

Datum: 18.11.2024
Telefon: 233 23715
[REDACTED]
plan.ha3-2@muenchen.de

Anlage 3
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-2

Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) – Neuausrichtung: Umwidmung von Fördermitteln in fördereffiziente Maßnahmen

FKG-Förderprogramm um PVT-Anlagen ergänzen, Antrag Nr. 20-26 / A 05128 von der Fraktion ÖDP/München-Liste, vom 19.09.2024, eingegangen am 19.09.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz (RKU) vom 10.12.2024 (VB)

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Für die Landeshauptstadt München ist eine konsistente und verlässliche kommunale Förderung der privaten Gebäudeeigentümer*innen von entscheidender Bedeutung, um die angestrebten Sanierungs- und Neubauquoten im Wohnungsbau erfolgreich zu realisieren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zeichnet die o.g. Sitzungsvorlage vorbehaltlich der Erweiterung der Neubauförderung im Rahmen des FKG für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) sowie KMB-ähnliche Projekte mit und bittet um Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen und Anpassungen:

- Bzgl. der Neubauförderung (Kap. 4.2 der Richtlinien, S. 38): Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Neubauförderung für Vorhaben des geförderten Mietwohnbaus (EOF und MM) weiterhin aufrechterhalten werden soll. Die Förderung über das FKG liefert hierbei einen ganz wesentlichen Beitrag, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der umfangreichen Anforderungen an den Neubau (insb. strenge Miet- und Belegungsbindungen u.a. in Form stark reduzierter Erst- und Wiedervermietungsmieten sowie die Einhaltung des Ökologischen Kriterienkatalogs inkl. EH 40 Standard für die Wohngebäude) entscheidend zu stärken. Jedoch unterliegen ebenso die für den Erhalt der Münchner Mischung essenziellen KMB-Projekte den gleichen umfangreichen Anforderungen, zudem müssen diese Projekte ohne staatliche oder kommunale Mittel der Wohnraumförderung auskommen. Umso wichtiger ist es, die Neubauförderung im FKG wieder für den KMB und KMB-ähnliche Modellprojekte (siehe hierzu unsere Stellungnahme vom 11.11.2024) zu öffnen. Andernfalls besteht das reale Risiko, dass wichtige Wohnungsbauprojekte aufgrund der eintretenden Finanzierungslücke nicht realisiert werden können und Grundstücke an die LHM zurückgegeben werden müssen.
- Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass die vom Stadtrat am 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14026, Antragsziffer 3) beschlossene FKG-Förderung „Neubau“ mit der Einschränkung auf Gebäude mit mind. 50% gefördertem Wohnungsbau (EOF, MM) **zügig zugunsten KMB-Projekte und KMB-ähnlicher Projekte geöffnet werden sollte**. Die nunmehr anstehende Neuausrichtung mittels der Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 15200 und Nr. 20-26 / V 15201 bietet die entsprechende Möglichkeit.
- Im Hinblick auf die vom RKU geplante Mieterstudie (vgl. Kap. 5.1 Sozial gerechte

Wärmewende: Wirkungen auf Mieter*innen und Selbstnutzer*innen und Antragspunkt 3) für den Münchner Mietmarkt, die im 1. Quartal 2025 vorliegen soll, um daraus zeitnah weitere Vorschläge für die Weiterentwicklung des FKG abzuleiten, bittet PLAN um frühzeitige Einbindung, soweit Belange des Planungsreferats betroffen sind.

Dazu sollte der Antragspunkt 3 wie folgt ergänzt werden: „Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird den Auftrag auf Basis einer Mieterstudie **unter Beteiligung der betroffenen Referate, insbesondere des Referates für Stadtplanung und Bauordnung** zeitnah durchführen.“

- Die im Kapitel 8 (Behandlung von Stadtratsbeschlüssen und Stadtratsanträgen) erwähnte innerstädtische Vereinbarung zwischen RKU und SOZ für eine verstärkte bzw. räumlich differenzierte Förderung von Effizienzmaßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht bekannt. Wir bitten daher um zeitnahe Zusendung der erwähnten Vereinbarung.

Wir bitten unsere Stellungnahme zur Sitzungsvorlage zu berücksichtigen und ggf. als Anlage beizulegen.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen wurde die Sitzungsvorlage im Rahmen des Mitzeichnungsersuchens übersandt. Aufgrund der knappen Terminsetzung durch das RKU wird die Münchner Wohnen ihre Rückmeldung direkt an das RKU übersenden. Wir bitten darum, die Ausführungen der Wohnungsbaugesellschaft aufzunehmen und zu berücksichtigen, bzw. die Stellungnahme der Sitzungsvorlage als Anlage beizulegen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen und stehen für weitere Fragen oder Diskussionen zur Verfügung.

gez.

██████████

Stadtdirektorin