

Datum: 19.09.2025

Kommunalreferat
Steuerung und Betriebe
KR-R1-SB

Kommunale Wärmeplanung für München – Wärmesatzung und Umsetzungsstrategie
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648

Mitzeichnung des Kommunalreferats

An das Referat für Klima- und Umweltschutz
Per E-Mail an: beschlusswesen.rku@muenchen.de

Zu den das Kommunalreferat betreffenden Themen und Aufgaben im oben genannten Beschlussentwurf geben wir die folgende Stellungnahme ab.

Den Entwurf in der am 28.8.2025 übersandten Fassung zeichnet das Kommunalreferat bei Übernahme der **fett gedruckten** Änderungen mit:

Entwurf der „Satzung über nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (Wärmesatzung – WärmeS), Anlage 1:

• § 5 (Vorbildfunktion der Stadt), konkret Absätze 2 und 3:

Hier wird die „Vorbildfunktion“ der Stadt bei der Umsetzung der Wärmeplanung definiert und ausgeführt, welche Maßnahmen beim Immobilienbestand zu ergreifen sind, um diese Ziele zu erreichen. Konkret würde dies bei vielen der in einem für eine Wärmeplanung geeigneten Gebiet befindlichen städtischen Gebäuden bedeuten, dass die technischen Voraussetzungen zu schaffen sind, um eine Teilnahme zur Betreibung entsprechender Heizanlagen zur Nahwärmeversorgung zu ermöglichen. Für einen Großteil des vom Kommunalreferat verwalteten Immobilienbestandes bedeutet dies einen hohen Investitions- und Kostenaufwand, weil viele Gebäude die technischen Voraussetzungen nicht erfüllen. Letztendlich ist jeder Einzelfall zu prüfen und für jede Sanierungsmaßnahme müsste der Stadtrat das dafür notwendige Budget zur Verfügung stellen.

• § 12 (Flächenmanagement und Nutzungskonkurrenzen), konkret Absätze 1 und 2:

Aufgrund der Sparmaßnahmen der Stadt und dem Stellenbesetzungsstopp sind die im Bereich Immobilienmanagement (IM) des Kommunalreferats vorhandenen Stellen für das Flächenmanagement teilweise nicht besetzt. Wann eine Nachbesetzung möglich sein wird, ist noch nicht bekannt. Insofern sind keine personellen Kapazitäten vorhanden, um die in § 12 beschriebenen Aufgaben zu erfüllen.

Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung der Landeshauptstadt München, Anlage 3:

• Ziffer 3.5: Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines Leitfadens zum Flächenmanagement.....

Wie bereits oben dargestellt, sind im Bereich von IM Stellen für das Flächenmanagement teilweise nicht besetzt. Insofern sind keine personellen Kapazitäten zur Wahrnehmung dieser Aufgabe vorhanden.

• Ziffer 3.7: Vorbildfunktion städtischer Liegenschaften...

Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Flächen/Objekte für die Erschließung eignen und der

eigentliche Nutzungszweck aufrechterhalten werden kann.

- **Ziffer 4.10: Unterstützung der Weiterentwicklung von Infrastrukturen für Fernkälte, speziell Durchführung des Flächenmanagements.....**

Hier wird auf Ziffer 3.5 verwiesen.

- **Ziffer 5.7: Ausarbeitung und Vergabe von Wegenutzungs-/Gestaltungsverträgen....**

Dies ist eine klassische Aufgabe der jeweiligen Objektverantwortung bei IM. Die Koordination erfolgt - wie bereits praktiziert - über IM-ZD-IWA, welche auf den betroffenen Bereich zugeht und den Kontakt herstellt.

- **Ziffer 5.14: Aufbau von Nahwärmenetzen...**

Im Zuge der Vorprüfung der Geeignetheit einer Nahwärmeversorgung findet eine Abstimmung mit dem Kommunalreferat statt. Ob und inwieweit sich die die jeweiligen Objekte für Wärmepumpen bzw. Nahwärmenetze eignen, wird im Einzelfall geprüft. Grundsätzlich findet eine Vorabstimmung mit IM-ZD-IWA statt, die im Bedarfsfall die jeweiligen zuständigen Bereiche bei Konkretisierung der Planungen miteinbezieht.

- **Ziffer 8.1.2: Energetische Sanierung städtischer Liegenschaften....**

Wie bereits oben dargestellt, sind energetische Sanierungsmaßnahmen bei vielen städtischen Gebäuden kostenintensiv. Ob und inwieweit hierfür Mittel durch den Stadtrat angesichts der derzeitigen Haushaltssituation bereit gestellt werden können, ist im Einzelfall durch den Stadtrat zu entscheiden.

Leitfaden zum Flächenmanagement für Nahwärmenetze, Anlage 6:

4.2.1 Städtische Flächen ohne öffentliche Widmung

- 1. Absatz

Was macht einen „Großverbraucher“ aus? Das Kommunalreferat bräuchte genauere Angaben, wie sich ein Großverbraucher definiert, um eine Betroffenheit von städtischen Flächen/Gebäuden/Nutzungen beurteilen zu können. In Bezug auf das städtische Immobilienportfolio, das vom Kommunalreferat verwaltet wird, werden „Großverbraucher“ höchstwahrscheinlich hinsichtlich einer Nahwärmenetzversorgung nicht vorhanden sein.

- 2. Absatz

„Zusätzlich zur Auswahl eines ökologisch verträglichen Brunnenstandorts stellen insbesondere die Nutzungen der stadtigenen Liegenschaften spezielle Anforderungen an die Ausführung eines Abschlussbauwerks.“

Hierbei sollte im Einzelfall die jeweilige Nutzung betrachtet und in einem Abwägungsprozess die Vereinbarkeit eines Abschlussbauwerks mit der bestehenden Nutzung geprüft werden. Anders formuliert, nicht in jedem Fall ist eine städtische Fläche ein geeigneter Standort für ein Abschlussbauwerk. U.E. wäre dies eine wichtige Ergänzung im Leitfaden.

4.2.2 Private versiegelte Flächen

In der Regel sind alle Stellplatzflächen vermietet bzw. an Mietverhältnisse gebunden und erzielen damit entsprechende Erträge. Die Mietverhältnisse können in der Regel nicht ohne weiteres gekündigt werden und sind an Kündigungsfristen gebunden.

4.3 Flächenbereitstellung

- 1. Absatz:

„Die damit einhergehenden Einschränkungen sind den Eigentümer*innen entsprechend vom EVU **im Regelfall** zu vergüten.“

- 2. Absatz:

„... und sichert Leitungen **erforderlichenfalls** mittels Dienstbarkeiten.“

Der Geodatenservice teilt darüber hinaus Folgendes mit:

Der KR-GSM unterstützt die in der Wärmeplanung beteiligten Referate sehr gerne. Wir bitten aber aufgrund der sehr angespannten Personalsituation bei der fachlichen Betreuung des GeoPortals München um eine frühzeitige Einbindung.

Mit freundlichen Grüßen



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats