

Datum: 17.10.2024
Telefon: 0 233-24127
Telefax: 0 233-21559
[REDACTED]
plan.step-stellungnahmen@muenchen.de

Kommunale Wärmeplanung für München
Beschlussvorlage des gemeinsamen Ausschusses des RKU und RAW am 12.11.2024,
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591
Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU; per E-Mail)

Das Referat für Stadtplanung (PLAN) zeichnet die o.g. Beschlussvorlage vorbehaltlich der Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Anmerkungen und Änderungen mit:

Für die Bestandssanierung des Wohnungsbestandes der Münchner Wohnen wurden als Zielvorgaben für die MW eine Sanierungsrate von 4 % und als Sanierungstiefe der EH 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich, festgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08442). Zudem wurden konkrete Ausbauziele für Photovoltaik (PV) im Neubau und Bestand (jährlich 12,5 MWp) gesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07847). Hierfür wurde neben einer neuen Koordinierungsstelle für die Umsetzung bei PLAN von der Münchner Wohnen ein Sanierungsfahrplan geschaffen bzw. aufgestellt. Diesen Fahrplan gilt es mit der Wärmeplanung des RKU abzustimmen und laufend zu aktualisieren. Dies ist notwendig, um die Umsetzung und die Zielerreichung des Sanierungsfahrplanes nicht zu verzögern oder gar zu gefährden.

Zu Punkt 2.3.3 (Ausbau der Tiefengeothermie in und um München, S. 38)

Es wird gebeten, den folgenden Satz wie folgt anzupassen:

„Seit Anfang 2023 besteht ~~ein~~ außerdem eine vorbereitende Arbeitsgruppe zur Standortsuche zwischen den SWM, PLAN (~~Flächennutzungs- und Landschaftsplanung~~) und jüngst auch dem RKU (Geothermie-Beauftragte).“

Zu Punkt 2.3.4 (Förderprogramme und soziale Flankierung der Wärmewende, S. 39)

Das PLAN begrüßt die Vorschläge einer zusätzlichen Förderung von Vermietenden, einer verstärkten Förderung beim Ausbau von nicht mehr funktionstüchtigen Heizungen, einer verstärkten oder räumlich differenzierteren Förderung von Effizienzmaßnahmen, einer gesonderten Förderung von Wirtschaftlichkeitslücken bei Nahwärmenetzen sowie Ausschlusskriterien für Luft-Wärmepumpen und für dezentrale Lösungen in Eignungsgebieten für Wärmenetze und einer Prüfung, ob und wie das Förderprogramm außerhalb des Fernwärmegebietes eine schnelle Umstellung auf eine regenerative Wärmeversorgung priorisieren kann.

Aber auch die Förderung von Neubauten, insbesondere im geförderten Wohnungsbau ist weiterhin essenziell notwendig. Zwischenzeitlich waren Effizienzhaus (EH) 40 Gebäude mit Fernwärme der SWM nicht mehr von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderfähig.

Dies lag daran, dass für den Fördernachweis eine Ökobilanz zu erstellen ist, die Münchner Fernwärme aber einen zu geringen Anteil an erneuerbarer Energie hat, um die geforderten Grenzwerte für CO₂ der LCA einzuhalten. Im Mai konnten die SWM bei der KfW als Übergangsregelung eine Sonderberechnungsvorschrift für die Fernwärme erwirken. Dadurch haben sich die Berechnungen für die Ökobilanzierung grundsätzlich verbessert. Der Grenzwert ist aber auch damit nur schwer zu erreichen. Daher ist eine Förderung über das FKG für den geförderten und preisgebundenen Wohnraum (wie Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB), Preisgedämpfter Mietwohnungsbau, Azubiwohnen, Werkswohnungsbau) weiterhin entscheidend für die Wirtschaftlichkeit.

Aufgrund der dynamischen Anpassungen der Förderlandschaft bei Bund und Stadt, lässt sich noch nicht abschließend bewerten, welche Auswirkungen eine Kürzung der ursprünglich geplanten Förderhöhe (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13093) von 17,5 % für die Förderstufe 2 des Förderbausteins „sozialer Neubau“ mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14026 (Antragsziffer 5) auf 15 % sowie die Kürzung bei der Sanierung von 15% auf 10% (Antragsziffer 2) haben wird.

Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch, dass die vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14026, Antragsziffer 3) beschlossene Förderung Klimaneutrale Gebäude (FKG) für „Neubau“ mit der sofortigen Einschränkung auf Gebäude mit mindestens 50% gefördertem Wohnungsbau (EOF, MM) zügig zugunsten KMB-Projekte und KMB-ähnlicher Projekte geöffnet wird. KMB wurde hier nicht mit aufgenommen, obwohl der konzeptionelle Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen ebenso sehr strengen Mietregularien unterliegt und über den Ökologischen Kriterienkatalog zur Umsetzung von EH 40 Gebäuden verpflichtet ist.

Zu Anhang 1 der Beschlussvorlage

Es wird davon ausgegangen, dass die nachstehend aufgeführten Textbeiträge, die dem RKU bereits auf Arbeitsebene übermittelt wurden, zu den Stellungnahmen juristischer Personen im Anhang 1 auf Seite 18 (Nr. 28) und Seite 27 (Nr. 178) der Beschlussvorlage vollständig übernommen werden, da sie in der dem PLAN vorliegenden Version vom 23.09.2024 noch nicht enthalten sind.

Weiterhin wird auf S. 11 unter der laufenden Nr. 15 um die Streichung eines Satzes gebeten. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aufgrund der Kürze der Zeit nicht geprüft werden konnte, welche Auswirkungen sich aus der Berücksichtigung des Belangs „Wärmeplan“ auf die aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren ergeben. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB ist der Wärmeplan jedoch ohnehin als (dynamischer) Fachplan als Belang im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Zu Anhang 1, lfd. Nr. 15 (S. 11)

Es wird um die Streichung des entsprechend gekennzeichneten Satzes gebeten:

„Die Wärmeplanung findet bereits jetzt zunehmende Berücksichtigung in der Bauleitplanung (Ersteinschätzung Energie, energetische Fachgutachten, Energiekonzepte, Flächensicherung). Mit der noch zu verabschiedenden Wärmesatzung (vgl. Kapitel 3) werden die Belange der Wärmewende künftig noch verstärkt im Bauleitplanverfahren eingebracht. Das RKU unterstützt auch die Forderung, Belange der Wärmewende in (ohnehin) zu ändernden Bebauungsplänen im Bestand zu integrieren beziehungsweise in Gebieten ohne Bebauungsplan zu berücksichtigen. [...]“

Zu Anhang 1, lfd. Nr. 28 (S. 18)

Es wurde folgender Textbaustein übermittelt:

„Die Innenentwicklung ist fester Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung in München. Die LHM hat hierfür mit der Karte der langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) eine klare Strategie formuliert, wodurch u.a. Neuentwicklung im Außenraum vermieden werden sollen. Der darauf basierende Stadtentwicklungsplan zeigt das Nachverdichtungspotential für die Stadt München mit der Signatur „Potenzialgebiete für qualifizierte Nachverdichtung in Wohngebieten“ (siehe

https://geoportal.muenchen.de/portal/stadtentwicklungsplan/?layerIDs=gsm:g_luftbild.plan:stadtentwicklungsplan_legende_c7.plan:g_stadtentwicklungsplan_c7_gesamt&visibility=true.true.true&transparency=0,0,0¢er=688947,5337402&zoomlevel=5#).

Der Fokus liegt dabei gemäß der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN auf der qualifizierten Innenentwicklung unter der Prämisse „kompakt, urban, grün“. Der Nachverdichtung sind jedoch durch andere kommunale Aufgaben und Planungsziele, wie Klimaschutz und -anpassung, Grünflächenerhalt, Ausgleichsflächen, verkehrliche Erschließung, soziale Infrastrukturversorgung und Gewerbeflächenbereitstellung, Grenzen gesetzt.

Für die Adressierung des Handlungsbedarfs setzt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. auch auf den integrierten Quartiersansatz für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere. Gebäudesanierung, Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien, Klimaanpassung, Freiflächen und klimaneutrale Mobilität sind Teil dieses Ansatzes. Zusätzlich werden die Themen städtebauliche Herausforderung, nachhaltige Lebensstile, Kreislaufwirtschaft und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in München berücksichtigt. Beispielhaft wurden diese Zielstellungen im Pilotprojekt „Klimaquartier Ramersdorf“ umgesetzt, weitere Quartiere sind in Bearbeitung. (siehe <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7821839?dokument=v8048885>).

Mit dem Wohnungsbauprogramm WIM VII („Wohnen in München“) ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die notwendige energetische Sanierung des Gebäudebestands bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach dem Potenzial der CO₂-Einsparung und als weiteres Ziel auch das jeweilige Potenzial der Wohnraumschaffung zu prüfen.

Der Verzicht auf ein Bauland- oder Baulückenkataster, wie es in der TUM-Studie vorgeschlagen wird, erfolgt bewusst. Die Gründe liegen in dem sehr hohen Aufwand (bei Erstellung und Pflege der Datensätze) bei sehr geringen zu erwartenden (Mobilisierungseffekten und langen sowie personalintensiven Bearbeitungszeiträumen). Es wird vielmehr das Ziel verfolgt, Schätzungen über die Entwicklungen im Innenbereich in Zukunft zunehmend ressourcenschonend und wiederholbar in Form digitaler bzw. geostatistischer Methoden zu generieren. Die Potenzialflächenermittlungen der langfristigen Siedlungsentwicklung erfolgen zielgerichtet mit Blick auf zu erwartende Umsetzungschancen und auf Basis einer klaren Priorisierung, z.B. auf einer teilräumlichen Maßstabsebene und durch informelle integrierte Planungen (z.B. Strukturkonzepte, Untersuchungsbereiche mit speziellen Rahmenbedingungen, z.B. an Hauptverkehrsstraßen, Stadtbau). So werden gezielt Entwicklungen angestoßen, wie z.B. bei den derzeit in Bearbeitung befindlichen Planungen zu den Gebieten Eggarten-Siedlung, in Lochhausen-Langwied und dem Europark. Zusätzlich kann dabei die bedarfsgerechte Infrastrukturbereitstellung (Verkehr, Schulen, Grünflächen etc.) im Rahmen der stattfindenden Nachverdichtung in diesen Gebieten zusätzlich betrachtet und befördert werden.“

Zu Anhang 1, lfd. Nr. 178 (S. 27)

Es wurde folgender Textbaustein übermittelt:

*„Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) der Stadt München stellt lediglich verschiedene Baugebiete dar, gibt jedoch keine Bebauungsdichte vor, um eine möglichst hohe Flexibilität zu bewahren. Allerdings wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen inzwischen regelmäßig eine Bebauungsdichte über den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgelisteten Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch hat sich die Bebauungsdichte in den letzten Jahren stetig erhöht, sie beträgt z. B. in der ehemaligen Bayernkaserne (Neufreimann) ca. 95 Wohneinheiten je Hektar. München weist mit ca. 80 m² pro Einwohner*in bereits einen geringen Versiegelungsgrad im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, wie Hamburg mit ca. 110 m² pro Einwohner*in, auf. Bei der Entwicklung lebenswerter Wohnquartiere gilt es auch Flächenbedarfe für Grün- und Freiflächen, soziale Einrichtungen und Nachversorgung sowie innovative Mobilität zu integrieren. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser werden in der Regel nicht mehr festgesetzt, sie sind jedoch im bebauten Innenbereich (vgl. § 34 Baugesetzbuch) bei entsprechender Umgebungsbebauung zulässig. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht die Umsetzung von Niedrigenergiehäusern festsetzen, schafft jedoch die entsprechenden Voraussetzungen, z.B. durch Bauräume und Gebäudehöhen sowie Gebäudestellung.*

Verdichtungspotenziale in Großwohnsiedlungen werden beispielsweise im Rahmen von Sanierungsgebieten untersucht. Darüber hinaus wurden bereits Bebauungspläne für eine qualifizierte Nachverdichtung aufgestellt, z.B. an der Appenzeller Straße (Nr. 2109), wo durch Aufstockung und Neubau ca. 660 neue Wohneinheiten ergänzt durch gewerbliche und soziale Nutzung im Erdgeschoss ermöglicht wurden. Da im Rahmen von Stadtentwicklungs- oder Nachverdichtungsuntersuchungen auch stets die Belange des Grünerhalts und der Klimaanpassung berücksichtigt sowie für bestehende Infrastrukturen die Kapazitäten nachgewiesen werden müssen (z.B. ÖPNV, Schulen u.dgl.), ist eine Nachverdichtung nicht in jedem Gebiet gleichermaßen möglich.

Die Leerstandsquote für Büroflächen liegt in München bei unter 5 %, was einen „gesunden Leerstand“ darstellt. Da München ein attraktiver Standort für Firmenniederlassungen ist, wird von einer weiterhin hohen Nachfrage in diesem Segment ausgegangen. Zudem liegen (lagen 2022) die durchschnittlichen Mieten für Büroimmobilien über denen für Erstbezug und Wiedervermietung von Wohnimmobilien. Eine reale Umwandlung findet selten statt. Dies liegt auch daran, dass nicht jedes Einzelobjekt für eine solche Umnutzung geeignet ist. Im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ wurde die Einführung eines kommunalen Förderprogramms zum Umbau von Büro- in Wohngebäude geprüft und nicht empfohlen. Trotzdem unterstützt das PLAN private Bauherren bei solchen Vorhaben, soweit dies städtebauliche sinnvoll und rechtlich möglich ist.

Flächenbedarfe für eine klimafreundliche (dezentrale) Wärmeversorgung werden in Bebauungsplanverfahren durch die im Klimafahrplan vorgeschriebene Erstellung von Energiekonzepten untersucht und gegebenenfalls festgesetzt. Auch für das Stadterweiterungsgebiet Münchner Nord-Osten werden derzeit im Rahmen der Klimaneutralitätsstudie verschiedenen Szenarien der Wärmeversorgung untersucht und in den weiteren Planungsprozess eingespielt.

Gez.

