

Datum: 29.10.2025

plan.ha3-22@muenchen.de

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-22

München baut zirkulär – Förderung für kreislaufgerechtes Bauen
Beschlussvorlage des Referates für Klima- und Umweltschutz,
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17902
für den Ausschuss für Klima- und Umweltschutz am 11.11.2025
Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

I. An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) begrüßt die Vorlage zur Förderung für kreislaufgerechtes Bauen, die eine Pilotförderung für Zirkuläres Bauen vorsieht.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH (MW) wurde die Beschlussvorlage zur Abstimmung zugeleitet. Die Stellungnahme der MW ist dieser Stellungnahme mit der Bitte um entsprechende Beachtung beigelegt.

Darüber hinaus sollten die folgenden Hinweise und Korrekturen aus der Sicht des PLAN in die Beschlussvorlage (einschließlich der Anlage) des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) aufgenommen werden. Der Beschlussvorlage kann das PLAN nur nach Beachtung und Übernahme der nachfolgenden Anmerkungen zustimmen.

Beschlussentwurf

I) Vortrag der Referentin

1.2 Erfolgreiche erste zirkuläre Pilotprojekte der Landeshauptstadt München

„Die Landeshauptstadt München (LHM) hat bereits einige Pilotprojekte erfolgreich umgesetzt, die als erste Schritte in Richtung zirkuläres Bauen dienen. Ein herausragendes Beispiel ist das Neubauquartier, das auf der ehemaligen Bayernkaserne errichtet wurde wird.“

Im Quartier Neufreimann wird der durch den Rückbau auf dem Gelände angefallene Bauschutt im Straßenbau genutzt und recycelter Beton für einzelne Gebäude verwendet.

2.1 Zielsetzung

Bitte um Ergänzung:

Die Grundlagen für die Definition von Kriterien im Bereich des zirkulären Bauens und der Rahmen zur Umsetzung eines ersten Pilotprojektes mit der Münchner Wohnen GmbH im Lerchenauer Feld WA 4(4) wurden durch die In-House-Vergabe geschaffen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384 vom 09.10.2024).

2.3 Umsetzung

S. 4

Der vorliegende Beschlussentwurf sieht vor, dass der Antragszeitraum der Pilotförderung ca. 6 Monate nach Stadtratsbeschluss startet und Anträge danach für ein Jahr lang gestellt werden können. Die Pilotförderung endet mit der Ausschöpfung der vorgesehenen Summe bzw. spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten. Die beantragten Maßnahmen müssen innerhalb von 2 Jahren ab dem Zeitpunkt der Mittelreservierung fertiggestellt sein.

Anmerkung: Aufgrund dieser sehr knappen vorgeschlagenen Fristen und angesichts der derzeit unsicheren Fördermittel- und Haushaltssituation bitten wir um Berücksichtigung längerer Zeiträume, die beispielsweise insbesondere durch die MW benötigt werden.

S. 5

Im Fokusbereich „Gebäude und Infrastruktur“ der Münchner Kreislaufwirtschaftsstrategie ist die Maßnahme ZB04 „Modulares und zirkuläres, serielles Bauen bei Neubau & Sanierung“ priorisiert (vgl. S. 4 oben). Nachdem das modulare und serielle Bauen auch zum Ansatz des zirkulären Bauens zählt, bitten wir um Prüfung, ob die Prüfkriterien um folgende Themen erweitert werden könnten. (s. Textteile in fett bzw. Anmerkungen)

1) Antragstellung

Zusammen mit dem Antrag wird ein Konzept des Projekts eingereicht. Das Konzept beschreibt neben allgemeinen Projektdaten die Beiträge des Projekts zu den einzelnen Prüfkriterien:

- *Suffizienz-Prüfung / Bedarfsanalyse*
- *Allgemeiner Beitrag zur Kreislaufwirtschaft, **insbesondere zum modularen sowie seriellen Bauen***
- *Minimierung negativer (Umwelt-)Auswirkungen*
- *Innovationsgrad*
- *Übertragbarkeit / Modellcharakter*
- *Mehraufwand im Vergleich zur Standardbauweise*

2) Prüfung des Konzeptberichts

„Das RKU prüft das Konzept anhand der o.g. Prüfkriterien, grenzt die förderfähige zirkuläre Maßnahme ab und legt eine Förderklasse (siehe 2.3.2) fest.“

Anmerkung: Zur Qualifizierung und Quantifizierung des zirkulären Bauens sind sowohl die Prozesse als auch die Kriterien für Bauprojekte noch nicht einheitlich standardisiert bzw. gerade erst dabei, sich zu etablieren. Kreisläufe in der Bauwirtschaft zu schließen, ist eine noch junge Disziplin, die mit einem sehr dynamischen Erkenntnisgewinn einhergeht.

In der Konzeption eines zirkulären Gebäudes sind unterschiedliche Herangehensweisen und Schwerpunktsetzungen möglich und müssen im Rahmen einer Gesamtkonzeption bewertet werden. Zusätzlich gilt es, auf Herausforderungen resultierend aus den konkreten Baugrundstücken, der lokalen Bauwirtschaft und sonstiger projekt- und planungsbedingter Gegebenheiten mit Augenmaß reagieren zu können.

Unklar ist, ob die Prüfung des Konzeptes durch das RKU selbst, oder durch beauftragte Dritte durchgeführt werden soll. Um die Pilotprojekte im Lerchenauer Feld mit hinreichendem Sachverstand auszuwählen und begleiten zu können sowie zur Qualitätssicherung, wird das PLAN eine gutachterliche Begleitung und Beratung beauftragen und hat dazu ein Leistungsbild entwickelt.

4) Umsetzung der Maßnahmen

„Während der Durchführung des Projekts ~~tauscht sich~~ **begleitet** das RKU ~~regelmäßig mit den~~ **die Antragstellenden aus**, um mögliche Hindernisse in der Umsetzung der zirkulären Maßnahme zu analysieren. Die Frist für die Umsetzung der Pilotprojekte beträgt 2 Jahre ab Zeitpunkt der Mittelreservierung; eine Verlängerung ist möglich.“

Anmerkung: Für ein Projekt der MW ebenso wie für andere, auch private Bauherr*innen, ist der Zeitraum von 2 Jahren für die Umsetzung der Projekte aufgrund des erhöhten Planungsaufwandes voraussichtlich zu knapp bemessen: die bauliche Umsetzung eines Bauvorhabens allein dauert ca. 2 Jahre. Zuvor ist etwa ein ebensolcher Zeitraum für die Projektentwicklung einschließlich der Finanzierungskalkulation (inkl. Berücksichtigung von Fördermitteln) sowie für die Planung und Ausschreibung erforderlich.

Um einen Wissenstransfer in der Pilotförderung zu ermöglichen, bitten wir um Prüfung, ob auch eine enge Begleitung der Projekte durch die Circular Economy Koordinierungsstelle (CEKS) möglich ist.

5) Einreichen des Verwendungsnachweises

Innerhalb der Frist von 2 Jahren sollen auch die Schlussrechnungen aller Bau- und Planungsbeteiligten vorliegen. Die Zeitpläne aus der Baupraxis sind u.E. i.d.R. länger. Wir schlagen vor, die Frist zur Einreichung der genannten Unterlagen an dieser Stelle herauszunehmen bzw. auf ein Jahr nach Fertigstellung des Projektes zu definieren.

2.3.1 Prüfkriterien

S. 5

„Die beantragten Maßnahmen werden sich aufgrund der technologieoffenen Gestaltung der Richtlinie auf verschiedene Bereiche des zirkulären Bauens und höchst unterschiedliche Projektarten verteilen.“

Anmerkung: Soll an dieser Stelle ggf. ergänzt werden, welche Art von Vorhaben gefördert werden (Nutzung) und welche Kategorie von Bauherr*innen?

2.3.2 Förderhöhe

„Die anrechenbaren Kosten sind die Kosten der im Konzept beschriebenen Maßnahmen.“

Zur Definition der anrechenbaren Kosten sollten die zugehörigen Kostengruppen benannt werden. Wir bitten hier um eine Klarstellung.

5. Behandlung eines Stadtratsantrages

„Mindestens ein Projekt soll mit der Münchner Wohnen realisiert werden.“

Bitte um Ergänzung:

Verwiesen wird hier auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2024, In-House-Vergabe MW und geplante Konzeption PLAN für das Lerchenauer Feld WA 4(4).

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

„Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.“

Wir weisen darauf hin, dass auf Arbeitsebene keine Abstimmung vorab stattgefunden hat.

Anlage 1 Förderrichtlinie

1. Pilotförderung kreislauffähiges Bauen

Was kann gefördert werden?

Insbesondere die folgenden Maßnahmen sind nicht förderfähig:

- PVC-haltige Fenster
- Maßnahmen, die bereits im FKG die Förderung Bonus RC-Materialien in Anspruch nehmen
- Nutzung fossiler Energie zur Wärmeerzeugung

Hier ist eine Klarstellung erforderlich in Bezug auf die Münchner Fernwärme, die noch überwiegend fossil erzeugt wird. In einigen Baugebieten besteht Anschlusszwang gemäß Bebauungsplan.

Prüfkriterien und Bewertung

Für eine Bewertung des Mehraufwands im Vergleich zur *Standardbauweise* muss klargestellt werden, was als Standard gewertet wird, da es hierfür keinen definierten Begriff gibt.

Fördersätze

Zur Einteilung von Förderklassen wäre eine nachvollziehbare Matrix erforderlich, um der Notwendigkeit eines transparenten und gerechten Verwaltungshandelns nach den Grundsätzen der Gleichbehandlung entsprechen zu können.

Verfahrensablauf

2.

Der Förderantrag ist vor Beauftragung einzureichen. Bitte um Klarstellung, ob es sich um den Auftrag von Bau- und / oder Planungsleistungen handelt.

8.

Wird die *Fördersumme* nach Vorlage des Verwendungsnachweises in einer Rate ausgezahlt?

Wie lange kann die *Frist zur Einreichung* des Verwendungsnachweises verlängert werden?

Weitere Hinweise

Das RKU wird darum gebeten, den im Folgenden dargestellten Bezug zum Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) in der Beschlussvorlage zu berücksichtigen und die Erkenntnisse des Projektes „Creating NEBourhoods Together“ / „Circular Neuperlach“ einzubinden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das NEB-Leuchtturmprojekt „Creating NEBourhoods Together - Neuperlach“ koordiniert. Dem Projektkonsortium hat auch die Technische Universität München (TUM) angehört. Von der TUM wurden Grundlagen erarbeitet, die eine zirkuläre Nutzung von Wohngebäuden und die Transformation großer Bürokomplexe unterstützen können ("Wohnen Weiterbauen" und "Roadmap zur zirkulären Transformation gewerblicher Bauten unter Berücksichtigung des Quartiers und des Gemeinwohls").

Diese und andere Vorhaben und Projekte des NEB, welche in ganz Europa an unterschiedlichen Lösungen arbeiten, können für München genutzt werden und das zirkuläre Bauen unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen



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

Münchner Wohnen, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
[REDACTED]
Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

Die Wohnungsbaugesellschaft
der Landeshauptstadt München

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Postanschrift:
Münchner Wohnen GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
23.09.2025

BV München baut zirkulär – Förderung für kreislaufgerechtes Bauen

Sehr geehrte [REDACTED],

danke für die Übersendung des Beschlussentwurfs "München baut zirkulär" sowie der Anlage 1 - Förderrichtlinien. Wir begrüßen es, dass es für das wichtige Thema des kreislauffähigen Bauens eine Pilotförderung geben soll.

Wie im Beschlussentwurf beschrieben, hat die Münchner Wohnen bereits Projekte im zirkulären Bauen umgesetzt, unter anderem Neubauprojekte in Neufreimann mit dem Einsatz von Recyclingbeton sowie der erfolgreichen Vermittlung von Baumaterialien aus Abbruchgebäuden zur Wiederverwendung bei Baumaßnahmen von Dritten. Diese Projekte wurden dank des großen persönlichen Einsatzes von Mitarbeitenden ermöglicht und haben bisher keinen wirtschaftlichen Vorteil für die Münchner Wohnen erbracht. Die im Beschlussentwurf beschriebenen langfristigen Kosteneinsparungen durch z.B. Materialverkauf oder eine zirkuläre Bauweise an sich können wir bisher aus eigener Erfahrung noch nicht bestätigen.

Um eine Verstetigung solcher ökologisch sehr sinnvollen Maßnahmen im Rahmen eines nun durch die LHM für die MW vorgesehenen Pilotprojekts zu erreichen, muss im aktuellen Kontext beschränkter finanzieller Ressourcen bei den Bauprojekten der Münchner Wohnen eine auskömmliche Förderung bzw. Finanzierung gegeben sein. Die aus den Maßnahmen zum kreislauffähigen Bauen entstehenden Mehrkosten (z.B. Beratungsleistungen, Planungsleistungen und Leistungen für Abbruch/Ausbau bzw. zur baulichen Wiedereinsetzung) müssen durch die Förderung kompensiert werden, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte nicht weiter zu belasten und nicht im Widerspruch zu dem IFAK Beschluss zur Baukostensenkung zu stehen.

Durch die Beschäftigung mit unseren Projekten zur Zirkularität haben wir Erfahrungen hinsichtlich des zeitlichen und finanziellen Aufwands sammeln können. Erste Projekte vor allem bei der Wiederverwendung von Abbruchmaterialien zeigten, dass ein schneller Wiedereinbau oft kleinteilig erfolgte. Da es sich bei den Antragsberechtigten Projekten für die Pilotförderung

im Bereich der Sanierungen nur um investive Projekte handelt, wird hier der mögliche Projektkreis unter Umständen eingeschränkt. Da der Förderzeitraum auch nur auf ein Jahr beschränkt ist, erscheint uns die insgesamt angestrebte Anzahl von 10 Pilotprojekten innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Förderung sehr ambitioniert. Inwiefern die Münchner Wohnen hier das erwähnte eine Pilotprojekt umsetzen kann, muss erst noch geprüft werden, wenn die finale Zeitschiene der Pilotförderung nach Stadtratsbeschluss klar ist und die Wirtschaftsplanung der Münchner Wohnen durch den Aufsichtsrat bestätigt wurde.

Bezüglich der übersendeten Förderrichtlinie (Anlage 1) selbst haben wir folgende Anmerkungen:

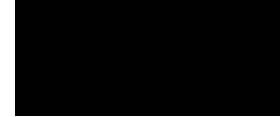
- Zeitlicher Kontext der Förderung:
 - Seite 6: *"Die beantragte Maßnahme muss innerhalb von 2 Jahren ab dem Zeitpunkt der Mittelreservierung fertiggestellt sein."* Diese Frist ist bei komplexen Bauvorhaben ggf. zu knapp, wenn das Prinzip der 'Antragstellung vor Auftragsvergabe' (siehe unten) gilt. Die Möglichkeit zur Fristverlängerung ist zwar hilfreich, aus Effizienzgründen wäre aber von vorneherein ein längerer Zeitraum (z.B. 3 Jahre), sinnvoll.
- Zeitpunkt der Antragstellung:
 - Seite 4: *"Die Förderung kann nur mit Vorlage eines Konzepts und vor der Beauftragung der Ausführung für die zu fördernde(n) Maßnahme(n) beantragt werden."* Für die Konzepterstellung kann projektabhängig die Beauftragung von Planungsleistungen notwendig sein. Dies darf nicht im Widerspruch zur Aussage auf S. 9 stehen: *"Für die Antragstellung gilt zwingend das Prinzip „Förderantrag vor Auftrag“."* Wir regen eine deutlichere Formulierung an, dass die Beauftragung von Planungsleistungen bereits vor Antragstellung möglich ist, ohne förderschädlich zu sein.
 - Weiterhin kann es bei manchen förderfähigen Maßnahmen, vor allem bei der Wiederverwendung von Baustoffen, neben der vorzeitigen Beauftragung von Planungsleistungen auch notwendig sein, Baufirmen zu beauftragen, die z.B. die wiederzuverwendenden Materialien vorab an einem anderen Bauvorhaben ausbauen müssen. Auch hier sollte eine vorzeitige Beauftragung möglich sein ohne Förderschädlichkeit.
- Abgrenzung zur FKG Förderung:
 - Seite 4: *"Kreislauffähige Gebäudeplanung"* als förderfähige Maßnahme: wo liegt hier die Abgrenzung zur FKG Förderung (Bonus) „Planungsleistungen zum kreislauffähigen Bauen“? Gem. Beschreibung sollen im FKG Bonus mit "integralen" Planungsleistungen Ziele der Nachhaltigkeit und der Kreislaufwirtschaft bei der Planung von Baumaßnahmen unterstützt werden. Können beide Förderungen parallel beantragt werden?
- Prüfkriterien, Bewertung, Fördersumme und Verfahrensablauf:
 - Seite 5: *" Wenn das Projekt in einem der Prüfkriterien eine nicht ausreichende Bewertung erhält, sind die Förderanforderungen nicht erfüllt."* Sind hier weitergehende Informationen möglich, wann ein Projekt eine ausreichende Bewertung (z.B. Mindestpunktzahl) erhält? Da anfallende Mehrkosten eine Umsetzung der Pilotprojekte ggf. gefährden kann, ist eine Transparenz der Prüfkriterien wünschenswert, da sie die Planungssicherheit für Antragstellende erhöht.
 - Gleiches gilt für die Einteilung in Förderklassen I-III, für die es eine verlässliche Aussage geben sollte, wann welche Förderklasse dann auch mit welcher Förderhöhe erreichbar ist.

- Bei der Fördersumme wäre eine Klarstellung, ob es sich um einen Zuschuss handelt, bereits in diesem frühen Kapitel hilfreich.
- *"Der Förderantrag wird inkl. Konzept per E-Mail an pilotprojekt.rku@muenchen.de eingereicht."* Hier bitten wir um Klarstellung, ob die Beantragung formlos oder über ein standardisiertes Antragsformular erfolgen soll. Ebenso ist eine Angabe sinnvoll, in welcher Form der Abschlussbericht zum Projekt eingereicht werden muss und welche Detailschärfe hier erforderlich ist.
- Seite 6: *"Innovationsgrad: Gefördert werden zirkuläre Maßnahmen, die noch nicht im Markt etabliert sind, ff."* Wir weisen darauf hin, dass unsere baulichen Maßnahmen grundsätzlich mindestens den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ entsprechen müssen, um auch bauliche Mieterinteressen in einem rechtlich gesicherten Rahmen sicherstellen zu können. Eine mögliche Reduzierung dieses Baustandards würde dem entgegenstehen. Ein Pilotprojekt müsste in einem noch zu klärenden besonderen planerischen und baurechtlichen Projektumfeld umgesetzt werden. Der Nachweis, dass Maßnahmen noch nicht am Markt etabliert sind, ist zudem grundsätzlich schwer zu erbringen. Da laut Aussage auf S. 5 die Förderanforderungen bereits nicht erfüllt sind, wenn ein Kriterium keine ausreichende Bewertung erhält, könnte dieses Prüfkriterium eine sehr hohe Hürde bedeuten und die Anzahl der Pilotprojekte einschränken.

Bezüglich unserer Anmerkungen stehen wir gerne für einen Fachaustausch zur Verfügung. Wir bitten um Rückmeldung bei Klärungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Münchner Wohnen GmbH



Geschäftsführer



Mitglied der Geschäftsleitung
Leitung Konzernstabsstelle Portfoliomanagement