelnde Fassadenelemente. Bei allen Glasflächen und Fassadenverkleidungen ist ein möglichst geringer Gesamtaußenreflexionswert anzustreben.
Es wird empfohlen, sich von Expert*innen des Landesbund für Vogelschutz LBV zur Neuschaffung von Quartieren und für Vogelschutz an Glasflächen beraten zu lassen. Das Beratungsangebot ist für Bauherr*innen und deren beauftragte Planer*innen kostenlos ( <a href="http://www.-lbv-muenchen.de/gebaeudebrueter">www.-lbv-muenchen.de/gebaeudebrueter</a> ).	Es wird empfohlen, sich von Expert*innen des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe München (LBV) zur Neuschaffung von Quartieren und für zum Vogelschutz an Glasflächen beraten zu lassen. Das Beratungsangebot ist für Bauherr*innen und deren beauftragte Planer*innen kostenlos ( <a href="http://www.-lbv-muenchen.de/gebaeudebrueter">www.-lbv-muenchen.de/gebaeudebrueter</a> ).

	<a href="https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden">https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden</a>
<p><b>8. Abfälle</b></p> <p>Für die Müllentsorgung ist die jeweils geltende Allgemeine Abfallsatzung (Regelung der allgemeinen Grundsätze für die Abfallentsorgung) und die Hausmüllentsorgungssatzung der Landeshauptstadt München verbindlich.</p>	<p><b>8. Abfälle</b></p> <p>entfällt</p>
<p><b>9. Energieberatung im Bauzentrum</b></p> <p>Eine zweistündige, kostenpflichtige Beratung im Bauzentrum der Landeshauptstadt München zu Wärmeschutz der Gebäudehülle, Energieversorgung (durch erneuerbare Energien), energieeffiziente Anlagentechnik u.a. ist obligatorisch.</p>	<p><b>8. Energieberatung im Bauzentrum</b></p> <p>unverändert</p>
<p>Die Mitschrift und die vom Bauzentrum ausgestellte Bestätigung des Gesprächs sind im Rahmen der Vorlage des ökologischen Konzepts (vgl. Ziffer 10 - Vollzug) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 vorzulegen.</p>	<p>Die Mitschrift und die vom Bauzentrum ausgestellte Bestätigung des Gesprächs sind im Rahmen der Vorlage des ökologischen Konzepts (vgl. Ziffer 9 - Vollzug) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 vorzulegen.</p>
<p>Die Beratung ist nicht verpflichtend, sofern nachweislich ein(e) qualifizierte(r) Fachplaner*in (z.B. zertifizierte(r) Energieberater*in) an der Gebäudeplanung maßgeblich beteiligt ist.</p>	<p>unverändert</p>
<p><b>10. Vollzug</b></p> <p>Geltendes Recht, das andere Regelungen trifft, geht diesem Katalog vor.</p>	<p><b>9. Vollzug</b></p> <p>unverändert</p>
<p>Die Checkliste zum Ökologischen Kriterienkatalog (Formblatt) ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München zur Prüfung vorzu-legen. Die Vorlage soll vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungs-verfahren erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich vor, in Einzelfällen zusätzliche Nachweise einzufordern.</p>	<p>Die Checkliste zum Ökologischen Kriterienkatalog (Formblatt) ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München zur Prüfung vorzu-legen. Die Vorlage soll vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungs-verfahren erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich vor, in Einzelfällen zusätzliche Nachweise einzufordern oder Ausnahmen von den bestehenden Anforderungen zuzulassen.</p>
<p>Die Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen (Formblatt) ist zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumen-straße 31, 80331 München durch die Bauherr*in oder eine(n) Bevollmächtigte*n</p>	<p>unverändert</p>

vorzulegen.	
Gegenüber Käufer*innen ist eine Erklärung abzugeben, dass die Auflagen des Ökologischen Kriterienkatalogs eingehalten sind.	unverändert
Bei Verstößen gegen den Ökologischen Kriterienkatalog können vom Kommunalreferat Vertragsstrafen erhoben werden.	unverändert

**Mitzeichnung der Beschlussvorlage: Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die aktuelle Gesetzes- und Beschlusslage, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17590, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (SB)**

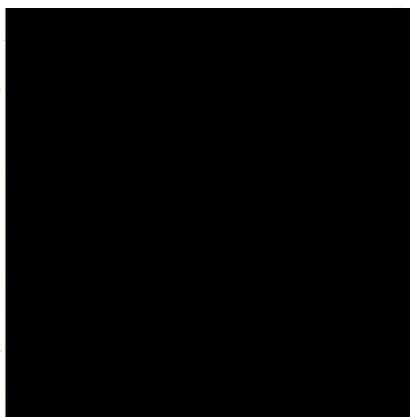
**I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, [REDACTED]**

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft zeichnet o.g. Beschlussvorlage, welche per Mail am 11.08.2025 von [REDACTED] an die Arbeitsgruppe Fortschreibung ÖKK zugeleitet wurde, vorbehaltlich folgender Änderungen mit:

- Überall Datum anpassen: „~~Stadtratsbeschluss vom 05.04.2022~~**27.04.2022** „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“
- Beschluss Anlage 1 (Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025) ) und Anlage 2 (Redaktionelle Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalogs – Synopse Juli 2021 / September 2025) Punkt 4.2 Solartechnik Verpflichtung für Gewerbegebäude als "muss" Vorschrift definieren.  
„Bei Gewerbebauten ~~soll~~ **muss** auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9 kWp/100m<sup>2</sup>) errichtet werden.“  
Die Vorgaben aus dem Stadtratsbeschluss „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“ vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968), (s.u.) sind verpflichtend.
- Bitte zudem die Vorgaben zur Dachbegrünung, (s.u.) aus dem Stadtratsbeschluss „In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen“ vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968) im Beschluss und den Anlage 1 (Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025) ) und Anlage 2 (Redaktionelle Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkatalogs – Synopse Juli 2021 / September 2025) zusätzlich aufnehmen.

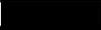
Auszug aus dem Stadtratsbeschluss vom 27.04.2022

3. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der nächsten Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkataloges noch 2022 die ökologischen Aspekte im Hinblick auf Klimaneutralität, Klimaanpassung und flächensparendes Bauen bei der Bebauung von Gewerbeflächen zu stärken. Insbesondere soll bei der der nächsten Fortschreibung auch verbindlich festgelegt werden, dass bei der Errichtung von Gewerbegebäuden auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 75 % der Dachfläche mit einer Leistungsdichte von 9 kWp/100 m<sup>2</sup> und optional davon bis zu 25 % alternativ als Dachbegrünung gefordert wird. Um bereits in der Übergangszeit die



Anlage 4

Datum: 19.08.2025

Telefon: 0 233-



**Kommunalreferat**  
Steuerung und Betriebe  
KR-R1-SB

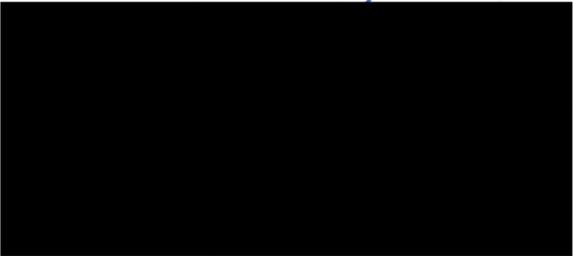
Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die aktuelle Gesetzes- und Beschlusslage  
Vorlage Nr. 20-26 / V 17590  
Mitzeichnung des Kommunalreferates

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

per E-Mail [plan.ha3-2stab@muenchen.de](mailto:plan.ha3-2stab@muenchen.de)

Hiermit zeichnet das Kommunalreferat die Beschlussvorlage in der per E-Mail am 11.8.2025  
übersandten Fassung mit.

Mit freundlichen Grüßen



**Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an die aktuelle Gesetzes- und  
Beschlusslage**

Mitzeichnung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17590

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, H III/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 11.08.2025 bat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, H III/2, um  
Mitzeichnung der o. g. Sitzungsvorlage.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) zeichnet die Beschlussvorlage unter der  
Voraussetzung mit, dass nachfolgende Änderungen übernommen werden:

Der ökologische Kriterienkatalog enthält - historisch nachvollziehbar und begründet -  
Festlegungen, die infolge der mittlerweile weit fortgeschrittenen Energiewende kontraproduktiv  
und für die Energiesystemsicherheit schädlich sein können. Festsetzungen, die den Abschluss  
der Energiewende und der Nachhaltigkeitsbestrebungen der Landeshauptstadt München  
behindern, müssen daher dringend korrigiert werden:

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 1 Gebäudeplanung: „Zur Deckung verbleibender  
Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien (> 50%) zum Einsatz kommen.“:**

**Anmerkung RKU:**

Angesprochen ist der „Schutz vor sommerlicher Überhitzung“. Zu diesen Zeiten ist immer  
eine hohe Solareinstrahlung als Ursache der sommerlichen Überhitzung gegeben. Diese  
Kühllasten werden faktisch automatisch durch erneuerbare Energien gedeckt, so dass die  
Vorgaben „vorrangig“ und „> 50%“ aus heutiger Sicht (im Sommer fast tägliche Abregelung  
von PV-Überschüssen) wenig ambitioniert erscheinen. Wir bitten dies, bei der nächsten  
Novellierung zu berücksichtigen.

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 3, Absatz 1, Wohngebäude: „Wohngebäude sind so zu  
errichten, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende  
Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts das 0,7-fache des  
entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nicht überschreitet  
(Referenzgebäude nach GEG 2024 § 16 bzw. § 15 Absatz 1).“:**

**Anmerkung RKU:**

Wie bereits bei der Stellungnahme zum IFAK-Beschluss mitgeteilt, hält das RKU den  
Vorschlag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für vertretbar, den  
Dämmstandard für Wohnungsneubauten in Anbetracht der angespannten Haushaltslage  
vorübergehend auf den EH55-Standard abzusenken. Jedoch muss der  
Primärenergiebedarf (Qp) kleiner oder gleich dem 0,4-fachen Primärenergiebedarf des  
Referenzgebäudes (entspricht EH40) sein. Aus Sicht des RKU sollte zudem der  
lebenszyklusorientierte Ansatz berücksichtigt werden, ebenso wie der Einsatz von

langlebigen, ökologischen Bauprodukten und insbesondere die Verwendung von Rezyklaten, die emissionsreiche Baustoffe substituieren.

**Änderungsvorschlag RKU: Ergänzung um folgenden Absatz, spätestens in der nächsten Novellierung einzuarbeiten.**

Energieeffiziente Neubauten von Wohngebäuden sollen den Grenzwert für gwp von 20 bzw. 24 kg CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup><sub>NRF</sub>\*a über den Lebenszyklus des Gebäudes (Betrachtungszeitraum 50 Jahre) für die Treibhausgas-Emissionen (THG) pro Quadratmeter Nettonraumfläche und pro Jahr nicht überschreiten.

Für die Berechnung der Ökobilanz gelten die Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude (QNG).

- Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.1., Abs. 3.: „Vorrangig ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz zu erstellen. ...“

**Änderungsvorschlag RKU:**

~~Vorrangig ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz zu erstellen. Steht kein Fernwärmeanschluss zur Verfügung~~ Der Wärmeplan gilt als Orientierungshilfe für eine geeignete, räumlich differenzierte Wärmeversorgung der Stadt München. Ausgewiesene Wärmeversorgungsoptionen zeigen technisch umsetzbare und in den jeweiligen räumlichen Umgriffen effiziente Versorgungslösungen auf. Im zentralen Stadtgebiet ist häufig Fernwärme die zu präferierende Variante. Besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser präferierten Variante, sollen die im Wärmeplan ausgewiesenen Wärmeversorgungsoptionen (inkl. ausgewiesene Alternativen) näher geprüft und eingesetzt werden.

- Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.1., Abs. 4.: „Jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (außer im Energieträgermix der Fernwärme) ist im Bereich der Vertragsflächen zu unterlassen.“

**Anmerkungen RKU:**

- In Absatz 4 fehlt der Verweis auf die Prüfgebiete. In vorherigen Varianten gab es eine ausführliche Beschreibung zu den Prüfgebieten. Die Prüfgebiete sollten wieder erwähnt werden, da es sich hier um Gebiete handelt, die genauer geprüft werden müssen und ggf. eine Ausnahme besteht.

- Im Zuge der Energiewende wird die Stromversorgung überwiegend auf Basis von Sonne, Wind und Speichern gedeckt. In seltenen Strommangellagen, die durchgehend bis zu ca. 18 Tage lang gesicherte Residualleistung erfordern, ist es einerseits notwendig, Verbraucher flexibel abzuschalten und Erzeuger zeitweise in Betrieb zu nehmen. Dies gelingt im Gebäudebereich z. B. mittels BHKW oder Brennstoffzellen, die derzeit beispielsweise mit Erdgas, perspektivisch aber mit „grünem“ Wasserstoff oder (synthetischem bzw. klimaneutralen) Methanol betrieben werden können. Die ausnahmslose Festsetzung eines Verbots fossiler Brennstoffe verhindert sinnvolle Hybridlösungen, beispielsweise aus Wärmepumpen mit BHKW, wobei das BHKW nur zur Ergänzung bei Strommangellagen eingesetzt würde.

**Änderungsvorschlag RKU: Ergänzung um folgenden Satz, spätestens in der nächsten Novellierung einzuarbeiten:**

... zu unterlassen. **Ausnahmsweise zulässig sind mit fossilen Brennstoffen betriebene Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, die das primäre Heizsystem ausschließlich in Strommangellagen ergänzen und auf erneuerbare Energieträger (Wasserstoff, SynFuels etc.) umgestellt werden können.**

- Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.1., Abs. 5: „Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom generell unzulässig.“:

**Änderungsvorschlag RKU, Berücksichtigung der folgenden Änderung spätestens zur nächsten Novellierung:**

Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom **generell unzulässig nur in Sonderfällen zulässig**“.

**Anmerkungen RKU:**

- In bestimmten Situationen können diese Anlagen (in Kombination mit Speichern) sinnvoll sein, und in manchen Sondersituationen kann die Stromdirektheizung ggf. nicht ersetzt werden oder aus weiteren Gründen in Einzelfällen eine „gute“ Lösung sein. Insofern würde es dafürsprechen, dass Stromdirektheizungen einer Erlaubnis durch die LHM bedürfen, weshalb im ÖKK die Erlaubnis und Prüfung bzw. Anzeige eines solchen Sonderfalls verankert werden sollte (Prüfung im Einzelfall).
- Auch bei Vorhandensein von Überschussstrom, beispielsweise von einer PV-Anlage auf dem eigenen Dach oder in räumlicher Nähe, könnte die Verwendung von Direktheizungen sinnvoll sein. Flexible Verbraucher und Sektorenkopplung darf keinesfalls be- oder verhindert werden!

**Begründung:**

Der Einsatz einer direkten elektrischen Beheizung kann bei dezentralem Einsatz in Gebäuden zum Zwecke der Sektorenkopplung, der sinnvollen Verwendung von Stromüberschüssen, einer Unterstützung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien und zur Unterstützung der Systemstabilität sinnvoll sein und darf nicht durch überkommene Verbote gehemmt werden. Schon aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist es sinnvoll, dass Stromdirektheizungen in Gebäuden ebenso wie in der Fernwärmebereitstellung der SWM eingesetzt werden können. Stromdirektheizungen können insbesondere bei dezentralen Anwendungen in Gebäuden Zirkulationsverluste vermeiden (siehe Abschnitt 4.4. Sanitärinstallationen, Stichwort „Autarkie-Boiler“).

**Beispiel: SWM Heizkraftwerk Süd:**

Die SWM betreiben bereits seit 2014 eine Power-to-Heat-Anlage mit einer elektrischen Leistung von 10 MW. In Zusammenarbeit mit der Forschungsstelle für Energiewirtschaft (FfE) wurde in 2016 / 2017 das Projekt „Intelligente Wärme München“ durchgeführt, in dem beispielsweise untersucht wurde, welche Auswirkungen der flächendeckende (!) Einsatz von Power-to-Heat-Anlagen auf den Strommarkt hat. Ergebnisse aus dem Projekt wurden in 2021 hier vorgestellt (Anmerkung: Power-to-Heat entspricht i. d. R. einer elektrischen Direktheizung).

- Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.2.: „Bei Wohngebäuden wird die Errichtung von Solaranlagen angestrebt. Bei Gewerbebauten soll auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9kWp/100m<sup>2</sup>) errichtet werden“

**Anmerkung RKU:**

Die Formulierung bleibt weit hinter den Anforderungen des Masterplan solares München zurück, die in 2023 vom Stadtrat beschlossen wurden.

**Änderungsvorschlag RKU, Änderung dieses Absatzes spätestens in der nächsten Novellierung:**

~~Bei Wohngebäuden wird die Errichtung von Solaranlagen angestrebt. Bei Gewerbebauten soll auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9kWp/100m<sup>2</sup>) errichtet werden. Das gesamtstädtische Ziel ist~~

**es, langfristig 25% des Münchner Gesamtstrombedarfs mit Photovoltaikanlagen innerhalb des Stadtgebietes zu erzeugen. Mit dem Masterplan solares München wurde das Ziel in folgendes Flächenziel umgerechnet und vom Stadtrat beschlossen: Auf Siedlungsflächen, die als Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbeflächen, Flächen gemischter Nutzung oder Flächen mit besonderer funktionaler Prägung ausgewiesen sind, gilt ein Richtwert, der vorschreibt, dass 20% der Grundstücksfläche der zu installierenden Photovoltaik-Modulfläche entsprechen sollen. Dabei können jedoch bis zu 40% der Siedlungsfläche unberücksichtigt bleiben, da an vielen Standorten beispielsweise Denkmalschutz oder andere zwingende stadtplanerische Belange der Nutzung von Solarenergie entgegenstehen.**

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.2.: „Bei Gewerbebauten soll auf mindestens 75% der Dachfläche (Leistungsdichte von 9 kWp/100 m<sup>2</sup>) errichtet werden.“**

**Anmerkungen RKU:**

- Die Bezugsfläche bei der Angabe der Leistungsdichte bleibt unklar: Ist beispielsweise die Brutto- oder Netto-Dachfläche, oder die „PV-Fläche“, oder die Modulfläche gemeint? Heutige PV-Module erreichen einen Wirkungsgrad von 20% - 25% (jährlich weiter steigend), so dass pro kWp vier bis fünf Quadratmeter Modulfläche erforderlich sind. Falls sich die Leistungsdichte auf die Brutto-Dachfläche bezieht, ist der angegebene Zahlenwert angemessen (9 kWp / 100 m<sup>2</sup> / 70% => 7,8 m<sup>2</sup>/kWp, Flächennutzungsfaktor der PV-Anlage ca. 65%), andernfalls wäre er unterambitioniert.
- Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels und seiner Auswirkungen soll bei Flachdächern sowohl bei Wohn- als auch Gewerbebauten eine Kombinationslösung von PV und Dachbegrünung angestrebt werden. Geeignete Ansätze und weiterführende Informationen dazu finden sich in der Fachinformation „Dachbegrünung und Photovoltaik – Konkurrenz auf dem Dach?“ (RKU, 2025).

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.3.: „Klimatisierung ... unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien (> 50%) ... anhand geeigneter Nachweise darzustellen“.**

**Anmerkung RKU:**

Siehe Anmerkung zu Abschnitt 1.

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 4.4.: „Frischwasserstationen zur ... Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste ... empfohlen.“**

**Anmerkung RKU:**

Siehe auch Anmerkungen zu Abschnitt 4.1., Abs. 5.:

Dezentrale, netz- und systemdienlich gesteuerte Warmwasserboiler in Wohnungen können im Sinne einer Systementwicklungsstrategie dazu beitragen, den Ausbau erneuerbarer Energien und insbesondere von Solarenergie in Verbindung mit Flexibilität und Speichern (hier für Wärme) voranzubringen. Die Problematik der Zirkulationsverluste wird richtig erkannt; eine Lösung hierfür können eben auch direkt-elektrisch betriebene dezentrale Warmwasserspeicher (z. B. „Autarkieboiler“ in den einzelnen Wohnungen) sein.

- **Zu Anlage 1, ÖKK, Abschnitt 7.: „Bei allen Glasflächen und Fassadenverkleidungen ist ein möglichst geringer Gesamtaußenreflexionswert anzustreben.“**

**Änderungsvorschlag RKU, Berücksichtigung der folgenden Änderung, spätestens in der nächsten Novellierung:**

„ ... ist eine möglichst ~~geringer Gesamtaußenreflexionswert~~ **geringe Gesamtglasfläche** und ein möglichst ~~geringer Gesamtaußenreflexionswert~~ anzustreben.“

**Anmerkung RKU:**

Es sollte noch auf nachfolgende Fachliteratur verwiesen werden:

- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

Die Vereinsbezeichnung des LBV München sollte angepasst und die Kreisgruppe genannt werden. Die Verlinkung sollte durch den aktuellen Link ersetzt werden.

- Expert\*innen des Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe München (LBV). Das Beratungsangebot ist für Bauherr\*innen und deren beauftragte Planer\*innen kostenlos (<https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden>).

- **Zur Sitzungsvorlage, C. Kapitel, Klimaschutzprüfung: „Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv.“**

Eine positive Klimaschutzprüfung ist nur möglich, wenn unsere Empfehlungen übernommen werden. Andernfalls, insbesondere wenn die Änderungen zum Gebäudestandard nicht umgesetzt werden, wird die Prüfung negativ ausfallen.

Die Stellungnahme des RKU ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

