

**Kommunale Wärmeplanung für München –  
Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt  
München (Wärmesatzung) und Umsetzungsstrategie**

**Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München!**  
Antrag Nr. 20-26 / A 04235 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 13.10.2023, eingegangen am 13.10.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648**

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Klima- und Umweltschutz und des  
Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Das Referat für Klima- und Umweltschutz wurde mit dem Beschluss „Kommunale Wärmeplanung für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024) damit beauftragt, im Benehmen mit den Stadtwerken München und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat den Entwurf einer Wärmesatzung als zentrales rechtliches Steuerungsinstrument der Wärmewende in München vorzulegen. Die dafür erforderliche Rechtsverordnung durch den Freistaat Bayern zur Übertragung der Zuständigkeit für die Wärmeplanung im Sinne des Wärmeplanungsgesetzes des Bundes liegt seit dem 02.01.2025 vor.
<b>Inhalt</b>	Mit einer Wärmesatzung und einer Umsetzungsstrategie werden die Beschlüsse aus dem Jahr 2024 zur kommunalen Wärmeplanung komplettiert. Im Fokus steht die noch ausstehende rechtliche Verankerung der Wärmeplanung innerhalb der Landeshauptstadt München sowie die Verzahnung der Planung mit konkreten Umsetzungsstrategien und -maßnahmen. Der Wärmeplan soll auf dieser Basis gemäß § 23 WPG beschlossen und gemäß § 24 WPG in Verbindung mit § 10 Abs. 1 AVEn dem Landesamt für Maß und Gewicht angezeigt werden.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv Die kommunale Wärmeplanung ist die strategische Grundlage für Investitionen in den Klimaschutz im Wärmesektor.

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der vorgelegte Entwurf einer verwaltungsintern verbindlichen Wärmesatzung wird beschlossen. Die Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung wird ebenfalls beschlossen. Beide werden bei veränderten tatsächlichen und/oder rechtlichen Grundlagen angepasst und fortgeschrieben.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Wärmeplanung, Wärmesatzung, Wärmewendestrategie
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Kommunale Wärmeplanung für München –  
Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt  
München (Wärmesatzung) und Umsetzungsstrategie**

**Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München!**  
Antrag Nr. 20-26 / A 04235 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 13.10.2023, eingegangen am 13.10.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648**

14 Anlagen

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Klima- und Umweltschutz und des  
Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentinnen .....	2
1. Ausgangslage .....	2
2. Überblick zur Wärmesatzung und zur Umsetzungsstrategie.....	2
2.1 Wärmesatzung .....	2
2.2 Umsetzungsstrategie.....	4
3. Aktualisierung des Wärmeplans .....	5
4. Weitergehende Anforderungen der Wärmeplanung für größere Städte.....	8
5. Anträge .....	12
6. Ausblick.....	14
7. Klimaprüfung .....	15
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	15
II. Antrag der Referentinnen .....	16
III. Beschluss.....	17

## I. Vortrag der Referentinnen

### 1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt München (LHM) hat im Jahr 2024 in der Vollversammlung des Stadtrats wesentliche Beschlüsse zur kommunalen Wärmeplanung für München getroffen (Kommunale Wärmeplanung für München, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12515 vom 15.05.2024 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024). Unter den deutschen Großstädten gilt München damit als bundesweiter Vorreiter bei der Wärmeplanung.

Mit dem zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Bundesgesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) gelten bundesweit einheitliche Vorgaben zur Erstellung und Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung in Deutschland. Durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) des Freistaats Bayern, die am 02.01.2025 erlassen wurde, werden außerdem die bayerischen Gemeinden planungsverantwortliche Stelle im Sinne des WPG. Die Wärmeplanung wird für die LHM damit zu einer Pflichtaufgabe, die sie nach § 8 Abs. 1 Satz 3 AVEn in eigener Verantwortung wahrnimmt, soweit Bundes- oder Landesrecht nicht entgegensteht.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Mai 2024 das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) als innerhalb der Stadtverwaltung federführend für die Wärmeplanung zuständiges Referat beauftragt, sich fortan an den Vorgaben des WPG auszurichten und die Wärmeplanung entsprechend weiterzuentwickeln (sogenannte Einleitung des Wärmeplans nach WPG). Insbesondere hat der Stadtrat das RKU beauftragt, im Benehmen mit den Stadtwerken München (SWM) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) dem Stadtrat den Entwurf einer Wärmesatzung als zentrales rechtliches Steuerungsinstrument der Wärmewende in München vorzulegen, sobald die oben genannte Verordnung durch den Freistaat Bayern vorliegt.

Mit der hier vorgelegten Sitzungsvorlage zur Wärmesatzung und zur Umsetzungsstrategie werden die Beschlüsse aus dem Jahr 2024 gemäß § 23 und § 24 WPG in Verbindung mit § 10 Abs. 1 AVEn komplettiert und dem Landesamt für Maß und Gewicht angezeigt. Der hier vorliegende Beschluss ist Grundlage für den Antrag auf Refinanzierung der Wärmeplanung beim Freistaat Bayern entsprechend dem Konnexitätsprinzip.

### 2. Überblick zur Wärmesatzung und zur Umsetzungsstrategie

#### 2.1 Wärmesatzung

Der hier vorgelegte Entwurf einer Wärmesatzung basiert auf Art. 23 Satz 1 GO i.V.m. § 33 Abs. 1 WPG und § 8 AVEn und ist mit Unterstützung der Kanzlei Andrea Versteyl Rechtsanwälte (AVR) erarbeitet worden (Anlage 1). Zentrales Anliegen dieser Satzung ist es, die Planungs- mit der Umsetzungsebene zu verzahnen und damit dem gesetzlichen Handlungsauftrag des § 20 Abs. 1 WPG an die planungsverantwortliche Stelle gerecht zu werden, „unmittelbar selbst“ Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung zu ergreifen. Die vergleichsweise abstrakten Regelungen des WPG werden dazu an die spezifischen Gegebenheiten und den Verwaltungsvollzug in der LHM angepasst und die kommunalen Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung ausgelotet und konkretisiert.

Zweck der Satzung im engeren Sinn ist es, wärmeversorgungsrelevante Verfahren für konkrete Umsetzungsmaßnahmen zu beschleunigen; über die Festlegung von Zuständigkeiten, Verfahren und Entscheidungsmaßstäben soll diese Satzung dabei einen Beitrag zur Standardisierung und Vereinfachung leisten.

Eine Besonderheit dieser Satzung besteht darin, dass sie keine unmittelbare *rechtliche* Außenwirkung gegenüber Dritten entfaltet.<sup>1</sup> Vielmehr betrifft sie nur den Wirkungskreis der LHM und die stadtinterne Organisation. Über das Verwaltungshandeln ist jedoch von einer *faktischen* Außen- und Signalwirkung auszugehen, vor allem gegenüber Gebäudeeigentümer\*innen und Energieversorgungsunternehmen.

Die Wärmesatzung gliedert sich in insgesamt vier Teile und 16 Paragraphen sowie eine einleitende Präambel. Die einzelnen Bestimmungen werden in einer Begründung genauer erörtert, um die Auslegung bei der Anwendung durch die städtische Verwaltung zu erleichtern (Anlage 2). Zu den wesentlichen Bestimmungen der Satzung zählen

- das vorbildliche Handeln der LHM, insbesondere beim Aufbau von Keimzellen für Wärmenetze (§ 5 Abs. 2),
- die verstärkte Priorisierung des Ausbaus der Geothermie (§ 5 Abs. 3, § 8 Abs. 2),
- die Erweiterung der Wärmeplanung in künftigen Fortschreibungen, insbesondere bezüglich Kälteversorgung, Klimaanpassung und Kopplung mit dem Stromsektor (§ 9 Abs. 4),
- die rechtliche Verzahnung der Wärmeplanung mit der Quartiersarbeit der LHM im Sinne des integrierten Quartiersansatzes für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere (§ 10),
- die Aufnahme der bundesgesetzlich vorgezeichneten Abwägungsdirektiven zum Vorrang erneuerbarer Energien, inkl. entsprechender Begründungspflichten (§ 11 Abs. 2),
- die Verankerung eines Flächenmanagements für die Wärmewende mit entsprechenden Abstimmungsgeboten (z.B. bezüglich Baustellenkoordination) und Entscheidungsmaßstäben (z.B. bezüglich Flächenarten) (§ 12),
- die engere Verzahnung der Wärmeplanung mit der Bauleitplanung (§ 13),
- die Verknüpfung der Wärmeplanung und ihrer Ziele mit der Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen (§ 14).

Die Umsetzung der Wärmeplanung als Satzung zu erlassen, bietet dabei verschiedene Vorteile (vgl. näher Anlage 4 aus Sicht der Kanzlei AVR). Zu nennen ist insbesondere

- die Verankerung einer rechtlichen Schnittstelle zwischen der Wärmeplanung als langfristig angelegter kommunaler Pflichtaufgabe und konkreten Umsetzungsmaßnahmen,
- die Schaffung eines rechtlichen Rahmens zur gesamtstädtischen Koordinierung von – oft konfliktbehafteten – Maßnahmen und Entscheidungen zur Umsetzung der Wärmeplanung im Wirkungskreis der LHM,
- die Entlastung des Verwaltungshandelns bei der Beschleunigung der Wärmewende über eine Satzung als rechtlichem Rahmen,
- die Anschlussfähigkeit der Satzung zu vielen weiteren mit der Wärmewende verbundenen Themen und damit auch die Möglichkeit einer Nachsteuerung,
- die größere Sichtbarkeit und Nachvollziehbarkeit des Handelns der LHM nach außen.

Die Wärmesatzung ist damit zwar langfristig angelegt; dennoch muss sie angesichts der dynamischen rechtlichen, politischen, marktlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen bei der Wärmewende angepasst und fortgeschrieben werden können.

---

<sup>1</sup> Eine außenrechtswirksame Satzung mit Festlegung eines Anschluss- und Benutzungzwangs (ABZ) an die Fernwärme hat z.B. die Stadt Hannover verabschiedet. Wie bereits an anderer Stelle erläutert, wird ein derartiger ABZ für München nicht angestrebt (vgl. „Kommunale Wärmeplanung für München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024). Das RKU sieht (vorerst) auch davon ab, Gebietsausweisungen für Wärmenetze nach § 26 WPG vorzunehmen (vgl. Antragspunkt 8 der o.g. Sitzungsvorlage). Zum jetzigen Zeitpunkt bzw. ohne Verknüpfung mit einem ABZ wird ihr Mehrwert als gering eingestuft.

## 2.2 Umsetzungsstrategie

Ein zentraler und in § 20 WPG vorgegebener Bestandteil der Wärmeplanung ist die Strategie für ihre Umsetzung durch eigene Maßnahmen der LHM. Aufgrund ihrer überragenden Bedeutung wird die Umsetzungsstrategie als Anlage in die Satzung aufgenommen und nimmt damit an ihrer Regelungswirkung teil (vgl. Anlage 3). Zugleich konkretisiert und ergänzt sie die Satzung. Damit soll das Ziel der Versorgung mit ausschließlich aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugter Wärme bis spätestens zum Zieljahr 2045 erreicht werden.

Die Umsetzungsmaßnahmen können gemeinsam mit weiteren Akteur\*innen (wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, Trägern öffentlicher Belange, dem Handwerk) identifiziert werden und es können Vereinbarungen zur Umsetzung mit ihnen abgeschlossen werden. Die Umsetzungsstrategie wurde jedoch in Wahrnehmung der kommunalen Handlungs- und Gestaltungsspielräume entwickelt, also aus der „kommunalen Brille“. Die tatsächliche Umsetzung der Wärmewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Ziel der Umsetzungsstrategie ist es demnach vor allem, einen Planungshorizont zu schaffen, vor dem Anreiz und Druck erwachsen, die notwendigen Transformationen hin zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung in großer Breite in Gang zu setzen.

Die Umsetzungsstrategie enthält insgesamt 99 Maßnahmen, die den folgenden zehn Strategiefeldern zugeordnet wurden:

1. Themenübergreifende und übergeordnete Strategien und Maßnahmen<sup>2</sup>
2. Quartiers-/gebietsbezogene Strategien und Maßnahmen
3. Potenzialerschließung sowie Grundstücks- und Flächenmanagement
4. Ausbau und Transformation der Fernwärmeverversorgung
5. Aufbau von Nahwärmenetzen
6. Dezentrale Einzellösungen der Wärmeversorgung
7. Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben beim Rückzug aus der Versorgung durch fossile Energiequellen und integrierte Infrastrukturplanung
8. Energetische Sanierung, Modernisierung und Energieeffizienzsteigerung
9. Interkommunale Wärmeplanung und
10. Begleitende und unterstützende Maßnahmen mit Bezug zur Wärmeplanung.

Die einzelnen Maßnahmen werden zudem folgenden Einflussbereichen der LHM zugeordnet:

1. Rolle der LHM als Verbraucherin
2. Rolle der LHM als Versorgerin
3. Rolle der LHM als Koordinatorin
4. Rolle der LHM als Motivatorin

Die Rolle der LHM als Versorgerin und als Motivatorin tritt dabei am häufigsten auf. Bei ersterer geht es dabei nicht um die Umsetzung der zu transformierenden Wärmeversorgung per se, sondern primär um die Schaffung dafür notwendiger Voraussetzungen und Rahmenbedingungen. Angesprochen ist hier z.B. die Ausweisung und Sicherung von geeigneten Flächen bzw. Standorten für Wärmeerzeugungsanlagen. Die Rolle als Motivatorin äußert sich darin, dass etwa durch gezielte Informationen und durch Förder- und

---

<sup>2</sup> Darunter fallen die Teilstrategien 1.1 Einbindung in andere städtische Strategien, Konzepte und Fachplanungen; 1.2 Information, Kommunikation und Vernetzung; 1.3 Finanzierung und Förderung und 1.4 EU-, Bundes- und Landesebene.

Beratungsprogramme klimafreundliches Verhalten und geeignete Investitionen Dritter angereizt werden sollen. Beispielhaft können hier etwa die Unterstützung und Begleitung von nachbarschaftlichen Nahwärmennetzprojekten oder die Fördermaßnahmen des Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude genannt werden.

Analog zur Wärmesatzung muss auch die Umsetzungsstrategie regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen und neue Entwicklungen angepasst werden.

### 3. Aktualisierung des Wärmeplans

Der Wärmeplan ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 19 WPG das zur Veröffentlichung bestimmte Ergebnis der Wärmeplanung. Zu den wesentlichen Teilen dieser Ergebnisse gehören nach § 23 Abs. 2 WPG die Eignungsprüfung, die Bestandsanalyse, die Potenzialanalyse, das Zielszenario, die Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete, die Darstellung der Wärmeversorgungsart für das Zieljahr sowie die Umsetzungsmaßnahmen. Sie sollen nach Maßgabe der Anlage 2 WPG dargestellt werden.

In der LHM sind etliche dieser Analysen bereits vor dem 01.01.2024 durchgeführt worden. Seit dem Inkrafttreten des WPG am 01.01.2024 sind jedoch wichtige Ergänzungen und Aktualisierungen erfolgt. Neben der rechtlichen Verankerung in der Wärmesatzung und der damit verknüpften Umsetzungsstrategie, die im Zentrum dieser Sitzungsvorlage stehen, sind gegenüber den Beschlüssen von 2024 Aktualisierungen bei der Bestands- und der Potenzialanalyse sowie bei der Darstellung der voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete (sogenannte Eignungsgebiete oder Wärmeplan i.e.S.) erfolgt.

Die o.g. Eignungsprüfung gemäß § 14 WPG ist integraler Bestandteil der Potenzialanalyse und der Analyse der Eignungsgebiete. Die aktuelle Darstellung des stadtweiten Zielszenarios findet sich in „Kommunale Wärmeplanung für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12515 vom 15.05.2024, Kapitel 4). Der Wärmeplan wird nach § 25 WPG regelmäßig fortgeschrieben.

Einige weitere Vorgaben des WPG sind derzeit noch nicht vollständig erfüllt. Dies gilt insbesondere für eine separate Ausweisung von Eignungsgebieten für die Jahre 2030, 2035 und 2040 (§ 18 Abs. 2), die Darstellung von Eignungsstufen für das Zieljahr (§ 19 Abs. 2) und einige der sehr detaillierten Maßgaben der Anlage 2 des WPG (vgl. Anlage 5).

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nicht alle o.g. Bestandteile des Wärmeplans in dieser Sitzungsvorlage dokumentiert und beschrieben sind, gilt es, bis spätestens 30.06.2026 eine aktuelle, übersichtliche, allgemeinverständliche und anwender\*innen-freundliche Zusammenstellung der bisherigen Arbeiten zum Wärmeplan vorzunehmen. Das Referat für Klima und Umweltschutz soll daher beauftragt werden, den Wärmeplan mit seinen Bestandteilen gemäß § 23 Absatz 2 WPG in einem Ergebnisbericht im Laufe des ersten Halbjahres 2026 gebündelt darzustellen. Dieser Bericht wird über das Internetangebot zur Wärmewende auf [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) veröffentlicht und soll insbesondere die Umsetzung und Anwendung des Wärmeplans erleichtern.

Im Folgenden werden die Aktualisierungen bei der Bestands- und der Potenzialanalyse sowie bei der Darstellung der Eignungsgebiete erläutert. Neben der generellen Aktualisierung aller Eingangsdaten der Wärmeplanung (Gebäudemodell, Ausschlussflächen und Potenzialgrundlagen) und der erneuten Durchführung aller Analysen, wurden zusätzlich Geodaten der Bestandsanalyse (WPG § 15 mit Anlage 2 I. 2.) und der Energieeinsparpotenziale (WPG § 18 Abs. 5 mit Anlage 2 IV) aus dem Kurzgutachten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) zur Veröffentlichung vorbereitet (siehe Anlage 5). Zur Komplettierung der Vorgaben aus § 16 des WPG wurden zudem die Potenziale der dezentralen Wärmeversorgungsarten räumlich

differenziert kartographisch dargestellt. Zusammengefasst handelt es sich, soweit nicht anders angegeben, um baublockbezogene Darstellungen der:

- Wärmeverbrauchsdichte
- Wärmeliniendichte für Straßenabschnitte
- Gebäudetypen
- Baualtersklassen
- Potenziale der Grundwasserwärmepumpe
- Potenziale der Luftwärmepumpe
- Potenziale des Erdwärmekollektors
- Potenziale der Grundwasser-Nahwärme
- mittleren qualitativen Sanierungspotenziale

Die Fortschreibung des Bestands- und Potenzialanalyse sowie die kartographischen Darstellungen des Wärmeplans sind in Anlage 5 näher erläutert und werden bei Beschluss im GeoPortal München veröffentlicht.

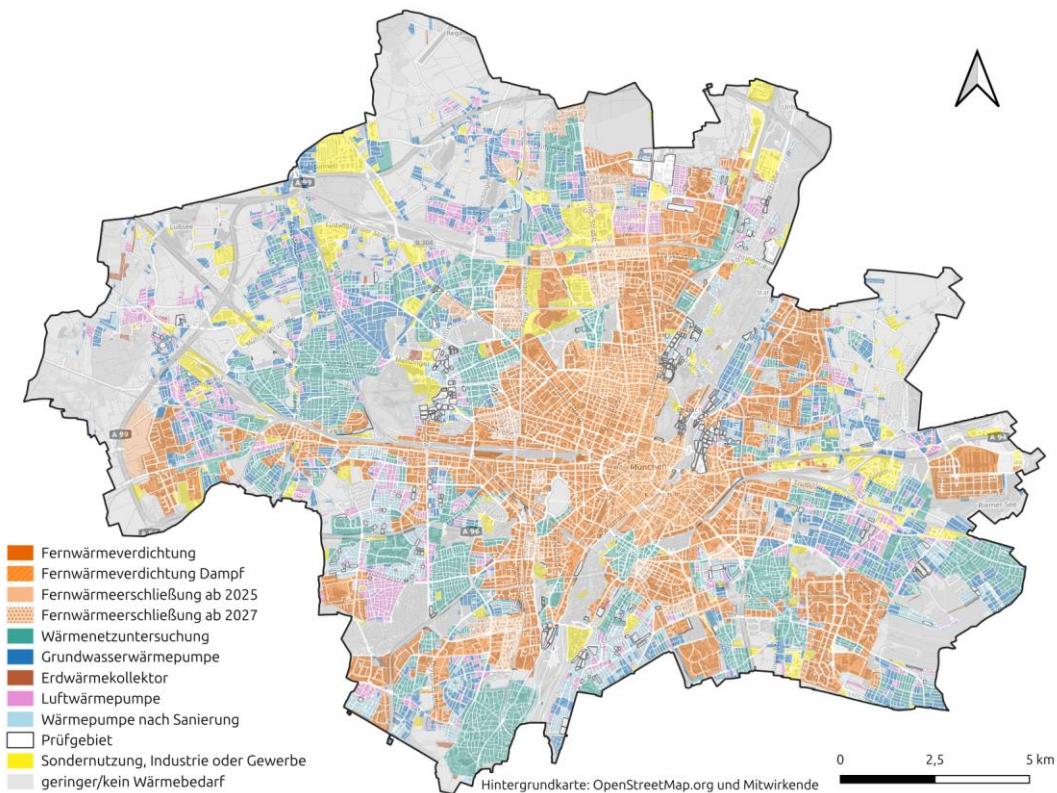


Abbildung 1: Eignungsgebiete des Wärmeplans in der aktuellen Fassung (Oktober 2025).

Die Eignungsgebiete des fortgeschriebenen Wärmeplans sind in Abbildung 1 dargestellt und in Abbildung 2 statistisch beschrieben. In Anlage 5 (dort Abbildung 16) findet sich ergänzend eine größere Darstellung der Eignungsgebiete, um die Konformität mit den Begrifflichkeiten des WPG darzustellen. Gegenüber der Version vom November 2024 sind folgende wesentliche Änderungen eingegangen:

- Aufnahme des Fernwärmeuntersuchungsgebiets in Solln;
- Leichte Verringerung des Luftwärmepumpenpotenzials durch Fortschreibung der Methodik;
- Verringerung des Grundwasserwärmepumpenpotenzials durch verbesserte

Weißflächenkartierung;

- Erhöhung des Grundwassernahwärme potenzials aufgrund des verringerten Grundwasserwärme pumpenpotenzials;
- Erhöhung der Gebiete „Wärmepumpe nach Sanierung“ aufgrund der verringerten Luftwärme pumpen- und Grundwasserwärme pumpenpotenziale;
- Änderung des Namens „Fokus Sanierung“ in „Wärmepumpe nach Sanierung“.

Eine Aufstellung der prozentualen Verteilung inklusive der Änderungen zur Vorgängerver sion (November 2024) bietet Abbildung 2. Eine detailliertere Erläuterung der Zusammenhänge findet sich in Anlage 5.

Verteilung der Wärmeversorgungsarten zwischen Oktober 2025 und November 2024

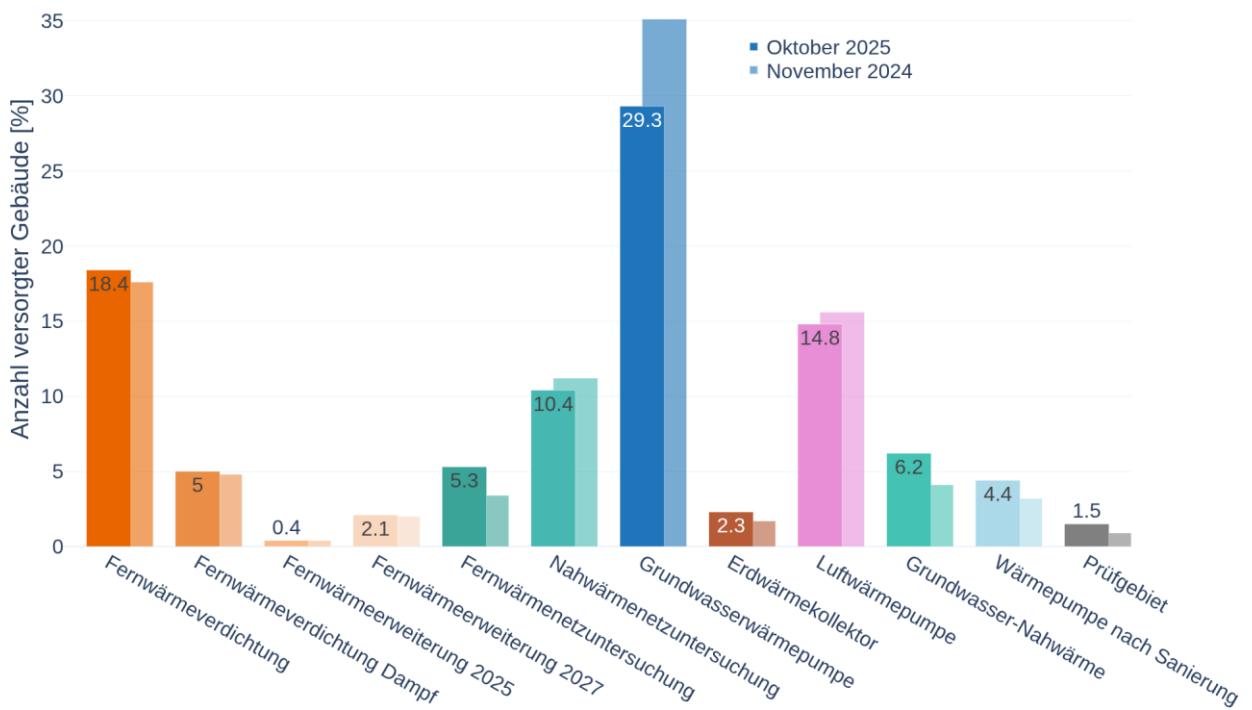


Abbildung 2: Prozentuale Verteilung der zugewiesenen Wärmeversorgungsarten für Oktober 2025 (Vordergrund) und November 2024 (Hintergrund).

Der Anteil der Prüfgebiete, bei denen noch keine Wärmeversorgungslösung auf Baublock- ebene zugewiesen werden konnte und tiefergehende Konzepte und Planungen zur geeig- neten Wärmeversorgung erforderlich sind, bleibt weiterhin sehr gering. Das RKU wurde beauftragt, mit gutachterlicher Unterstützung Energie- bzw. Wärmeversorgungskonzepte für diese Teilgebiete zu erstellen, dem Stadtrat Handlungsoptionen aufzuzeigen und den Wärmeplan gegebenenfalls anzupassen (Vergabebeschluss in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024). Ein entsprechendes Gutachten zur Untersuchung von drei vordefinierten Prüfgebietclustern mit insgesamt 45 Baublöcken wurde Anfang 2025 in Auftrag gegeben. Zentrale Elemente des Gutachtens sind die Plausibilisierung der Be- standsanalyse, die Untersuchung der vorhandenen Wärmeversorgungspotentiale, die Darstellung von Versorgungsoptionen einschließlich der Betrachtung bisher randständig betrachteter Technologien sowie Vorschläge zur Übertragbarkeit der Ergebnisse und zur Erstellung von Energiekonzepten in anderen Prüfgebieten. Die Ergebnisse der Untersu- chungen in den drei vordefinierten Prüfgebietclustern sollen im Anschluss in geeigneter Weise in die Zuweisung der Eignungsgebiete sowie – bei mehreren Versorgungsoptionen – in die Priorisierung der Versorgungsarten einfließen. Begleitend werden jeweils zwei

Workshops unter Einbezug relevanter Akteur\*innen einschließlich der Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen durchgeführt. Die Untersuchungen sollen Ende 2025 abgeschlossen und dem Stadtrat dann im Rahmen der nächsten Bekanntmachung zur Wärmeplanung vorgestellt werden.

Auch für die gelb markierten Gebiete „Sondernutzung, Industrie oder Gewerbe“ liegen derzeit keine klar definierten Vorschläge für die künftige Wärmeversorgung vor. Dies liegt daran, dass diese Gebiete sehr heterogen sind und sehr spezifische Nutzungsprofile und Wärmebedarfe aufweisen. Unter Sondernutzungen fallen Nicht-Wohngebäude mit speziellen Anforderungen an die Wärmeversorgung, wie zum Beispiel Sportstätten, Freibäder oder Kirchen. Bei Flächen mit überwiegend Industrie- und Gewerbeblächen kann neben Raumwärme und Bedarf an Brauchwarmwasser von Prozesswärme und Prozesskältebedarf (inkl. ggf. Abwärme) ausgegangen werden. Im Kontakt mit industriellen und gewerblichen Wärmeverbraucher\*innen (und ggf. Wärmeproduzent\*innen) sowie auf der Basis einschlägiger Statistiken und Branchenanalysen werden im RKU derzeit die Möglichkeiten eruiert, diese Gebiete weiter zu differenzieren, gleichzeitig aber die Übersichtlichkeit der Darstellung der Eignungsgebiete zu wahren. Ebenso werden speziell für die Prozesswärme die Daten und Analysegrundlagen verbessert. Zur Prozesswärme wird in Kürze noch eine vertiefende Studie in Auftrag gegeben. Damit werden auch für die Gebiete „Sondernutzung, Industrie oder Gewerbe“ schrittweise geeignete Dekarbonisierungsstrategien erarbeitet.

#### **4. Weitergehende Anforderungen der Wärmeplanung für größere Städte**

Nach § 21 WPG soll ein Wärmeplan für ein Gemeindegebiet, in dem zum 1. Januar 2024 mehr als 45 000 Einwohner gemeldet sind,

1. mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ nach Artikel 3 der Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung) (ABl. L 231 vom 20.09.2023, S. 1) im Einklang stehen,
2. eine Bewertung der Rolle von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften im Sinne des Artikels 2 Satz 2 Nummer 16 der Richtlinie (EU) 2018/2001 oder anderer von den Verbrauchern ausgehender Initiativen enthalten, die aktiv zur Umsetzung lokaler Projekte im Bereich Wärmeversorgung beitragen können,
3. eine Bewertung enthalten, wie die Umsetzung der Strategien und Maßnahmen finanziert werden kann, und Finanzierungsmechanismen ermitteln, die es den Verbrauchern ermöglichen, auf Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Quellen umzustellen,
4. eine Bewertung potenzieller Synergieeffekte mit den Plänen benachbarter regionaler oder lokaler Behörden enthalten, um gemeinsame Investitionen und Kosteneffizienz zu fördern, sowie
5. von einer nach Landesrecht zuständigen Stelle bewertet werden; dabei kann die planungsverantwortliche Stelle geeignete Umsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der Bewertung ergreifen.

Nachfolgend soll zu den ersten vier genannten Punkten skizziert werden, inwiefern die LHM diesen Anforderungen nachkommt und im Rahmen ihrer Wärmeplanung besonders berücksichtigt hat.

Zu 1) Energieeffizienz an erster Stelle

Gemäß Artikel 3 der EU-Richtlinie 2023/1791 werden Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, Energieeffizienz bei politischen, planerischen und investiven Entscheidungen systematisch zu priorisieren – insbesondere bei großen Infrastrukturvorhaben. Das übergeordnete

Ziel ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren und letztlich zum Umwelt- und Klimaschutz, zur Versorgungssicherheit und zur Nachhaltigkeit beizutragen.

In den in Kapitel 3 ausgewiesenen Eignungsgebieten des Wärmeplans werden Empfehlungen für Wärmequellen bzw. -technologien ausgesprochen, die an dem jeweiligen Standort besonders geeignet und leistungsfähig sind (z.B. wegen günstiger hydrogeologischer Bedingungen oder im Einklang mit den Flächenanforderungen). Entsprechende Analysen wurden dabei seit dem Beschluss im Mai 2024 zur kommunalen Wärmeplanung weiter verfeinert (vgl. Kommunale Wärmeplanung für München, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591, dort Anlage 3). Über die Auswahl energieeffizienter Wärmeversorgungslösungen im jeweiligen Baublock wird damit ein Beitrag zum Energieeffizienz-Grundsatz geleistet.

Außerdem werden gezielt Gebiete ausgewiesen, in denen die energetische Sanierung der Gebäude besonders dringlich ist, um den Wärmebedarf mit vorhandenen klimafreundlichen Wärmeversorgungslösungen decken zu können (Gebiete mit Fokus Sanierung, Prüfgebiete). Sanierungskapazitäten können auf diese Weise gezielt eingesetzt werden.

Die Erhöhung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung der Gebäude wird in den Szenarienanalysen zur Wärmeplanung mitberücksichtigt. Das gilt auch für die Wechselwirkung zwischen Sanierungsaktivität und Heizungswechsel. Das Zielszenario sieht hier eine schrittweise Erhöhung der Sanierungsrate auf 2,5 % und der Sanierungstiefe auf überwiegend Effizienzhaus Standard EH 55-Standard vor. Die Absenkung des Endenergiebedarfs für Wärme von insgesamt 24 % bis 2045 gegenüber 2021 ist damit – trotz angenommenem Bevölkerungswachstum – ein essentieller Bestandteil der Wärmewende der LHM.

Im Rahmen der Umsetzungsstrategie sind zahlreiche Maßnahmen zu nennen, die dem Energieeffizienz-Grundsatz unterstützen (Anlage 3, mit Verweis auf die Ziffern unten). Eine zentrale Bedeutung nimmt hier das „Förderprogramm klimaneutrale Gebäude“ (FKG) ein, in dem u.a. Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik unterstützt werden sowie energetische Sanierungen, die einen Effizienzhaus Standard (EH 55 & EH 40 sowie EH Denkmal) erreichen (Ziffer 1.3.1). Die Förderung ist mit der Bundesförderung für Effiziente Gebäude verknüpft. Zuletzt ist das FKG dahingehend weiterentwickelt worden, dass besonders energieineffiziente Gebäude und Gebäude in den oben genannten Gebieten mit Fokus Sanierung und in Prüfgebieten verstärkt unterstützt werden. Zugleich kommt die Förderung von energetischen Sanierungen noch stärker einkommensschwachen Haushalten zugute (vgl. ausführlich „Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie und Handlungsempfehlungen“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956 vom 24.07.2025).

Als weitere ergänzende und beständig weiterentwickelte kommunale Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sind u.a. zu nennen

- die energetische Sanierung städtischer Liegenschaften (Ziffer 8.1.2);
- die Begleitung der Sanierungsfahrpläne und Sanierungsanstrengungen der Münchner Wohnen GmbH (Ziffer 8.1.3, 8.1.4);
- das Sanierungsmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (MGS) als Energieagentur bei der Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere (Ziffer 2.1.5);
- die Ausweisung städtebaulicher Sanierungsgebiete und die Behebung städtebaulicher Missstände über verschiedene Maßnahmen (Ziffern 1.1.6, 2.3.1, 2.3.2);<sup>3</sup>
- die Unterstützung von Pilotprojekten zur seriellen Sanierung (Planung, Koordination und Finanzierung) (Ziffer 8.1.6);

<sup>3</sup> Vgl. auch <https://stadt.muenchen.de/infos/staedtebauliche-sanierungsmassnahmen.html>

- die Maßnahmen für eine effizientere Wohnflächennutzung und Bestandsentwicklung (z.B. Umbau, Erweiterung und Umnutzung) (Ziffer 10.3);
- die Beratungs- und Informationsangebote für Unternehmen zu jeweils geeigneten Energieeffizienzmaßnahmen (Ziffer 8.2.2).

### Zu 2) Rolle von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften

Seit den Beschlüssen zur kommunalen Wärmeplanung im Jahr 2024 berücksichtigt das RKU bei der kommunalen Wärmeplanung systematisch die Rolle von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEGem) und vergleichbaren lokalen Initiativen. Insbesondere im Bereich von Nahwärme- und Gebäudenetzen können diese Initiatoren und/oder Träger einer erneuerbaren, netzgebundenen Wärmeversorgung werden. Hinzu kommt das jüngst abgeschlossene EU-Projekt Creating NEBourhoods Together im Stadtteil Neuperlach, in dem u.a. EEGems bei der Stromversorgung näher betrachtet wurden.

Die LHM sammelt Interessenbekundungen aus der Bürgerschaft, stößt entsprechende Initiativen an und/oder begleitet, vernetzt und unterstützt diese mit dem Ziel, bürgerschaftlich organisierte Wärmelösungen zu etablieren und in die strategische Wärmeplanung zu integrieren. Die LHM unterstützt konkret die Planung und Umsetzung von Vorhaben durch (vgl. auch Maßnahmen 5.10 – 5.12 und 3.1.5 der Umsetzungsstrategie in Anlage 3):

- die Bereitstellung von Informationsmaterial (Broschüren, Studien, Webauftritt);
- die Identifikation geeigneter Gebiete mit Potenzial für EEGem im kommunalen Wärmeplan, insbesondere durch Eingrenzung und Vorprüfung von kleinen grundwassergestützten Nahwärme- und Gebäudenetzen;
- die Begleitung bei der Initiierung sowie Verfestigung bereits bestehender bürgerschaftlicher (Nah-)Wärmeprojekte und -initiativen durch Beratung und Vernetzung im Rahmen der aufsuchenden Energieberatung und des Formates „Wärmewende mit der Nachbarschaft“;
- die Förderung im Rahmen des städtischen FKG (Förderbaustein „Beratungs- und Vorplanungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze“, Förderbaustein „Errichtung, Umbau oder Erweiterung eines Gebäudenetzes“);
- Leitfäden zur Flächenprüfung und ggf. -sicherung im Hinblick auf die Positionierung von Wärmeerzeugungsanlagen / Brunnen und die Verlegung von Leitungen.

Die Bewertung und Darstellung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben aus Art. 22 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EU) 2018/2001 und (EU) 2023/2413 (RED II/III), wonach Mitgliedsstaaten die aktive Beteiligung von Bürger\*innen an der Energiewende ermöglichen und fördern sollen. Diese Richtlinien bilden damit die rechtliche Grundlage für die Förderung und Unterstützung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften.

### Zu 3) Finanzierung

Für die Finanzierung von Strategien und Maßnahmen zum Umstieg auf die Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Quellen bei Wohngebäuden sowie für die erforderliche Absenkung des Wärmebedarfs durch energetische Sanierungen spielen Fördermittel und innovative Finanzierungsmechanismen eine entscheidende Rolle (vgl. Maßnahmen 1.3.1 – 1.3.3 der Umsetzungsstrategie in Anlage 3). In der LHM besteht bereits seit 1989 das Förderprogramm Energieeinsparung (FES), das 2022 zum Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) weiterentwickelt wurde. Ergänzend zu den Förderinstrumenten auf Bundesebene (v.a. der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG)) besteht damit zum einen die Möglichkeit, die LHM konsequent auf die ambitionierten städtischen Klimaschutzziele auszurichten. Zum anderen ist das FKG eine Möglichkeit, die gegenüber dem Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich hohen Bau- und Sanierungskosten abzufedern. Das FKG hat auch wichtige Schutzfunktion gegenüber Mietenden durch die Verringerung der Umlage von Investitionskosten für energetische Sanierungen und Heizungstausch (sog.

Modernisierungsumlage).

Detaillierte Ausführungen zur Ausgestaltung und beständigen Weiterentwicklung des FKG finden sich in eigenständigen Sitzungsvorlagen (vgl. zuletzt „Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie und Handlungsempfehlungen“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956 vom 30.07.2025; „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude – Neuausrichtung: Umwidmung von Fördermitteln in fördereffiziente Maßnahmen“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201 vom 18.12.2024; Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude – Neuausrichtung: Erhöhung der Fördereffizienz bei bestehenden Förderbaustein, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15200 vom 18.12.2024). Mit den beiden zuletzt genannten Beschlüssen ist eine noch konsequenteren Unterstützung der sozial gerechten Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung verbunden.

#### Zu 4) Interkommunale Synergieeffekte

Die benachbarten Gemeinden zur LHM haben zwar bereits Erfahrung mit Energienutzungsplänen, sind derzeit aber noch in der Erstellung ihrer jeweiligen Wärmepläne nach WPG. Dennoch ergeben sich schon jetzt Synergieeffekte mit der LHM auf der Ebene der Planung und der Umsetzung (vgl. Maßnahmen 9.1.1 – 9.1.3, 4.1 und 5.7 der Umsetzungsstrategie in Anlage 3). Im Fokus steht dabei die gemeinsame Nutzung der Tiefengeothermie für die FernwärmeverSORGUNG vor dem Hintergrund der hervorragenden hydrogeologischen Bedingungen im Großraum München. In etlichen benachbarten Gemeinden - v.a. im Süden der LHM - übersteigt dabei das Wärmeangebot den eigenen Wärmebedarf, während die LHM als große Wärmesenke ihren Wärmebedarf aufgrund technischer, wirtschaftlicher und flächenbedingter Restriktionen nur zu einem Teil über Tiefengeothermie-Anlagenstandorte im Stadtgebiet abdecken kann. Auch der Transformationsplan Fernwärme der SWM setzt vor diesem Hintergrund auf eine Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden.

Durch einen Ausbau und eine intelligente Kopplung von Fernwärmeleitungen kann diese Überschusswärme im Stadtgebiet nutzbar gemacht werden bzw. flexibel und bedarfsgerecht zwischen der LHM und angrenzenden Kommunen verteilt werden. Neben der Möglichkeit für Netzbetreiber\*innen aus den benachbarten Gemeinden, eigenständig im Stadtgebiet München aktiv zu werden<sup>4</sup>, werden derzeit verschiedene Kooperationen dieser Netzbetreiber\*innen mit den SWM umgesetzt oder angebahnt. Ziel dieser Kooperationen ist es, Ressourcen und Know-how zu bündeln, die hohen Investitionskosten (z. B. für Tiefenbohrungen und Geothermieanlagen) gemeinschaftlich zu tragen und durch gemeinsame Infrastrukturprojekte Skaleneffekte zu erzielen und Risiken zu minimieren. Zu den wichtigsten bestehenden Kooperationen zählen:

- Die Zusammenarbeit mit der NordAllianz, einem Zusammenschluss von acht Kommunen im Münchner Norden (Garching, Ismaning, Unterföhring, Oberschleißheim, Unterschleißheim, Eching, Hallbergmoos und Neufahrn). Ziel ist der gemeinsame Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere der Geothermie, einschließlich gemeinsamer seismischer Untersuchungen, dem Bau und Betrieb von Geothermieanlagen sowie der Nutzung unterirdischer Wärmespeicher. Durch die gemeinsame Planung, Beschaffung und Nutzung von Anlagen, Ersatzteilen und Dienstleistungen werden Investitions- und Betriebskosten gesenkt und Synergieeffekte realisiert.
- Kooperationen mit Gemeinden im südlichen Landkreis München: Hier werden bestehende und geplante Geothermieanlagen (z.B. in Kirchstockach, Dürrenhaar und Sauerlach) schrittweise mit dem Münchner Fernwärmennetz verbunden. Die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur ermöglicht es, die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu erhöhen und die Kosten für einzelne Gemeinden zu reduzieren.
- Kooperation mit Puchheim und Germering („Zukunftswärme M West“): Im Rahmen

<sup>4</sup> Derzeit wird ein Gestaltungsvertrag zwischen der IEP Pullach und der LHM zur Verlegung eines Fernwärmennetzes im Stadtviertel Solln vorbereitet.

dieses Projekts arbeiten die Städte Puchheim, Germering und die Stadtwerke München (SWM) im Rahmen einer interkommunalen Versorgung mit Wärme aus Tiefengeothermie eng zusammen. Die künftige Gesellschaft wird von den drei Partnern getragen, die aus der Tiefe gewonnene Wärme perspektivisch zu verschiedenen Anteilen an die SWM, Germering und Puchheim verteilt. Durch die gemeinsame Projektgesellschaft werden nicht nur die Investitionsrisiken geteilt, sondern auch die Investitionskosten partnerschaftlich getragen und damit die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts gesteigert.

Neben den bereits bestehenden Kooperationen arbeitet das RKU in dem von 2023 bis 2027 laufenden Forschungsprojekt GIGA-M (Großräumige Integrierte Gesamt-Analyse des tiefengeothermischen Potentials und seiner synergetischen Nutzung im Großraum München) mit. Zusammen mit den Projektpartnern Technische Universität München (TUM), Landratsamt München (LRA München), Stadtwerke München (SWM), Energieagentur Ebersberg-München (EA EBE-M) und Energiewende Garching (EWG) soll die Nutzung der Tiefengeothermie im Großraum München optimal koordiniert, Synergien mit den Plänen der Akteure aus den Umlandkommunen identifiziert und so der Ausbau der Geothermie nachhaltig und wirtschaftlich vorangetrieben werden. Das Verbundprojekt GIGA-M steht damit beispielhaft für die konsequente Umsetzung der in § 21 Satz 4 WPG geforderten Bewertung potenzieller Synergieeffekte mit den Plänen benachbarter regionaler und lokaler Behörden, um gemeinsame Investitionen und Kosteneffizienz zu fördern.

Eine weitere, wenn auch nicht in § 21 WPG angesprochene Anforderung für dicht besiedelte Großstädte wie München ist der effiziente Umgang mit Flächen für Wärmeversorgungsinfrastruktur. Der Mangel an Flächen und Unklarheiten beim Flächenmanagement stellen ein bedeutendes Hemmnis für die Realisierung von Wärmenetzen dar. Vor diesem Hintergrund ist das RKU in Abstimmung mit betroffenen Referaten (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baureferat, Kommunalreferat, Referat für Bildung und Sport, Mobilitätsreferat, Kreisverwaltungsreferat) und den SWM dabei, einen Leitfaden zum Flächenmanagement von Nahwärmennetzen zu erstellen (vgl. auch Maßnahme 3.5 der Umsetzungsstrategie). Der Leitfaden zum Flächenmanagement von Nahwärmennetzen richtet sich an Wärmeversorgungsunternehmen, die in der LHM grundwasserversorgte Nahwärmennetze errichten und betreiben wollen. Es werden Aspekte der Flächensuche, Flächen- sicherung und Flächenbereitstellung sowie der Flächennutzung für Brunnenanlagen und der dazugehörigen Rohrleitungen behandelt. Der intensive Erarbeitungsprozess ist schon weit fortgeschritten und konnte bis zum Zeitpunkt dieser Beschlussvorlage noch nicht finanziert werden. Nach Klärung weiterer offener und strittiger Fragen soll der Leitfaden jedoch dem Stadtrat vorgestellt werden. Weiterhin wird aktiv das Flächenmanagement und der Umgang mit Nutzungskonflikten für Vorhaben der Tiefengeothermienutzung und für weitere wärmeversorgungsrelevante und flächenbedeutsame Anlagen (z.B. Umspannwerke, Wärmespeicher) vorangetrieben (vgl. auch Maßnahme 3.3 und 3.4 der Umsetzungsstrategie).

## 5. Anträge

### **Antrag: Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München! (Antrag Nr. 20-26 / A 04235, siehe auch Anlage 6 und Anlage 7)**

Temporäre Lösungen der Wärmeversorgung (Übergangslösungen) sollen im Falle einer defekten oder irreparablen Heizung die Wärmeversorgung von Gebäuden gewährleisten oder den Zeitraum bis zum Anschluss an ein Wärmenetz oder bis zur Lieferung einer Wärmepumpe überbrücken. Das im o.g. Antrag geforderte Leasing-Modell für mobile Heizungen wurde von den SWM in dieser allgemeinen Form aus primär wirtschaftlichen Gründen verworfen. Kurzfristige und individuell vereinbarte Überbrückungslösungen sind

demgegenüber möglich. Aufbauend auf den Ausführungen zum Antrag in den Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 15.05.2024 (Kapitel 5.3.8 und Kapitel 8) und Nr. 20-26 / V 14591 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 27.11.2024 (Kapitel 2.3.5) sollte das Thema vom RKU weiter geprüft werden, um einer befürchteten anhaltenden Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu begegnen (Fristverlängerung des Antrags bis 31.12.2025). Die Ergebnisse aus weiteren Gesprächen mit verschiedenen Akteur\*innen und eigene Recherchen werden im Folgenden kurz dargestellt. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in Anlage 6.

- Verfügbarkeit noch funktionstüchtiger Heizkessel sowie grundsätzliche Machbarkeit und Kosten eines Wiedereinbaus derselben

Bisher gibt es für eine abschließende Einschätzung der Verfügbarkeit noch funktionstüchtiger Heizkessel zu wenige Erfahrungen mit dem Einbau gebrauchter Kessel. Schwierigkeiten werden beispielsweise gesehen in veralteten Modellen auf dem Gebrauchtmarkt, der Vielzahl an Modellen und Leistungsklassen oder dem langen Betrieb der Anlagen, der eine Wiederaufbereitung häufig nicht möglich mache. Die Lagerung und Pflege spielen für die Wiederverwendbarkeit ebenso eine wichtige Rolle. Erdölbetriebene Anlagen werden bezüglich der Lagerung grundsätzlich sehr kritisch betrachtet.

Die Einschätzung zur Machbarkeit des Einbaus gebrauchter Kessel ist demgemäß zurückhaltend, sowohl hinsichtlich der ausführenden Firmen als auch der potenziellen Kunden. Ungeklärt sind nicht zuletzt Fragen der Gewährleistung und Haftung.

Ob die Kosten für den Einbau gebrauchter Anlagen für einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Jahren günstiger sind als der Neukauf einer Heizung, erfordert eine Betrachtung des Einzelfalls. Aus Gründen der Anpassungen vor Ort (z.B. erforderliche Umrüstung der Abgasführung u.ä.) sowie der Mehrkosten durch den Ausbau, die Instandhaltung und Lagerung gebrauchter Anlagen kann jedenfalls nicht generell davon ausgegangen werden, dass eine Kostensparnis zu erzielen ist.

Die Anbieter\*innen von temporären Lösungen arbeiten daher zunächst mit neuen, eigens beschafften Geräten, welche dann in einen geregelten Gebrauchtmarkt überführt werden können. Für die Beurteilung der Tragfähigkeit eines Gebrauchtmarktes fehlen jedoch die Erfahrungen. Realisierte Beispiele bilden noch Einzellösungen ab und lassen eine belastbare Übertragung auf den Markt nicht zu. Allerdings wird das Angebot einer Übergangslösung auch z.B. in Hannover als Instrumente der Kund\*innenbindung genutzt. So verringern sich die Mietkosten, wenn innerhalb von fünf Jahren ein Fernwärmevertrag mit Energycity (Hannover) abgeschlossen wird. Der Anreiz zum Neukauf einer fossilen Ersatzlösung als Alternative nimmt damit ab.

- Möglichkeit der Flächenbereitstellung für eine Lagerung von ausgebauten Heizkesseln

Die Lagerung von Kesseln erfolgt in den recherchierten Beispielen an unterschiedlichen Orten (beim Energieversorger oder bei Installationsbetrieben) und ist abhängig vom jeweiligen Angebot. Ein kontaktierter Energieversorger ist zur Lagerung mit einer externen Firma in Verhandlung. Die fachgerechte Lagerung ist hinsichtlich des Wiedereinbaus und der dazu notwendigen Wartung notwendig. Die bloße Bereitstellung einer Fläche wird nicht ausreichend sein. Aktuell ist in der LHM die Flächenbereitstellung nach Einschätzung des RKU nicht das ausschlaggebende Hindernis.

- Bedarf an Zwischenlösungen

Der Bedarf an Zwischenlösungen ist – jenseits der von den SWM bereits angebotenen kurzfristigen Überbrückungsmaßnahmen und weiteren individuellen Kund\*innenlösungen – aufgrund der wenigen verfügbaren Zahlen nicht belastbar abzuschätzen. Das RKU ist jedoch im Austausch mit dem Verband Münchener Wohnungsunternehmen, um den Bedarf für die LHM zukünftig besser abschätzen zu können. Der Schätzwert der SWM mit wenigen hundert Anlagen jährlich, die aufgrund einer Heizungshavarie einer Übergangslösung bedürften, wird aufgrund der Erfahrungen in Zürich und Hannover als plausibel eingestuft

(siehe Anlage 6).

Der Markt ist allerdings in Bewegung, und es entstehen weitere Angebote, z.B. im Wärme-pumpen-Contracting. Die Beurteilung muss auch hier im Einzelfall erfolgen. Die Entwicklung des Gebrauchtmarktes wird neben den technischen Aspekten auch von den bundesrechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierung des GEG, Entwicklung der Förderung über das BEG u.ä.) abhängen.

- Mitwirkung der SHK-Innung (Innung Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik)

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten (wie tatsächlicher Bedarf an Übergangslösungen, Beurteilung des Einbaus gebrauchter Kessel, Fragen der Gewährleistung) kann die SHK-Innung zum jetzigen Zeitpunkt noch kein tragfähiges GeschäftsmodeLL erkennen. Die Etablierung eines neuen Geschäftsfeldes für Installationsbetriebe des Handwerks zeichnet sich damit aktuell nicht ab.

- Städtische Förderung im Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG)

Eine mögliche städtische Förderung wird derzeit neben den bereits genannten Schwierigkeiten aus folgenden Gründen kritisch gesehen: Zum einen steht mit der BEG-Förderung des Bundes bereits eine Förderung von Übergangslösungen zur Verfügung, welche für den Übergang eingebaute provisorische Heiztechnik für bis zu einem Jahr mitförderert.

Diese Übergangslösung wird beim BEG-gekoppelten Förderbaustein „Einzelmaßnahmen – Heizungstausch“ auch im FKG mitgefördert. Bei einer Verlängerung des förderfähigen Zeitraums in der BEG-Förderung hätte dies auch eine verlängerte Förderung des Übergangszeitraums der BEG-gekoppelten Maßnahmen im FKG zur Folge. Zum anderen wird auch eine darüber hinausgehende Förderung im FKG als neuer Förderbaustein aufgrund des begrenzten finanziellen Budgets und der derzeitigen Richtlinienstruktur des FKG als (derzeit) nicht sinnvoll erachtet.

Insgesamt kommt das RKU zu dem Schluss, dass die Angebotsentwicklung zu Übergangslösungen und die Bedarfe im Stadtgebiet München weiter beobachtet werden müssen. Hieraus lässt sich dann auf einer verlässlicheren Grundlage abschätzen, ob die Angebote der SWM ausreichend sind und ob und wie die Zusammenarbeit mit dem Handwerk zu intensivieren ist. Das RKU wird den Markt daher weiterhin beobachten und dem Stadtrat im Zuge der Berichterstattung zur kommunalen Wärmeplanung bei neuen Entwicklungen unterrichten.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

## 6. Ausblick

Die LHM hat damit deutlich vor dem 30.06.2026, dem Stichtag für Großstädte ab 100.000 Einwohner\*innen, ihren Wärmeplan erstellt. Gemäß § 10 AVEn in Verbindung mit § 23 WPG ist dieser anzugeben. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird daher beauftragt, den final beschlossenen und veröffentlichten Wärmeplan innerhalb von drei Monaten beim Landesamt für Maß und Gewicht einzureichen. Zugleich soll ein Antrag auf Refinanzierung entsprechend dem finanziellen Aufwand (z.B. für Verwaltungs- und Personalkosten und Gutachten) für die Erstellung der Wärmeplanung beim Freistaat Bayern gestellt werden.

§ 25 WPG sieht vor, den Wärmeplan spätestens alle 5 Jahre zu überprüfen und die Fortschreibung bei der Umsetzung zu überwachen. Eine grundlegende Überarbeitung und Ak-

tualisierung (Fortschreibung) soll nach Bedarf erfolgen. Das RKU ist allerdings bestrebt, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit in kürzeren Abstand über Veränderungen bei der Wärmeplanung zu unterrichten. Derzeit arbeitet das RKU daran, ein Monitoringkonzept zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen der Umsetzungsstrategie aufzubauen. Dieses soll voraussichtlich im Jahr 2026 dem Stadtrat vorgestellt werden. Weiteren Aktualisierungs- und Überarbeitungsbedarf sieht das RKU insbesondere vor dem Hintergrund sich ändernder gesetzlicher Rahmenbedingungen (Novellierung WPG, GEG, GeoWG, BauGB etc.).

## 7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv.

Mit dieser Sitzungsvorlage sind zwar keine direkten Treibhausgaseinsparungen verbunden. Es werden aber die strategischen Grundlagen für spätere Einsparungen gelegt. Die Wärmeplanung bietet insbesondere eine wesentliche Grundlage für emissionsmindernde Investitionen in Wärmeversorgungsinfrastruktur, Erzeugungsanlagen und die energetische Gebäudesanierung. Der Bezug zwischen Wärmeplanung und der Umsetzung von Maßnahmen wird durch die hier vorgelegte Wärmesatzung und Umsetzungsstrategie gestärkt.

Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten?

Der große Investitionsbedarf für die Wärmewende in der LHM kann indirekt soziale Auswirkungen mit sich bringen. Hierbei spielen Förderprogramme (BEG, FKG etc.) und Übergangs- und Ausnahmeregelungen im GEG und im Mietrecht eine wichtige Rolle, um die Wärmewende sozialverträglich auszustalten. Dies wird in der Umsetzungsstrategie aufgegriffen.

## 8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Baureferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat, dem Mobilitätsreferat und dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt. Die Stellungnahmen der Referate finden sich in den Anlagen 8-14. Die dort aufgeführten Hinweise und Änderungswünsche zum Leitfaden Flächenmanagement Nahwärmenetze (ursprünglich als Anlage 6 gekennzeichnet) wurden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand dieses Beschlusses. Die relevanten Hinweise werden in zukünftigen Verfahren geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

### Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent des Referates für Klima- und Umweltschutz, Herr Stadtrat Sebastian Schall, die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Mona Fuchs, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Baureferat, das Referat für Bildung und Sport, das Mobilitätsreferat, das Kommunalreferat, das Sozialreferat, das Direktorium-Rechtsabteilung sowie das Kreisverwaltungsreferat haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentinnen

1. Der Vortrag der Referentinnen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vom Referat für Klima- und Umweltschutz im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Stadtwerken München vorgelegte Entwurf der verwaltungsintern verbindlichen Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (Wärmesatzung) gemäß Anlage 1 wird beschlossen. Die Wärmesatzung dient der Stadtverwaltung fortan als zentrales rechtliches Koordinierungs- und Steuerungsinstrument für die der Wärmewende in München.
3. Die Begründung zur Wärmesatzung in Anlage 2 wird zur Kenntnis genommen.
4. Die als Anlage 3 beigefügte Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung der Landeshauptstadt München wird beschlossen. Die aufgeführten Strategien und Maßnahmen bilden die wesentlichen Bausteine der Landeshauptstadt München für eine erfolgreiche Umsetzung der Wärmewende. Ziel ist es, einen Planungshorizont zu schaffen, vor dem Anreiz und Druck erwachsen, die notwendige Transformation hin zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung in großer Breite in Gang zu setzen.
5. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, die Wärmesatzung bei veränderten tatsächlichen und/oder rechtlichen Grundlagen im Benehmen mit den betroffenen Referaten anzupassen und fortzuschreiben und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, die Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung der Landeshauptstadt München bei veränderten tatsächlichen und/oder rechtlichen Grundlagen im Benehmen mit den betroffenen Referaten anzupassen und fortzuschreiben und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Der vom Referat für Klima- und Umweltschutz vorgelegte Wärmeplan wird mit seinen Anpassungen und Erweiterungen gemäß Anlagen 1, 3 und 5 und auf der Basis der Beschlüsse zur kommunalen Wärmeplanung im Jahr 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12515 vom 15.05.2024 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024) beschlossen.
8. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, den final beschlossenen und veröffentlichten Wärmeplan innerhalb von drei Monaten beim Landesamt für Maß und Gewicht einzureichen und einen Antrag auf Refinanzierung der Wärmeplanung beim Freistaat Bayern entsprechend dem Konnexitätsprinzip zu stellen.
9. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, den Wärmeplan mit seinen Bestandteilen gemäß § 23 Absatz 2 WPG in einem Ergebnisbericht im Laufe des ersten Halbjahres 2026 gebündelt darzustellen. Dieser Bericht wird über das Internetangebot zur Wärmewende auf [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) veröffentlicht und soll insbesondere die Umsetzung und Anwendung des Wärmeplans erleichtern.
10. Das Referat für Klima- und Umweltschutz bleibt beauftragt, die weitere Entwicklung der Gesetzgebung rund um die kommunale Wärmeplanung auf Bundes- und Landesebene im Hinblick auf mögliche Folgen für die kommunale Ebene zu beobachten und den Stadtrat darüber zu informieren.

11. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, den im Entwurf vorhandenen Leitfaden für das Flächenmanagement von Nahwärmesetzungen weiter auszuarbeiten und dem Stadtrat über die mit den betroffenen Referaten und den Stadtwerken München erzielten Absprachen und Ergebnisse zu berichten.
12. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, die Angebotsentwicklung zu Übergangslösungen und die Bedarfe im Stadtgebiet München weiter zu beobachten, mit den Stadtwerken München und der Innung Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik im Austausch zu bleiben, und dem Stadtrat im Zuge der Berichterstattung zur Wärmeplanung bei neuen Entwicklungen zu unterrichten.
13. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04235 „Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München!“ vom 13.10.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

Christine Kugler  
Berufsmäßige  
Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**  
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3-fach)**  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Beschlusswesen**  
**an das Referat für Klima- und Umweltschutz, Beschlusswesen (RKU-GL4)**  
z. K.

**V. Wv. Referat für Klima- und Umweltschutz**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. Zur weiteren Veranlassung (Archivierung, Hinweis-Mail)  
z. K.

Am.....