

Arbeitsstand „Leitfaden für Nachhaltige Wohngebäude in München“ und Auslobung Wettbewerb für nachhaltigen Wohnungsbau

Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München

Antrag Nr. 20-26 / A 01186 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 16.03.2021, eingegangen am 16.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17715

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 09.12.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München, StR-Antrag Nr. 20-26 / A 01186
Inhalt	Der stadtweit abgestimmte "Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München" stellt den aktuellen Wissensstand zusammen und zeigt Wege der Umsetzung für einen nachhaltigen Wohnungsbau in der Planung und Ausführung mit Bezug auf die Besonderheiten der Landeshauptstadt München auf. Zur Etablierung des nachhaltigen Bauens in München wird alle 2 Jahre ein Wettbewerb ähnlich der „Grünen Hausnummer“ ausgelobt.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	10.000 € für einen Wettbewerb für nachhaltigen Wohnungsbau ähnlich der „Grünen Hausnummer“ werden aus dem Budget des RKU finanziert.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv Nachhaltiges Bauen umfasst einen ganzheitlichen Ansatz, der ökologische, ökonomische sowie soziofunktionale Aspekte adressiert. Dabei steht auch die Minderung der Treibhausgasemissionen wie auch der Ressourcenschutz im Fokus.
Entscheidungs-vorschlag	Der "Leitfaden für Nachhaltige Wohngebäude in München" ist mit dieser Vorlage bekanntgegeben. Der Stadtrat beschließt die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau – ähnlich der „Grünen Hausnummer“ – durch die Landeshauptstadt München unter Federführung des Referats für Klima- und Umweltschutz alle 2 Jahre mit dem Ziel, besonders nachhaltig gebaute oder sanierte Projekte in München zu würdigen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Leitfaden Nachhaltiger Wohnungsbau; Wettbewerb Grüne Hausnummer; Nachhaltig Bauen
Ortsangabe	-/-

**Arbeitsstand „Leitfaden für Nachhaltige Wohngebäude in München“ und Auslobung
Wettbewerb für nachhaltigen Wohnungsbau**

Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München

Antrag Nr. 20-26 / A 01186 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 16.03.2021, eingegangen am 16.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17715

9 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 09.12.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
I.	Vortrag der Referentin	2
1.	Ausgangslage	2
2.	Aktuelle Herausforderungen.....	2
3.	Anreize für nachhaltigen Wohnungsbau in München.....	3
3.1	Ziel des Leitfadens für nachhaltige Wohngebäude in München.....	3
3.2	Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau	4
4.	Entscheidungsvorschlag	4
5.	Klimaprüfung	4
6.	Behandlung eines Stadtratsantrages.....	5
7.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	5
II.	Antrag der Referentin	6
III.	Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) im Jahr 2021 mit dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01186 „Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München“ (Anlage 3) beauftragt, ein städtisches Leitbild für nachhaltiges Bauen zu erstellen, das auch die Aspekte Low-Tech-Ansatz, zirkuläre Baustoffe, Cradle2Cradle-Konzepte, Sanierung und Berücksichtigung der grauen Energie sowie Wirtschaftlichkeit aufgreifen soll.

Mit dem stadtweit abgestimmten „Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München“ (LNW_MUC), das einen Überblick über die relevantesten Themen des nachhaltigen Wohnungsbaus abbildet und damit einen Kanon an Handlungsoptionen über die oben genannten Bereiche hinaus bereitstellt, wird dem Stadtrat der derzeitige Arbeitsstand bekanntgeben.

2. Aktuelle Herausforderungen

Nachhaltiges Bauen bietet die Chance, durch eine ganzheitliche Vorgehensweise, über den Lebenszyklus des Gebäudes hinweg, den Weg zu einem Klimaneutralen München im Gebäudesektor zu gestalten, ohne dabei andere gesellschaftliche Anforderungen wie Wirtschaftlichkeit und Soziales zu vernachlässigen. Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles werden dabei in einem integralen Prozess in Beziehung gesetzt, um die Qualität des Gebäudes aus verschiedenen Perspektiven ausgewogen zu bewerten. Die städtebauliche und architektonische Qualität hat dabei erheblichen Einfluss auf die Lebensdauer und den (ideellen) Wert von Gebäuden und sollte daher als Grundvoraussetzung für Nachhaltiges Bauen verstanden werden. Denn hohe gesellschaftliche Akzeptanz kann den Lebenszyklus von Gebäuden verlängern, wenn es Gestalt, Anordnung und Beschaffenheit zulassen.

Mit dem Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München (LNW_MUC) greift das RKU die Gedanken der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie¹ auf, um auch auf kommunaler Ebene der Bedeutung nachhaltiger Entwicklung gerecht zu werden.

Bauwerke sind eine materielle Grundlage für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung und verkörpern sowohl hohe volks- und betriebswirtschaftliche als auch oft besondere ideelle Werte. Sie verursachen große Energie- und Stoffströme sowie auch unerwünschte Wirkungen auf die lokale und globale Umwelt. Die gebaute Umwelt bildet den Rahmen für Leben und Arbeiten mit Einfluss auf Gesundheit und Komfort. Die Bauwirtschaft in Deutschland und weltweit steht aktuell vor der enormen Herausforderung, gleichzeitig bedarfsgerechte Bauwerke zu erstellen, den Sanierungs- und Investitionsstau aufzulösen, durch Digitalisierung und Innovation die Effizienz zu steigern und die Klimaschutzziele zu erreichen.

Dabei nimmt das LNW_MUC die Grundsätze der nachhaltigen Sichtweise auf, wonach Wohngebäude Anforderungen erfüllen an

- **die Umweltqualität:** z.B. Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Klimaschutz, Ökosystem), Reduktion der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen
- **die soziokulturelle Qualität:** z.B. Gesundheit, Gemeinschaft, Komfort, Barrierefreiheit, Städtebauliche/architektonische Qualität

¹ Vgl. „Transformationsbereich „Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende“, Die Bundesregierung, 2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/stadtentwicklung/Transformationsbericht.pdf?blob=publicationFile&v=1> | letzter Aufruf 21.08.2025

- **die ökonomische Qualität:** Bezahlbarer, bedarfsgerechter Wohnraum gewährleistet den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität. Geringe Lebenszykluskosten durch langlebige Materialien und Systeme bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der technischen, funktionalen, ökologischen und soziokulturellen Qualität. Ökonomische Verwertbarkeit im Sinne von langfristiger Wertstabilität, Rentabilität, Umnutzbarkeit.

Einfaches Bauen (Low-Tech-Ansatz), zirkuläres Bauen und energieeffizientes Bauen, Klimaschutz wie auch Klimaanpassung schließen sich nicht gegenseitig aus. Diese Prinzipien können zwar für sich allein, sollten aber grundsätzlich gemeinsam geplant und umgesetzt werden. Sie tragen auf unterschiedliche Weise dazu bei, Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) zu reduzieren und Ressourcen zu schonen. Eine qualifizierte integrierte Planung und Ausführung müssen allerdings sichergestellt werden. Dadurch können ggf. Zielkonflikte gelöst werden. Das Bauwesen bietet die entscheidenden Hebel, mit seinen vielfältigen Optionen Klimaneutralität und Ressourceneinsparung zu erreichen. Prinzipien, die zu diesen Zielen führen, werden im LNW_MUC aufgezeigt.

Auf Bundesebene wurde die Entwicklung und Förderung des Nachhaltigen Bauens in den vergangenen 10-15 Jahren intensiv vorangetrieben. Wo das nationale Qualitätssiegel für Nachhaltige Gebäude (QNG) auf z.T. kostenintensive Zertifizierungen setzt, soll das LNW_MUC mit empfehlendem Charakter Wege aufzeigen, wie nachhaltiger Wohnungsbau gestaltet werden kann.

3. Anreize für nachhaltigen Wohnungsbau in München

3.1 Ziel des Leitfadens für nachhaltige Wohngebäude in München

Der städtische Leitfaden für nachhaltiges Bauen soll Bauschaffenden als weiteres ergänzendes Planungsinstrument einen Überblick über wichtige Bausteine des nachhaltigen Wohnungsbaus geben. Er bündelt Informationen, greift Besonderheiten der Landeshauptstadt München auf und liefert Orientierung. Der Leitfaden soll dazu beitragen, nachhaltiges Bauen und Sanieren in München zu etablieren und so eine wirtschaftlich und sozial verträgliche Wärmewende, die auf verschiedene Wege erreichbar ist, zu gestalten. Die im LNW_MUC vorgeschlagenen Handlungsoptionen tragen zur Entwicklung eines nachhaltigen Gebäudebestands bei.

In Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage wird dem Stadtrat der erste Arbeitsstand des Dokuments „Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München“, kurz LNW_MUC, zur Bekanntgabe vorgelegt. Dieser ist mit allen betroffenen Referaten abgestimmt und soll auf dieser Ebene und Basis kontinuierlich weiterentwickelt werden, um den Handlungsrahmen für zukunftsfähiges Bauen entsprechend der Bedürfnisse zu skalieren.

In der Fortschreibung des LNW_MUC sollen auch die Ziele aus der strategischen Stadtentwicklungsplanung (u.a. Perspektive München, Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“) Strategien und Instrumente zum Planen und Bauen, wie der Ökologische Kriterienkatalog, berücksichtigt und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden.

Das LNW_MUC ist ein Werkzeug für die Transformation. Es soll dabei helfen, durch einen ganzheitlichen Ansatz die Handlungsfelder des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen.

Durch die Verknüpfung mit dem Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG), der Kreislaufwirtschafts- und Biodiversitätsstrategie sowie anderen Programmen und Leitlinien der Landeshauptstadt München (LHM) ist das LNW_MUC mit seinem Empfehlungscharakter eingebettet in die strategische Handlungsebene für ein umweltfreundliches, klimaresilientes München.

Das LNW_MUC soll digital veröffentlicht einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus plant das RKU zur Verbesserung der Anwendbarkeit für die Praxis Handlungsleitfaden und Checklisten zu erstellen.

3.2 Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau

Zur Etablierung des Nachhaltigen Bauens in der Landeshauptstadt München schlägt das RKU einen städtischen Wettbewerb für nachhaltigen Wohnungsbau ähnlich der „Grünen Hausnummer“ vor, bei dem nach dem Vorbild verschiedener anderer Kommunen und Landkreise nach objektiven Kriterien im 2-Jahresrhythmus vorbildliche Neubauten und Bestandssanierungen im Wohnungsbau gewürdigt werden. Ein Grobkonzept liegt dieser Sitzungsvorlage in Anlage 2 bei.

Im Rahmen des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) soll das „Nachhaltige Bauen“ künftig als einer der Schwerpunkte bei den Bewertungskriterien aufgenommen werden und eventuell mit einem Sonderpreis gewürdigt werden.

Das RKU wird beauftragt, in Abstimmung mit PLAN die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau der Landeshauptstadt München zu gestalten. Der Wettbewerb richtet sich an Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten und orientiert sich am Wettbewerb „Grüne Hausnummer“.

Das Budget in Höhe von 10.000 € im Veranstaltungsjahr wird aus den Mitteln des RKU bereitgestellt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen digital veröffentlicht werden und damit als Best-Practice-Beispiele aufzeigen wie nachhaltiges Bauen und Sanieren erfolgreich gelingen kann.

Die Ergebnisse werden dem Stadtrat im Nachgang bekannt gegeben.

4. Entscheidungsvorschlag

Der Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München ist hiermit bekanntgegeben. Der Stadtrat wird um Zustimmung für die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau ähnlich der „Grünen Hausnummer“ gebeten.

5. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Ein positiver Effekt auf den Klimaschutz ist gegeben. Dieser kann allerdings nicht ex ante prognostiziert werden. Durch den Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München soll ein neues Denken etabliert werden. Ganzheitliche, integrale Planungsansätze sollen angestoßen werden, die ein möglichst breites Feld von Handlungsoptionen des nachhaltigen Bauens aktivieren und auf diese Weise direkt oder indirekt zur Minderung der THG-Emissionen und zum Ressourcenschutz beitragen. Das LNW_MUC zielt konkret auf eine Transformation zu nachhaltigem Bauen ab, bei dem die Umweltwirkungen reduziert werden, aber gleichzeitig Wirtschaftlichkeit und Soziales im Einklang stehen. Daher sind auch positive soziale Auswirkungen zu erwarten.

6. Behandlung eines Stadtratsantrages

Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München,
 Antrag Nr. 20-26 / A 01186 der Stadtratsfraktionen SPD / Volt und Die Grünen - Rosa
 Liste vom 16.03.2021 (Anlage 3)

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

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Mobilitätsreferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Sozialreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt (Anlagen 4 - 9). Nach Rückmeldung der Stadtkämmerei ist eine Stellungnahme nicht notwendig, da es sich nicht um einen Finanzierungsbeschluss handelt. Die Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung konnte im angehängten Stand des Leitfadens aufgrund der umfangreichen Anmerkungen nicht vollständig berücksichtigt werden. In der weiteren Entwicklung des Leitfadens werden diese in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingearbeitet.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Nachtragsbegründung

Die erste Auslobung des Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau ist für das 3./4. Quartal 2026 geplant. Die nötigen Vorbereitungen, wie die Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Finalisierung des Konzepts und die frühzeitige Zusammenstellung einer Jury, erfordern ausreichend zeitlichen Vorlauf. Dafür braucht es noch in 2025 einen Beschluss des Stadtrats. Das verspätete Einbringen der Sitzungsvorlage hing an letzten Abstimmungen zum Namen des Leitfadens.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt den „Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München“ (LNW_MUC) des Referats für Klima- und Umweltschutz in Anlage 1 zur Kenntnis. Das LNW_MUC ist damit bekanntgegeben. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, den Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung fortzuentwickeln.
2. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau durch die Landeshauptstadt München zu definieren und etablieren, ähnlich der „Grünen Hausnummer“ (für Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden mit maximal 10 Wohneinheiten). Die federführende Zuständigkeit liegt beim Referat für Klima- und Umweltschutz. Der alle zwei bis drei Jahre stattfindende Wettbewerb wird mit jeweils 10.000 € aus dem Budget des Referats für Klima- und Umweltschutz finanziert. Parallel wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, den Aspekt „Nachhaltiges Bauen“ innerhalb des bereits etablierten „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ (für Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden mit zehn und mehr Wohneinheiten) weiter zu stärken.
3. Der Antrag 20-26 / A 01186 „Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München“ von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 16.03.2021 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 Vorsitzende

Dominik Krause
Bürgermeister

Die Referentin

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