

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 06.06.2024

Interfraktioneller Antrag: Grundsatzbeschluss Bauen im Bestand

Die Stadtverwaltung wird gebeten, einen Grundsatzbeschluss des Stadtrats vorzubereiten, durch den bei städtischen Ankäufen und der Weiterentwicklung städteigener Bestandsgebäude das Sanieren und Bauen im Bestand zum Regelfall wird und der Abriss zur Ausnahme.

- Bei allen Gebäuden erfolgt auch bei kritischer Ersteinschätzung zum Bestandserhalt mit dem Ankauf der Auftrag, in einer Machbarkeitsstudie den Bestandserhalt prioritär zu prüfen. Wo sinnvoll sind mehrere Varianten wie z.B. eine einfache Sanierung, eine Sanierung mit Erweiterung oder ein Teilabbruch oder Komplettabbruch zu prüfen und gegenüberzustellen.
- Aspekte wie Brandschutz, Statik, Schallschutz und Stockwerkshöhen sollen in der Machbarkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung des Bestandsschutzes und – Erhalts gewürdigt werden. Dabei ist insbesondere auch zu prüfen, ob eine Behandlung als Gebäudetyp- e Vorteile bringen kann.
- Für alle geprüften Varianten ist eine CO₂-Bilanzierung durchzuführen.
- Bei Ergänzungen und Erweiterungen wird geprüft, ob für Gebäudeteile oder einzelne Elemente das Serielle Bauen sinnvoll eingesetzt werden kann.
- Bei der Überprüfung des Stellplatzbedarfs ist es das Ziel, teure neue Tiefgaragen zu vermeiden mit Hilfe ganzheitlich ausgerichteter Mobilitätskonzepte.
- Eine Sanierung des Bestandes im bewohnten Zustand ist mit einer Sanierung im unbewohnten Zustand zu vergleichen und zu bewerten.

Begründung:

Der Münchner Baubestand ist wertvoll! Bisher hat das Bauen und Sanieren im Bestand jedoch nur Leuchtturmcharakter, obwohl sich gezeigt hat, dass sanierte Gebäude über einen Zeitraum von 50 Jahren nur ein Drittel der klimarelevanten Emissionen von gleichgroßen Ersatzneubauten erzeugen (siehe Klimaquartier Ramersdorf, Vorlage 20 -26 / V 10320). Um dieses Klimaschutz-Potenzial zu nutzen, bedarf es eines Paradigmenwechsels: Sanieren muss zum Standardvorgehen werden!

Denn: Die Baubranche ist verantwortlich für

- 40 % des CO₂-Ausstoßes beim Bau und Betrieb von Gebäuden
- 50 % des Müllaufkommens innerhalb der Baubranche
- 90 % des mineralischen Rohstoffverbrauchs für Baustoffe

(aus dem Positionspapier architects for future Deutschland e.V. vom 17.03.2024)

Häufige Hemmnisse zum Bauen im Bestand sind Schall- und Brandschutz, Stellplätze sowie Abstandsflächen. Nur weil das Nachrüsten mit einer Tiefgarage nicht möglich ist, muss dies nicht der Grund sein, das ganze Gebäude abzureißen.

Ein weiteres häufiges vermeintliches Argument für einen Abriss ist das Vorhandensein von asbesthaltigen Bauteilen. Richtig ist aber: Das 100%-ige Freimachen von Asbest gilt gleichermaßen für Abriss wie für die Sanierung eines Bestandsgebäudes bevor ein Abriss oder eine weitreichende Sanierung erfolgen kann.

Oft ist es beim Bauen im Bestand nicht möglich, eine 100 %-ige Barrierefreiheit anzubieten. Wenn allerdings ein Teil der Wohneinheiten barrierefrei oder -arm ausgestaltet werden kann, wäre dies in vielen Fällen wahrscheinlich hinnehmbar. In einer Machbarkeitsstudie sind die Nachverdichtungsoptionen des Bestandsgebäudes anzudeuten (Aufstockung, Anbau- und Ergänzungsmöglichkeiten). Die barrierefreie Erschließung von Teilbereichen im Bestand oder in der Ergänzung ist in der Machbarkeitsstudie zu bewerten. In den Nachverdichtungen und Aufstockungen wie auch im Belassen der Nachkriegsgrundrisse in Ihrer Einfachheit könnte auch die Frage „Wohnraum pro Kopf“ in der Machbarkeitsstudie Niederschlag finden.

Mit ihrer Initiative „Gebäudetyp-e“ wurde durch die Bayerische Architektenkammer ein zusätzliches Angebot innerhalb der Bayerischen Bauordnung geschaffen¹. Dabei tritt der „Gebäudetyp- e“ ("e" wie einfach bzw. experimentell) bewusst nicht anstelle der in der Bayerischen Bauordnung geltenden Gebäudeklassen, sondern ergänzt diese. Fachkundige Bauherren und Planende, erhalten damit die Freiheit, ihr Projekt auf den eigentlichen Kern der Schutzziele der Bayerischen Bauordnung (Standesicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz) zu reduzieren. Verzichtet werden kann dagegen auf darüberhinausgehende Normen und Standards.

Der Gebäudetyp- e stellt es sachkundigen Bauherrn, wie z.B. kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, frei, Normen und Grenzwerte der Musterbauordnung zu ändern ohne die Standesicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz zu gefährden.

Der Gebäudetyp- e wird derzeit genutzt, um Möglichkeiten der „Befreiung“ von der Bauordnung durch Unterschreiten der Normen zu erproben. Für Sanierung und Umbau von Bestandsgebäuden hegt er das Potential, dass Sanierung gegenüber Abriss in der Abwägung bevorzugt wird, selbst wenn dann einzelne Standards, die für Neubauten gelten, nicht eingehalten werden können.

Jede taugliche Sanierung gewinnt gegenüber Abriss und Neubau, was Ressourcen und Emissionen anbelangt. Bauen im Bestand ist Klimaschutz!

gez.

ÖDP / München Liste

Nicola Holtmann
Tobias Ruff
Sonja Haider
Dirk Höpner

DIE LINKE

Stefan Jagel
Brigitte Wolf
Marie Burneleit
Thomas Lechner

Die Grünen – Rosa Liste

Sibylle Stöhr
Anna Hanusch
Christian Smolka
Angelika Pilz-Strasser
Paul Bickelbacher
Gudrun Lux
Sebastian Weisenburger
Ursula Harper
Florian Schönemann

¹ <https://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/gebaeudetyp-e.html>