

**Aktive Unterstützung der Bürger bei der Planung
von Nahwärmenetzen durch alle Referate der Stadtverwaltung**

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17631

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 11.11.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Im Rahmen der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025 wurde die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 beschlossen, dass alle „Abteilungen“ der Stadtverwaltung die Bürger*innen bei der Umsetzung von kalten Nahwärmenetzen aktiv unterstützen und bei Anfragen von Bürger*innengruppen echte Unterstützung bieten sollen.
Inhalt	Die Beschlussvorlage beschreibt zunächst die im Rahmen der Quartiersarbeit durchgeführten Aktivitäten zur Nahwärmeversorgung im Österreich-Viertel und erläutert anschließend die stadtweiten Unterstützungsangebote für bürgerschaftlich getragene Nahwärmenetze. Weiterhin werden die aufgeworfenen Fragestellungen zur Verlegung von Wärmeleitungen im Straßenraum und zum referatsübergreifenden fachlichen Austausch behandelt, die ebenfalls von stadtweiter Bedeutung sind.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv. Aus diesem Beschluss ergeben sich keine unmittelbaren Treibhausgaseinsparungen. Die beschriebenen Unterstützungsangebote für Bürger*innen werden jedoch die Umsetzung nachbarschaftlich getragener Nahwärmeprojekte voranbringen, die einen wichtigen Baustein der Wärmewende in München bilden und einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung leisten.
Entscheidungsvorschlag	Das Referat für Klima- und Umweltschutz bleibt beauftragt, weiterhin die Informations- und Beteiligungskampagne für Gebäude- und Nahwärmenetze in Quartieren durchzuführen. Das Unterstützungs- und Begleitangebot für nachbarschaftlich getragene Nahwärmeprojekte soll weiter ausgebaut und um ein Projektmanagementangebot erweitert werden.

Gesucht werden kann im RIS auch unter	Nahwärme, Reihenhäuser, Quartiere, Machbarkeitsstudie
Ortsangabe	-/-

**Aktive Unterstützung der Bürger bei der Planung
von Nahwärmenetzen durch alle Referate der Stadtverwaltung**

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17631

2 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 11.11.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage und Anlass	2
2. Klimaprüfung	3
3. Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025	3
3.1 Potenzialanalyse Österreicher-Viertel: Machbarkeitsstudie „NahwärmeverSORGUNG“	3
3.2 Unterstützung der Bürger*innen bei der Planung von Nahwärmenetzen durch das Referat für Klima- und Umweltschutz	4
3.3 Verlegung von Wärmeleitungen im öffentlichen Straßenraum	5
3.4 Fachlicher Austausch mit den zuständigen städtischen Sachgebieten	7
3.5 Fazit	8
4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	8
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss	10

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage und Anlass

Die Quartiersarbeit zur Entwicklung klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere ist ein zentrales Instrument zur Erreichung der städtischen Klimaziele der Landeshauptstadt München (LHM) (Grundsatzbeschluss I, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533, Beschluss vom 28.07.2021) und zur Umsetzung des Münchener Wärmeplans (Kommunale Wärmeplanung für München, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591, Beschluss vom 27.11.2024). In Bestandsquartieren mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern kommt dabei das Instrument der (aufsuchenden) Energieberatung im Quartier (EBQ) zum Einsatz („Sachstand und Weiterentwicklung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier. Vergabe von Dienstleistungen an externe Energieberater*innen“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15547, Beschluss vom 28.01.2025). Das sogenannte Österreicher-Viertel in Pasing mit seiner charakteristischen Reihenhaus-Bebauung war das erste Quartier, in dem das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) von November 2022 bis Februar 2023 eine EBQ-Kampagne durchgeführt hat. Die Auswahl erfolgte nicht zuletzt wegen der dortigen engagierten Bürgerschaft, insbesondere der aus der Bürger*innenbeteiligung hervorgegangenen „Initiative Österreicherviertel“. Aufgrund des großen Interesses an gemeinschaftlichen Wärmeversorgungslösungen hat das RKU parallel zur EBQ-Kampagne eine Machbarkeitsstudie „NahwärmeverSORGUNG ÖSTERREICHER-VIERTEL“ bei einem Ingenieurbüro beauftragt.

Gemäß Münchener Wärmeplan hat die Fernwärme in der derzeitigen und künftigen Wärmeversorgung einen zentralen Stellenwert und soll weiter ausgebaut und verdichtet werden. Für eine klimafreundliche Wärmeversorgung außerhalb der Fernwärmegebiete ist die noch wenig verbreitete NahwärmeverSORGUNG von großer Bedeutung. So weist der Wärmeplan ein großes Potenzial aus, mit grundwasserbasierten Nahwärmennetzen die oberflächennahe Geothermie effizient zu nutzen. Während die Münchener Fernwärme als Bestandsnetz nur schrittweise dekarbonisiert und weiter ausgebaut werden kann, entfaltet der Bau neuer, dezentraler Nahwärmennetze eine große Hebelwirkung für eine schnellere Wärmewende und für die ambitionierten Klimaziele der LHM.

Das Ziel, den Aufbau und Ausbau von Nahwärme- und Gebäudenetzen für gemeinschaftliche Quartierslösungen besonders zu fördern, wurde bereits in der Beschlussvorlage vom Mai 2024 zur Wärmeplanung betont (vgl. „Kommunale Wärmeplanung für München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411, Beschluss vom 15.05.2024). Dort wurde das RKU beauftragt, kleine NahwärmeverSORGUNG und Gebäudenetze weiter zu untersuchen und eine gezielte Informations- und Beteiligungskampagne für Gebiete zu initiieren, die für derartige Netze in Frage kommen.

Auf der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025 wurde in der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 beschlossen, dass alle „Abteilungen“ der Stadtverwaltung die Bürger*innen bei der Umsetzung von kalten Nahwärmennetzen aktiv unterstützen und bei Anfragen von Bürger*innengruppen echte Unterstützung bieten sollen (vgl. Anlage 1).

Die Bürgerversammlungs-Empfehlung führt als Begründung auf, dass zur Umsetzung des Münchener Wärmeplans in vielen Stadtteilen kleine Nahwärmennetze vorgesehen sind, die zur Klimaschutzstrategie der LHM beitragen. Das Österreicher-Viertel habe vor drei Jahren beim Bezirksausschuss 21 um eine Potenzialanalyse bezüglich der Wärmeversorgungsmöglichkeiten der dortigen 1.000 Haushalte gebeten. Ein vor anderthalb Jahren angelegter Runder Tisch zum fachlichen Austausch zwischen den zuständigen städtischen Sachgebieten und engagierten Bürger*innen habe bislang nicht stattgefunden.

Weiterhin werden aus der Stadtverwaltung wahrgenommene Vorbehalte gegenüber einer

Verlegung von Wärmeleitungen im Straßenraum in Reihenhausvierteln genannt. Die Stadtverwaltung führe hierbei eine Überfüllung des Straßenraums in Reihenhausvierteln ins Feld. Dies sei aber aus Gleichbehandlungsgründen fragwürdig, weil die Stadtwerke München (SWM) in anderen Quartieren solche Nahwärmennetze planen würden.

Zur Bürgerversammlungs-Empfehlung nimmt das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) im Folgenden Stellung. Die vorliegende Bürgerversammlungs-Empfehlung wurde im Zusammenhang mit den Aktivitäten und Initiativen im Österreicher-Viertel gestellt. Die darin aufgeworfenen Fragestellungen betreffen jedoch nicht spezifisch den Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, sondern sind von stadtweiter Bedeutung. Vor diesem Hintergrund soll diese Beschlussvorlage im Stadtrat behandelt werden.

2. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Aus diesem Beschluss ergeben sich keine unmittelbaren Treibhausgaseinsparungen. Die beschriebenen Unterstützungsangebote für Bürger*innen werden jedoch die Umsetzung nachbarschaftlich getragener Nahwärmeprojekte voranbringen, die einen wichtigen Baustein der Wärmewende in München bilden und einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung leisten.

Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten?

Soziale Auswirkungen sind ebenso mittelbar zu erwarten, wenn nachbarschaftlich getragener Nahwärmeprojekte umgesetzt werden. Wie erste Beispiele zeigen, kann die gemeinsame Wärmeversorgung gemeinschaftsbildend wirken und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken. Die Anschaffung einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgungsanlage für mehrere Gebäude kann gegenüber Einzellösungen mit individuellem Heizungstausch durch die Gebäudeeigentümer*innen Kostenvorteile mit sich bringen. Jedoch stellen die Organisation solcher Projekte und der rechtsfähige Zusammenschluss für Bürger*innen eine große Herausforderung dar, die das RKU durch eine Begleitung insbesondere in den frühen Projektphasen sowie gezielte Förderbausteine für technische und juristische Beratungen im Förderprogramm FKG abfедert. Letztere ergänzen spezifische Förderprogramme des Bundes für Gebäude- und Wärmenetze (Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG), Bundesförderung Effiziente Wärmenetze (BEW)).

3. Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025

3.1 Potenzialanalyse Österreicher-Viertel: Machbarkeitsstudie „NahwärmeverSORGUNG“

Die Bürgerinitiative Nr. 20-26 / T 040060 des Bezirksausschusses Pasing - Obermenzing „Erstellung einer Potentialanalyse einer Bürgerwärme-Anlage“ vom 18.01.2023 zu einer Potenzialstudie für eine Bürgerwärme-Anlage im Österreicher-Viertel wurde vom RKU umgesetzt durch die Beauftragung der Machbarkeitsstudie „NahwärmeverSORGUNG Österreicher-Viertel“ bei einem Ingenieurbüro. Diese umfasst neben der Potenzialanalyse für Wärmeverbundlösungen vorgeschaltet eine umfangreiche Analyse des Ist-Zustands der Gebäude und der Energieinfrastruktur im Quartier sowie nachgeschaltet die Entwicklung von Maßnahmen und Schwerpunktprojekten.

Die in der Studie zu untersuchenden fünf Varianten einer netzgebundenen Wärmeversorgung wurden unter Beteiligung der Initiative Österreicher-Viertel festgelegt. Zwischenergebnisse wurden ebenfalls in mehreren Terminen mit der Initiative diskutiert und bei einer

öffentlichen Informationsveranstaltung für alle Bürger*innen am 27.02.2024 im Quartier präsentiert.

Auf der Abschlussveranstaltung am 05.06.2025 stellte das Ingenieurbüro die Gesamtergebnisse vor. Für flächendeckende Wärmenetzlösungen für das gesamte Quartier – sei es ein Fernwärmeausbau durch die SWM oder ein eigenes Nahwärmennetz mit zentraler Grundwasserwärmepumpe – ergab sich aufgrund der geringen Wärmeliniendichte eine geringe wirtschaftliche Tragfähigkeit. Bei der Großwärmepumpe kommen erschwerend die Standortfrage und das nicht ausreichende Grundwasseraufkommen hinzu, sodass diese Variante ausgeschlossen wurde. Für kleinere, dezentrale Nahwärme-Lösungen in der Größenordnung von Reihenhauszeilen konnten dagegen zwei Optionen als technisch-wirtschaftlich machbar ermittelt werden: Kalte, grundwassergespeiste Nahwärmennetze mit kleinen Grundwasserwärmepumpen sind im überwiegenden Teil des Österreicher-Viertels möglich und rentabel, tendenziell vor allem in den westlich und südlich gelegenen Baublöcken. Reihenhauszeilen, die nah am vorhandenen Fernwärmennetz liegen, d.h. insbesondere im Norden, haben außerdem die Möglichkeit, sich als Wärmeverbund mit einem lokalen Netz an eine SWM-Kopfstation anzuschließen. Auch mit dezentralen Nahwärmelösungen kann nicht das gesamte Viertel versorgt werden, weil nicht überall ausreichend Grundwasser vorhanden ist, um alle Gebäude in einer Zeile zu beheizen. Hier empfiehlt die Studie als einfache und kosteneffiziente Lösung die Variante Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Sanierung der Gebäudehülle.

Zur Umsetzung der dezentralen Nahwärme-Lösungen im nachbarschaftlichen Zusammenschluss skizzierte das Ingenieurbüro die mögliche Projektrealisierung über einen formellen Zusammenschluss der Gebäudeeigentümer*innen und die Beauftragung z.B. eines Generalunternehmers. Gleichzeitig unterbreitete das RKU konkrete Unterstützungsangebote für das Österreicher-Viertel. In einer Sprechstunde am 25.07.2025 konnten sich Nachbarschaftsgruppen die Machbarkeit eines eigenen Nahwärmennetzes in ihrer Reihenhauszeile erläutern und zu den nächsten Schritten beraten lassen. Wenn sich ein Umsetzungswunsch abzeichnet, können Projektgruppen Starthilfe für Pilotprojekte in Form von beratender Projektbegleitung mit einer / einem professionellen Projektmanager*in erhalten. Darüber hinaus wurde auch zur Teilnahme am stadtweiten Unterstützungsangebot im Rahmen der RKU-Initiative „Wärmewende mit der Nachbarschaft“ eingeladen.

3.2 Unterstützung der Bürger*innen bei der Planung von Nahwärmennetzen durch das Referat für Klima- und Umweltschutz

Diese Initiative adressiert insbesondere Quartiere mit Einfamilien-, Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern, die für etablierte Anbieter von Nahwärmelösungen – zumindest bisher – wirtschaftlich nicht attraktiv sind. Aufgrund dieser Angebotslücke müssen die ersten Schritte und ggf. auch weitere Planungen auf dem Weg zu einem Nahwärmennetz hier bürgerschaftlich organisiert werden.

Mit der Initiative „Wärmewende mit der Nachbarschaft“ hat das RKU bereits ein vielfältiges Unterstützungs- und Begleitangebot für bürgerschaftlich getragene Nahwärmeprojekte aufgebaut und entwickelt dieses kontinuierlich weiter. Dabei sammelt das Nahwärmeteam im RKU Interessensbekundungen für Nahwärme-Projekte, begleitet bestehende bürgerschaftliche (Nah-)Wärmeprojekte und -initiativen und liefert Impulse für neue Projekte durch Information, Beratung, Förderung und Vernetzung. Regelmäßige Themenabende für federführende Nachbarschaftsvertreter*innen zeigen die Schritte zum gemeinsamen Wärmennetz auf und behandeln spezifische Themenstellungen (z. B. Rolle von Machbarkeitsstudien, Darstellung technischer Möglichkeiten, rechtliche Fragen, Finanzierung und Fördermittel). Gleichzeitig geben sie Raum für Vernetzung untereinander sowie mit potenziellen Umsetzungspartner*innen und Behördenvertreter*innen.

Die Erfahrungen im Österreicher-Viertel wurden und werden genutzt, um die Unterstützungsangebote kontinuierlich zu verbessern und zu erweitern, beispielsweise um die

Formate der Nahwärme-Sprechstunden und des begleitenden Projektmanagements. Flankiert wird dies durch den Förderbaustein „Beratungs- und Vorplanungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze“ im städtischen Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG), welches die professionelle Klärung individueller rechtlich-organisatorischer und technisch-wirtschaftlicher Fragen kofinanziert und so gezielt bei der Gründung und Umsetzung von bürgerschaftlich organisierten Nahwärmenetzen hilft.

In den Themenabenden und Sprechstunden kann das RKU Nahwärme-Team mit einer orientierenden individuellen Beratung grundlegende technische, wirtschaftliche und organisatorische Fragestellungen beantworten sowie bei der Projektstrukturierung und Klärung der benötigten Dienstleister*innen und Genehmigungen unterstützen. Bisher konnten noch keine Generalunternehmer*innen identifiziert werden, die Planung und Bau und ggf. Finanzierung und Betrieb von Kleinst-Nahwärmenetzen aus einer Hand professionell übernehmen. Aus den bisherigen Gesprächen zeigt sich, dass eine Projektrealisierung in Eigenregie für Nachbarschaftsgruppen als Laien eine große Herausforderung darstellt. Für ihre Zielgruppe hat der Markt weder Geschäftsmodelle noch eingespielte Wertschöpfungsketten entwickelt und ist dementsprechend nicht in der Lage, den hohen individuellen Beratungsbedarf zu Projektbeginn als Vorleistung zu stemmen. Um umsetzungswilligen Gruppen über diese Marktlücke zu helfen, entwickelt das RKU ein neues externes Unterstützungsangebot zur Prozessbegleitung. Dabei soll ein professionelles Projektmanagement in der Phase der Projektanbahnung und Konzeptentwicklung proaktiv beratend und koordinierend zur Seite stehen, in sachkundiger Moderation die Projekte zur Entscheidungs- und Umsetzungsreife führen sowie als unabhängige Vertrauensinstanz passfähige Dienstleistungen und Umsetzungspartner*innen vermitteln. Mit diesem Beschluss möchte sich das RKU zu einem derartigen Projektmanagementangebot beauftragen lassen. Die Konditionen sind dabei derzeit in Klärung (z.B. Einbindung eines / einer geeigneten gemeinnützigen Träger*in, Anreize über das FKG).

3.3 Verlegung von Wärmeleitungen im öffentlichen Straßenraum

Der öffentliche Verkehrsraum unterliegt in München einem hohen Nutzungsdruck. Die vorrangige Nutzung als Verkehrsweg beansprucht viel Platz, ebenso die wegemäßige Erschließung und die Nutzung als Aufenthaltsraum. Gleichzeitig müssen Mobilitätseinrichtungen wie beispielsweise Ladesäulen integriert werden. Im unterirdischen Verkehrsraum sind zahlreiche öffentliche Versorgungsleitungen unterzubringen. Im Bereich der Landeshauptstadt München ist das Baureferat unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (§9 Abs. 2 BayStrWG) für die geordnete und gelenkte Einbringung in öffentliche Verkehrsflächen zuständig und hat für unterschiedliche Versorgungsleitungen spezifische Verlegezonen (Spartenzonen) ausgewiesen. Ein Ziel ist dabei die Minimierung der Aufgrabungen im Fahrbahnbereich. Die Zoneneinteilung erfolgt nach Maßgabe der DIN 1998, welche für Nebenflächen (Gehbahn, Radweg, evtl. bauliche Parkbuchten) über Straßenquerschnitt und -tiefe dezidierte Verlegezonen für Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser vorgibt. Für die Unterbringung der Sparten Fernwärme/-kälte und Kanal ist die Fahrbahn vorgesehen.

Für die relativ neuen Nutzungsansprüche für Nahwärmeleitungen gibt es derzeit keine eigene Zone in öffentlichen Verkehrsflächen. Somit muss im Einzelfall geprüft werden, ob und wenn ja wo Nahwärmeleitungen im öffentlichen Straßenraum ihren Platz finden können. Grundsätzlich ist eine Verlegung in Privatflächen vorzuziehen oder ggf. in Nebenflächen einfacher umsetzbar als im Fahrbahnbereich. Im Österreicher-Viertel sind die Platzverhältnisse im Straßenraum vielerorts begrenzt. Wie in anderen Quartieren mit engen Straßen und geringen Straßenquerschnitten ohne Radweg oder Straßenbegleitgrün kann es daher durchaus eine Herausforderung darstellen, neue Wärmeleitungen im Straßenraum zu verlegen. Dies ist einer der Gründe, warum die SWM im nördlichen Teil des Österreicher-Viertels für den Anschluss an die Fernwärme lediglich eine Kopfstation anbieten, an die sich Kund*innen über ein selbst organisiertes Sekundärnetz anschließen können, und

auch von der Verlegung eines kalten Nahwärmenetzes abgesehen haben.

Bei der Nutzung öffentlicher Straßen für Wärmeleitungen sind einige regulatorische Vorgaben zu beachten. Diese unterscheiden zwischen Leitungen, die der Versorgung der Allgemeinheit (öffentliche Versorgung) dienen, und privaten Leitungen zur Eigenversorgung. Damit gelten für Fern- oder Nahwärmeleitungen der SWM oder anderer Fremdversorgungsunternehmen andere Rechtsgrundlagen als für Bürger*innen, die gemeinsam ein privates Nahwärmenetz zur Eigenversorgung im geschlossenen und exklusiven Nachbarschaftskreis umsetzen. Für Leitungen zur öffentlichen Wärmeversorgung, an welche ein Versorgungsunternehmen als öffentliche*r Maßnahmenträger*in grundsätzlich alle interessierten Kund*innen anschließen und versorgen müssen, besteht grundsätzlich Rechtsanspruch auf die Verlegung in öffentlichen Straßen bei Vorliegen eines vergabe- und kartellrechtlich korrekt abgeschlossenen Konzessions- bzw. Gestattungsvertrags (vgl. nächster Absatz), wobei im Einzelfall geklärt werden muss, wo Nahwärmeleitungen in der bestehenden Spartenlage verlegt werden können.

Über die Nutzung des städtischen Grund und Bodens muss zwischen der LHM und der/dem Netzbetreiber*in ein privatrechtlicher Gestattungsvertrag abgeschlossen werden, der die Rechte und Pflichten des/der Netzbetreibenden regelt. Zwischen den SWM und der LHM besteht mit der Konzessionsvereinbarung Wasser und Fernwärme sowie Fernkälte bereits ein Gestattungsvertrag, der den SWM das nicht exklusive Recht einräumt, den öffentlichen Straßenraum im gesamten Stadtgebiet unter Wahrung städtischer Belange zu nutzen.

Der Einbau einer privaten Leitung im öffentlichen Verkehrsraum bedarf nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz einer Sondernutzungserlaubnis. Da hier grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf eine Nutzungserlaubnis besteht, muss zunächst geprüft und abgewogen werden, ob der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis überwiegender Interessen entgegenstehen. Leitungen zur öffentlichen Versorgung können hier vorrangig gegenüber nicht-öffentlichen Formen der Wärmeversorgung zu berücksichtigen sein. Darüber hinaus erfolgt im Baureferat eine technische Prüfung unter Beteiligung der betroffenen Fachdienststellen und der öffentlichen Versorgungsträger*innen. Wenn die Genehmigungsfähigkeit festgestellt werden konnte, schließt das Kreisverwaltungsreferat (KVR) als Genehmigungsbehörde mit dem/der Erlaubnisnehmer*in einen Gestattungsvertrag ab, der den Einbau und den dauerhaften Verbleib der Leitung im Straßenraum regelt und eine Folgekostenregelung, für z.B. erforderliche Umlegungen aufgrund städtischer Baumaßnahmen, enthält. Das Kommunalreferat wiederum ermittelt das zu entrichtende Entgelt für die Nutzung des öffentlichen Grunds mittels Gutachten.

Die Planung der privaten Leitung muss vorhandene Versorgungsleitungen und Einbauten berücksichtigen und gewährleisten, dass diese zu keiner Zeit beeinträchtigt oder beschädigt werden. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Strom, Frischwasser, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung etc.) dürfen durch private Einbauten auch nicht überbaut werden. Zudem sind die geltenden Mindestabstände der Ver- und Entsorger einzuhalten und es ist die Lastabtragung auf bestehende Sparten auszuschließen. Das führt beispielsweise dazu, dass bei einer Straßenquerung eine private Leitung mindestens in zwei Meter Tiefe verlegt werden muss. Dementsprechend ist es erforderlich, für die Planung Leitungsauskünfte bei den einzelnen Versorgungsträgern einzuholen. Für die Sparten Strom, Fernwärme/-kälte, Frischwasser, Gas und Telekommunikation erteilen die SWM gesammelt Auskunft, wobei Telekommunikationsleitungen anderer Anbieter nicht enthalten sind. Bei privaten Leitungen in öffentlichem Grund besteht die Schwierigkeit, dass es bisher kein Verfahren zu deren Erfassung gibt, sodass weder die LHM noch die SWM Auskunft über deren Lage und Eigentümer*in geben können. Dies kann jedoch zum einen kommunale Planungen oder auch Planungen der öffentlichen Versorgungsträger*innen beeinträchtigen. Zum anderen kann umgekehrt nicht sichergestellt werden, dass private Leitungen bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Der Erlaubnisnehmer haftet jedoch selbst für alle Schäden, gleich welcher Art, die im Zusammenhang mit

der Errichtung, dem Bestand, der Instandsetzung, dem Unterhalt oder der Beseitigung der Anlage verursacht werden. Der Erlaubnisnehmer muss daher auch sicherstellen, dass die Dokumentation der Privatleitungen im öffentlichen Raum nach Abschluss der Maßnahme in geeigneter Weise an die LHM übergeben wird. Der Aufbau eines Katasters mit Privatleitungen im öffentlichen Raum ist vor diesem Hintergrund anzustreben.

Bei der Ausführung der Leitungsverlegung ist zu beachten, dass die Oberflächenwiederherstellung im öffentlichen Straßenraum durch eine Fachfirma mit einschlägigen Kenntnissen im Straßenbau sowie die Abstimmung mit dem Straßenunterhaltsbezirk auf eigene Organisation und Kosten erfolgen muss. Für die Baumaßnahme ist eine temporäre verkehrsrechtliche Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde im Mobilitätsreferat erforderlich, mit entsprechenden Verwaltungsgebühren sowie Sondernutzungsgebühren für die temporäre Inanspruchnahme der Straße.

Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, für die Verlegung privater Wärmeleitungen der Eigenversorgung privaten Grund zu nutzen und nur in begründeten Ausnahmefällen den öffentlichen Straßenraum in Erwägung zu ziehen (z.B. keine alternative Art der Wärmeversorgung oder Art der Verlegung möglich, keine Verfügbarkeit (geeigneter) privater Flächen). Insbesondere für kleine nachbarschaftliche Nahwärmennetze verursachen die Koordination mit bestehenden Sparten sowie die notwendigen Genehmigungs-, Abstimmungs- und Bauprozesse einen unverhältnismäßigen Planungs- und Kostenzuwachs. Der öffentliche Raum ist in München bereits stark beansprucht und in erster Linie dem Gemeingebrauch vorbehalten, weshalb vorrangig private Flächen für Leitungen und andere Anlagenteile von Nahwärmennetzen zu nutzen sind.

3.4 Fachlicher Austausch mit den zuständigen städtischen Sachgebieten

Da Nahwärmelösungen erst durch die Wärmewende und die flächendeckende Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung zum breiten Einsatz kommen werden, müssen sich auch in den kommunalen Verwaltungsstrukturen entsprechende Prozesse und Verfahren herausbilden. Neue Wärmenetze benötigen Flächen und öffentliche Flächen unterliegen einer Vielzahl städtischer Zuständigkeiten. Ein fachlicher Austausch der zuständigen städtischen Sachgebiete ist daher unerlässlich, um die organisatorischen und planerischen Rahmenbedingungen für einen beschleunigten Aus- und Aufbau der Nahwärme zu schaffen und Hemmnisse für eine effiziente Umsetzung von Projekten abzubauen. Das RKU betreibt diesen Austausch auf mehreren Ebenen aktiv und federführend in Arbeits- und Fokusgruppen mit dem Baureferat, Mobilitätsreferat, Kreisverwaltungsreferat, Referat für Bildung und Sport, Kommunalreferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Dabei werden auch die SWM als Trägerin der öffentlichen Wärmeversorgung eingebunden. Die Ziele beinhalten unter anderem eine systematische Vereinheitlichung und Vereinfachung von Verwaltungsprozessen und Genehmigungsverfahren für die Umsetzung von Nahwärmelösungen sowie die transparente Kommunikation der Anforderungen und verwaltungsinternen Zuständigkeiten.

In diesem Kontext hat das RKU einen Leitfaden zum Flächenmanagement für Nahwärmennetze ausgearbeitet, der sich in Abstimmung mit den betroffenen Referaten und den SWM befindet. Dieser Leitfaden behandelt nicht nur Wärmeleitungen bzw. deren Trassen, sondern insbesondere die Identifikation geeigneter und genehmigungsfähiger Standorte für Brunnenanlagen. Damit soll der Leitfaden Netzbetreiber*innen und Verwaltung bei der Umsetzung von Nahwärmennetzen unterstützen und die Planungs- und Investitionssicherheit erhöhen. Die dort beschriebene Flächenprüfung bildet die Grundlage für eine angemessene Abwägung der konkurrierenden Schutzwerte und Nutzungsansprüche. Der Leitfaden bietet nicht nur für die Stadtverwaltung und die Abstimmung mit den Netzbetreiber*innen eine wichtige Orientierung bei der Berücksichtigung der städtischen Belange, sondern auch für bürgerschaftlich organisierte Nahwärmeprojekte.

Die zusätzliche Einrichtung von Austauschrunden mit einzelnen bürgerschaftlichen

Projektgruppen oder deren Einbindung in die referatsübergreifenden Austauschformate ist derzeit nicht geplant. Aus Sicht des RKU ist es zielführender, die komplexen fachlichen, rechtlichen und planerischen Fragestellungen zentralisiert und stadtweit mit den zuständigen Referaten zu klären und dabei alle Quartiersstrukturen und Projektkonstellationen zu behandeln. Das RKU steht engagierten Bürger*innen und Interessengemeinschaften auch in diesem Kontext als zentrale Ansprechstelle und beratender, moderierender Partner zur Verfügung und bringt die bürgerschaftlichen Belange verwaltungsintern ein. Die im Abschnitt 3.3 beschriebenen Angebote unterstützen interessierte Nachbarschaften zielgerichtet und ressourcenschonend.

3.5 Fazit

Die Landeshauptstadt München verfolgt ihr Ziel, den Aufbau und Ausbau von Nahwärme- und Gebäudenetzen insbesondere im Bereich der bürgerschaftlich getragenen, gemeinschaftlichen Quartierslösungen besonders zu fördern, proaktiv. Sie bietet Bürger*innen echte und konkrete Unterstützung bei der Umsetzung von Nahwärmeprojekten im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Ressourcen. Insbesondere im Österreicher-Viertel wurden mit der RKU-finanzierten Machbarkeitsstudie bis hin zu einer individuellen Betreuung von Interessensgruppen sehr intensive Aktivitäten, Gespräche und Angebote durchgeführt. Die RKU-Initiative „Wärmewende mit der Nachbarschaft“ unterstützt bürgerschaftlich organisierte Projekte durch gezielte Informations-, Beratungs-, Vernetzungs- und Projektanbahnungs-Angebote, die in anderen Kommunen große Beachtung finden. Über das städtische Förderprogramm FKG erhalten Interessengemeinschaften von Gebäudeeigentümer*innen Zuschüsse zu Beratungs- und Vorplanungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze. Der fachliche Austausch zwischen den in das Thema Nahwärme involvierten Sachgebieten findet verwaltungsintern statt, um die komplexen Fragestellungen effizient und für alle relevanten Projektkonstellationen zu klären. Das RKU vertritt dabei auch die Belange bürgerschaftlicher Nahwärmeprojekte und ist Ansprechstelle für Bürger*innen. Darüber hinaus bestehen in der Quartiersarbeit vielfältige Formen der Einbindung und Beteiligung von Bürger*innen.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt, die Stellungnahme ist als Anlage 2 beigefügt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses 21 vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 hierzu Folgendes einstimmig beschlossen:

„Der BA stimmt der Vorlage zu und dankt der Stadtverwaltung für die prinzipiell schon gute Unterstützung. Er verweist aber auch darauf, dass Vorhaben wie im „Österreicher-Viertel“ von innovativen Heizkonzepten ausgeschlossen werden, wenn ausgeschlossen wird, notwendige Leitungen für Nahwärmenetze mit einer Kostenbeteiligung der Nutzer auch in den Spartenbereich des Straßenraums zu integrieren. Daher wird das RKU

gebeten, auch diese Option in die weitere Projektentwicklung aufzunehmen.“

Das RKU bedankt sich für die Rückmeldung des BA 21 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das RKU wird wie bisher auch künftig bürgerschaftliche Projekte zur Nahwärmeversorgung unterstützen und begleiten. Diese Unterstützung richtet sich primär nach den Empfehlungen des Wärmeplans (Eignung für Nahwärme) und der schon vorhandenen Initiative und Kooperationsbereitschaft vor Ort. Projekte, die für die Realisierung voraussichtlich auf eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums angewiesen sind, werden dabei nicht per se ausgeschlossen. Wie in Abschnitt 3.3 dieser Sitzungsvorlage erläutert, können diese letztgenannten Projekte jedoch mit höherem Aufwand, höheren Kosten und potenziellen Haftungsrisiken für die Eigentümer*innen verbunden sein. Dabei unterscheiden sich die Bedingungen für die Nutzung des öffentlichen Straßenraums auch je nach den Gegebenheiten vor Ort und müssen im Einzelfall näher betrachtet werden.

Der Korreferent des Referates für Klima- und Umweltschutz, Herr Stadtrat Sebastian Schall, die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Mona Fuchs, das Baureferat sowie der Bezirksausschuss 21 haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Referat für Klima- und Umweltschutz bleibt beauftragt, die Informations- und Beteiligungskampagne für Gebäude- und Nahwärmenetze in Quartieren durchzuführen und das Unterstützungs- und Begleitangebot für nachbarschaftlich getragene Nahwärmeprojekte in Quartieren weiter auszubauen.
2. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, ein Projektmanagementangebot für nachbarschaftliche Wärmennetzlösungen zu entwickeln und die Umsetzung unter Einbindung externer Projektmanager*innen anzustoßen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Erkenntnisse und Erfahrungen insbesondere in Bezug auf geeignete Kooperations-, Finanzierungs-, Betriebs- und Geschäftsmodelle für eine große Bandbreite an bürgerschaftlich organisierten Nahwärmeprojekten in München nutzbar sind.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02659 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 10.04.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
Bürgermeister

Christine Kugler
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

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.....