

Sachstand zur Quartiersarbeit

Zwischenstand zum Quartiersansatz bei der LHM II

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 01003 von Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Matthias Stadler vom 29.08.2024, eingegangen am 29.08.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14590

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 28.01.2025

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Ein Instrument für die Erreichung der gesamtstädtischen Klimaziele ist die Arbeit in Quartieren. Im Grundsatzbeschluss I vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533) wurden das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und das Mobilitätsreferat (MOR) beauftragt, Bestandsquartiere außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung klimaneutral und klimaresilient zu transformieren.
Inhalt	In dieser Bekanntgabe wird der Stand zur Quartiersarbeit dargestellt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Quartiersentwicklung, integrierter Quartiersansatz, Energieberatung, Quartier, Quartiersprojekte, Quartierskonzept, Sanierungsmanagement
Ortsangabe	-/-

Sachstand zur Quartiersarbeit

Zwischenstand zum Quartiersansatz bei der LHM II

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 01003 von Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Matthias Stadler
vom 29.08.2024, eingegangen am 29.08.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14590

4 Anlagen

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 28.01.2025 Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Ausgangslage	3
2. Beschlüsse des Stadtrates	4
3. Integrierte Quartierskonzepte (iQK)	5
3.1 Zielsetzung iQK	5
3.2 Quartiersauswahl iQK	5
3.3 Vorgehen: integriertes Quartierskonzept und Umsetzung	6
4. Aufsuchende Energieberatung im Quartier (EBQ)	7
4.1 Zielsetzung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier	7
4.2 Auswahl der Gebiete für die aufsuchende Energieberatung im Quartier	7
4.3 Konzept und Prozess der aufsuchenden Energieberatung im Quartier	8
5. Wissenstransfer und Vernetzung innerhalb der Stadtverwaltung	8
6. Quartiersprojekte in Umsetzung	9
6.1 Integrierte Quartierskonzepte	9
6.2 Sanierungsmanagement bei integrierten Quartierskonzepten	10
6.3 Aufsuchende Energieberatungen im Quartier	11
6.4 Weitere Quartiersprojekte	11
7. Quartiersprojekte in Planung	13
7.1 Quartiersprojekte in Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung	

.....	13
7.2 Quartiersprojekte in Federführung des Referats für Klima- und Umweltschutz	13
8. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung im Quartier	16
9. Quartiersmonitoring.....	17
10. Erste Lerneffekte aus dem bisherigen Arbeitsprozess und Schlussfolgerungen	18
10.1 Bisherige Erkenntnisse aus dem integrierten Quartierskonzept (iQK)	18
10.2 Bisherige Erkenntnisse der aufsuchenden Energieberatung im Quartier (EBQ) und Weiterentwicklung	19
11. Beantwortung der Stadtratsanfrage „Zwischenstand zum Quartiersansatz bei der LHM II“ Anfrage Nr. 20-26 / F 01003 vom 29.08.2024	21
12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	23
II. Bekannt gegeben	23

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

In dieser Bekanntgabe wird der Stadtrat über den aktuellen Stand der Quartiersarbeit informiert. Ziel der Quartiersarbeit ist die Entwicklung klimafreundlicher und klimaresilienter Quartiere. Die Landeshauptstadt München (LHM) verfügt mit den integrierten Quartierskonzepten und den aufsuchenden Energieberatungen im Quartier über zwei starke Instrumente, mit denen die Münchner Quartiere gemeinsam mit den Akteur*innen vor Ort klimaneutral gestaltet werden können:

1. Integrierte Quartierskonzepte (iQK, referateübergreifend)

In dicht bebauten Bereichen der Stadt mit wenig Freiraum und Hitzeinseln (i.d.R. Fernwärmeverdichtungs- und Fernwärmeerschließungsgebiete) werden im Rahmen von integrierten Quartierskonzepten Wärmeversorgung, energetische Gebäudesanierung, Photovoltaik-Ausbau, Klimaanpassung und (nahräumliche) Mobilität ganzheitlich betrachtet. Im Sinne des integrierten Quartiersansatzes können hier je nach Quartier auch weitere Handlungsfelder, wie Wohnraumschaffung, soziale Infrastrukturbedarfe, nachhaltige Lebensstile, Gesundheitsförderung etc. eine Rolle spielen. In den jeweiligen Quartieren gibt es gebietsspezifische Besonderheiten, die zu beachten sind, z.B. geringe Freiraumausstattung und Hitzeinsel-Effekte in besonders dichtebebauten Quartieren. Für die Umsetzung der Maßnahmen sind unterschiedliche Akteure einzubinden (private Eigentümer*innen, Öffentliche Hand LHM, Münchner Wohnen oder andere große Bestandhalter*innen, etc.). Eine Aktivierung und Koordinierung durch das Sanierungsmanagement ist für die Erreichung der Ziele sehr wichtig.

2. Aufsuchende Energieberatung im Quartier (EBQ, RKU)

Die Energieberatung im Quartier konzentriert sich auf die Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Dabei beraten zertifizierte, unabhängige Energieberater*innen die Eigentümer*innen ganzheitlich, kostenfrei und individuell direkt vor Ort.

Der Wärmeplan ist für die Quartiersarbeit eine wichtige strategische Grundlage, denn er informiert darüber, welcher Baublock perspektivisch mit welcher erneuerbaren Energiequelle versorgt werden kann.

Der Lenkungskreis Quartier hat bislang 20 Quartiere für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte verabschiedet. Davon sind derzeit sieben integrierte Quartierskonzepte in Arbeit. Zwei weitere sind schon fertig. Diese neun umfassen ca. 27.800 Wohneinheiten (WE) und ca. 3.200 Gebäude (im Sinne von Hausnummern) im Stadtgebiet. Außerdem werden elf integrierte Quartierskonzepte konkret für die Erstellung vorbereitet.

Im Rahmen der aufsuchenden Energieberatung wurden fünf Quartiere bearbeitet und bis zum Ende der laufenden Kampagne im März 2025 knapp 1.000 Gebäudeeigentümer*innen beraten. Nach der Evaluierung und Weiterentwicklung startet im dritten Quartal 2025 die zweite Phase der aufsuchenden Energieberatung in weiterentwickeltem Format.

Derzeit wurde im Rahmen der Quartiersarbeit die Bearbeitung von rund 55.900 WE bzw. 15.200 Gebäude, bzw. knapp 14 % aller Wohneinheiten (ca. 19 % aller Gebäude) in Bestandsquartieren außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung initiiert.

2. Beschlüsse des Stadtrates

Der Münchener Stadtrat hat in den vergangenen Jahren einige Beschlüsse rund um das Thema Quartiersarbeit gefasst, die im Folgenden skizziert werden:

Der Stadtrat hat mit dem Klimanotstandsbeschluss im Dezember 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) die Weichen für ein klimaneutrales und nachhaltiges München gestellt. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wurde beauftragt, einen Maßnahmenplan zu erarbeiten, der zum Ziel hat, München bereits bis 2035 zu einer klimaneutralen Stadt umzugestalten. Im Fokus stehen hier die energetische Quartiersentwicklung (Gebäudesanierung und klimaneutrale Wärmerversorgung), klimafreundliche Mobilität und Maßnahmen der Klimaanpassung.

Ein zentrales Instrument für die Erreichung dieser Ziele ist der integrierte Quartiersansatz für klimaneutrale und klimaresiliente Bestandsquartiere. Im Grundsatzbeschluss I vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533) wurden das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und das Mobilitätsreferat (MOR) beauftragt, Bestandsquartiere außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung klimaneutral und klimaresilient zu transformieren.

Im „Grundsatzbeschluss II: Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 V 05040) wurden das PLAN, das RKU und das MOR gebeten, die Inhalte des Quartiersmanagements abzustimmen und mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) einen Vertrag zur Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere außerhalb von Sanierungsgebieten abzuschließen. Dieser Rahmenvertrag zwischen der LHM und der MGS trat am 07.08.2024 in Kraft.

Für die Begleitung der Quartiersarbeit wurde ein Lenkungskreis beim 2. Bürgermeister eingerichtet. Der Lenkungskreis entscheidet über die Quartiere, die in die Umsetzung gehen.

Parallel wurde das RKU im Grundsatzbeschluss II (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040), Beschlusspunkt 7 beauftragt, dem Stadtrat den Entwurf einer kommunalen Wärmeplanung vorzulegen. Das RKU hat daraufhin in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken München (SWM) und externen Expert*innen einen Entwurf zur kommunalen Wärmeplanung für München erarbeitet, der am 15.05.2024 mit großer Mehrheit vom Münchner Stadtrat verabschiedet wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411). Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligungsphase sowie weiterer Verbesserungen und Vertiefungen in der Wärmeplanung wurde dem Stadtrat ein finaler Wärmeplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591) vorgelegt und am 27.11.2024 beschlossen. Mit der kommunalen Wärmeplanung wurde für die Quartiersarbeit eine essenzielle Grundlage geschaffen, um die Wärmewende auf Quartiersebene umzusetzen. Denn der Münchner Wärmeplan liefert den Kompass, um flächendeckend fossile Brennstoffe durch erneuerbare Wärme zu ersetzen, das Klima zu schützen und dabei gleichzeitig die Heizkosten sozial verträglich zu halten. Dazu berücksichtigt der Wärmeplan die aktuelle Wärmeversorgung im Stadtgebiet und gibt Auskunft über zukünftige klimaneutrale Versorgungsmöglichkeiten. Die kommunale Wärmeplanung bündelt Daten zum Thema Wärme und informiert die Münchner*innen, wie sie ihr Haus klimafreundlich heizen können¹.

Nach dem Beschluss des Stadtrates zur Neuausrichtung der MGS im Rahmen der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 10508) vom 26.07.2023 soll die MGS künftig bei der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München eine gewichtige Rolle spielen. So soll die MGS bei der Erstellung integrierter Quartierskonzepte und im anschließenden Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen be-

¹ <https://stadt.muenchen.de/infos/waermewende-muenchen.html>

gleitet und koordiniert, tätig werden. Die MGS unterstützt damit als Energieagentur die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung der ambitionierten Klimaziele auf Quartiersebene zur Schaffung klimaneutraler und klimaresilienter Bestandsquartiere.

3. Integrierte Quartierskonzepte (iQK)

3.1 Zielsetzung iQK

Ziel integrierter Quartierskonzepte ist es, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand auch durch Einsatz erneuerbarer Energie für die Wärme- und Stromversorgung in möglichst vielen Münchner Quartieren im Bestand bis 2035 zu schaffen. Dabei kann auch die Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnungsbau durch Nachverdichtung eine Rolle spielen. Gleichzeitig sollen die Quartiere und ihre Freiräume an den Klimawandel angepasst werden, sodass häufiger vorkommende Extremwetterereignisse wie Hitze oder Starkregen abgemildert werden können. Außerdem sollen die Quartiere beispielsweise durch Begrünung und Entsiegelung nach dem Schwammstadtprinzip und emissionsfreie Mobilität lebenswerter werden und auch in Zukunft bleiben. Durch die intelligente Vernetzung bedarfsgerechter und zukunftsweisender Formen von Mobilität sind die Quartiere dabei immer für alle optimal erreichbar. Im Rahmen der Quartiersarbeit werden dabei auch Themen wie Kreislaufwirtschaft, Ernährung, Konsum und nachhaltige Bildung mit einbezogen.

In den kommenden Jahren wählt die Landeshauptstadt München deshalb nach und nach Quartiere aus und erarbeitet gemeinsam mit den Akteur*innen im Quartier geeignete, auf das jeweilige Quartier abgestimmte Vorgehensweisen.

3.2 Quartiersauswahl iQK

Integrierte Quartierskonzepte des Referats für Klima und Umweltschutz (RKU) adressieren vorwiegend hoch verdichtete Gebiete mit komplexen Eigentümer*innen-Strukturen, hohem Sanierungsbedarf der Gebäude, vielen Akteur*innen und nur wenig Frei- und Grünflächen.

Das RKU wählt die Quartiere über die sogenannte Nutzwertmethodik aus (Top-down-Ansatz). Die Nutzwertanalyse bietet eine transparente und detaillierte Bewertungsmethode mit hoher Genauigkeit und Datenfülle, in der alle relevanten Entscheidungskriterien entsprechend gewichtet werden. Das RKU hat in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mobilitätsreferat und dem Sozialreferat 28 Bewertungskriterien identifiziert und unter den Themenbereichen Treibhausgasausstoß, Baustruktur, Akteur*innen-Bereitschaft, Mobilität, Sozialindikatoren und Stadtklima zusammengefasst. Der Wärmeplan ist hier grundlegend berücksichtigt. Zusätzlich wurden Ausschlussflächen wie Neubaugebiete, Gewerbeflächen und Gebiete der Stadtsanierung festgelegt, die im Rahmen des hier verfolgten Ansatzes nicht bearbeitet werden. Durch die vergleichende Analyse pro Baublock ist eine stadtweite Bewertungsgrundlage geschaffen worden, die es ermöglicht geeignete Baublöcke zu einem Quartier zusammenzufassen und zugleich die vorhandenen Defizite direkt zu erkennen. Die Nutzwertanalyse wird in Zusammenarbeit mit den Referaten stetig weiterentwickelt und fortgeschrieben. Gleichzeitig findet eine Synchronisierung mit den Planungen der SWM GmbH statt. Zusätzlich zu den Fernwärmeausbaubereichen bzw. den Fernwärmeerweiterungsbereichen legt das RKU seinen Fokus auch auf Gebiete für erneuerbare Nahwärmenetzlösungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) wählt Pilotquartiere mit hohen Treibhausgas-Einsparpotentialen, multiplen Herausforderungen städtebaulicher Art und der Mitwirkungsbereitschaft großer Eigentümer, insbesondere der Münchner Wohnen, als Vorbild für die Quartiersbeteiligten, aus. Dieser Bottom-up-Ansatz berücksichtigt zusätzlich zu den oben genannten Schwerpunktthemen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums über die Kombination von Sanierung und Nachverdichtung in den Arealen der Münchner

Wohnen oder anderer großer Bestandhalter*innen. Um vorgeschlagene Quartiere datenbasiert einzuschätzen und so die quartiersspezifischen Herausforderungen schnell erfassbar darzustellen, hat PLAN für alle beteiligten Referate ein Quartiersentwicklungstool (QET) entwickelt. Entscheidungen zur Quartiersauswahl werden dadurch transparent und nachvollziehbar.

Das MOR unterstützt die Anliegen des integrierten Quartiersansatzes und sichert seine fachliche Zuarbeit in den einzelnen Quartiersprojekten zu. Das MOR übernimmt aber keine Federführung bei einem Quartiersprojekt. Für die Teilkonzepte zum Thema Mobilität und Verkehr im Rahmen der integrierten Quartierskonzepte wird das MOR aber die fachliche Betreuung übernehmen.

Nach der Auswahl eines Quartiers bereiten PLAN, MOR und RKU einen sogenannten Steckbrief für die Entscheidung im Lenkungskreis Quartier vor.

Nach der Entscheidung des Lenkungskreises Quartier über die Federführung pro Projekt und die Einplanung der Mittel im Quartiersbudget wird vom jeweils federführenden Referat unter Zuarbeit der beteiligten Referate die Projekt- und Leistungsbeschreibung erstellt, um die Beauftragung des Konzeptes in die Wege zu leiten.

3.3 Vorgehen: integriertes Quartierskonzept und Umsetzung

Bei integrierten Quartierskonzepten wird die Wärmewende mit der Mobilitätswende und Maßnahmen zur Klimaanpassung verknüpft. Mit dieser ganzheitlichen Betrachtungsweise können Synergien gehoben werden: Maßnahmen bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung (z.B. Leitungsbau) können mit Maßnahmen im öffentlichen Raum (Mobilität, Klimaanpassung) gemeinsam betrachtet und umgesetzt werden. Für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte orientieren sich die Referate inhaltlich am KfW-Förderprogramm 432 (derzeit außer Kraft, siehe Anlage 3).

Während der Erarbeitung der integrierten Quartierskonzepte werden die Quartiere analysiert, Zielwerte für die im vorhergehenden Absatz genannten Themenbereiche definiert und entsprechende Szenarien entwickelt. Daraus ergeben sich pro Themenbereich Maßnahmen, die im Rahmen des Sanierungsmanagements umgesetzt werden. Hier sind neben konkreten Sanierungsfahrplänen der Gebäude mit Empfehlungen für Wärmeversorgungslösungen und Photovoltaikausbau beispielsweise auch Vorschläge für die Umgestaltung von Straßenräumen vorstellbar. Letztere ermöglichen klimafreundliche Mobilität in Kombination mit mehr klimaangepassten Freiräumen, mehr Begrünung und Baumstandorten im öffentlichen Raum. Dies führt wiederum zu mehr Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen im Quartier.

Der Muster-Leistungsumfang für die Umsetzungsphase (Sanierungsmanagement) ist im Rahmenvertrag, den die LHM mit der MGS geschlossen hat, beschrieben. Die konkreten Maßnahmen für die Umsetzungsphase (Sanierungsmanagement) sind in den jeweiligen Quartierskonzepten beschrieben. In einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren werden die Maßnahmen gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Akteur*innen im Quartier umgesetzt. Alle Bewohner*innen, Gewerbetreibende und Institutionen des Quartiers sind dazu eingeladen, aktiv die nachhaltige Entwicklung ihres Quartiers mitzugestalten. Dazu finden im Rahmen der Klimaschutzkampagne Re:think München Mitmach-Aktionen, Straßenfeste, Veranstaltungen und Ausstellungen statt. Wie eingangs erläutert wird hauptsächlich die MGS über den Rahmenvertrag vom 07.08.2024 mit der Erstellung von Quartierskonzepten und dem nachfolgenden Sanierungsmanagement in der Umsetzungsphase beauftragt, wobei Vergaben von Quartierskonzepten und Sanierungsmanagement an externe Auftragnehmer*innen durch die Landeshauptstadt München nicht ausgeschlossen sind. Durch langjährige Erfahrung im Bereich der Stadtsanierung und energetischen Sanierung verfügt die MGS über die entsprechende Expertise bei der Quartiersarbeit. Die MGS kann ausgewählte Leistungen auch an externe Unterauftragnehmende vergeben.

Die Projektleitung auf städtischer Seite liegt entweder beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder beim Referat für Klima- und Umweltschutz. Das Mobilitätsreferat unterstützt die Anliegen des integrierten Quartiersansatzes und betreut die Mobilitätsthemen in den einzelnen Quartiersprojekten fachlich.

4. Aufsuchende Energieberatung im Quartier (EBQ)

Für eine ausführliche Beschreibung wird auf die Beschlussvorlage „Sachstand und Weiterentwicklung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier. Vergabe von Dienstleistungen an externer Energieberater*innen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15544) des Referats für Klima- und Umweltschutz verwiesen.

4.1 Zielsetzung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier

Die aufsuchende Energieberatung im Quartier (EBQ) wurde entwickelt, um dem Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern aktiv entgegenzuwirken. Die durchschnittliche Sanierungsrate in Deutschland stagniert seit 2010 auf einem Niveau unter 1 % pro Jahr. Seit drei Jahren ist sie rückläufig und liegt aktuell nur noch bei 0,69 % pro Jahr. Um den Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral umzugestalten, müsste die Sanierungsrate auf mindestens 1,9 % pro Jahr nahezu verdreifacht werden². Die ambitionierten Klimaziele der Stadt machen eine deutliche und schnelle Erhöhung der Sanierungsaktivitäten unverzichtbar. Zielpfade für eine klimaneutrale Wärmeversorgung in München setzen eine weitergehende Steigerung der Sanierungsrate an, die für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2031 bis 2035 bei 2,1 % pro Jahr liegt und im Zeitraum 2036 bis 2050 schließlich bei 2,4 % pro Jahr³.

Das unmittelbare Ziel der EBQ ist es, durch eine direkte Ansprache der Eigentümer*innen in einer konzentrierten Kampagne die Sanierungsrate und -tiefe im Quartier deutlich zu steigern sowie den Umstieg auf klimaneutrale Wärmeversorgungslösungen voranzutreiben einschließlich der Umsetzung von Nahwärmenetzen. Die EBQ stärkt zudem das Bewusstsein für Energieeffizienz und Klimaschutz sowie die Gemeinschaft und den sozialen Zusammenhalt im Quartier, indem sie Raum für gemeinschaftliche Projekte und Diskussionen über Energieeinsparungen schafft. Dieser Austausch kann einen „Mitzieheffekt“ auslösen und die Sanierungsrate weiter erhöhen, wenn erfolgreiche Projekte andere Bewohner*innen inspirieren, ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Damit unterstützt die aufsuchende Energieberatung in den Wohnquartieren die übergeordneten städtischen Ziele, den Energieverbrauch zu senken, die Nutzung erneuerbarer Energien zu erhöhen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren.

4.2 Auswahl der Gebiete für die aufsuchende Energieberatung im Quartier

Die EBQ wird in ihrer derzeitigen Form in Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt, die aufgrund ihres hohen Wärmeverbrauchs und der Beheizung mit fossilen Energieträgern einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Anders als bei integrierten Quartierskonzepten geht die EBQ in Stadtrandbereiche mit Gebäuden ähnlicher Baualtersklassen und dezentraler Wärmeversorgung, oft reichlich Grün- und Parkflächen sowie geringem Parkdruck. Die Gebiete werden ebenfalls über die Nutzwertmethode ausgewählt.

² DIW Berlin, 2023, https://www.diw.de/de/diw_01.c.868221.de/publikationen/diw_aktuell/2023_0087/energetische_sanierung_von_gebaeuden_kann_durch_mindeststandards_und_verbindliche_sanierungsziele_beschleunigt_werden.html (aufgerufen am 27.11.2024); B+L Marktdaten Bonn im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (BuVEG), 2024, <https://buveg.de/sanierungsquote/> (aufgerufen am 17.12.2024).

³ FfE Forschungsgesellschaft für Energiewirtschaft mbH und Öko-Institut e.V., 2021, Klimaneutrale Wärme München 2035, <https://www.oeko.de/publikation/klimaneutrale-waerme-muenchen-2035/> (aufgerufen am 27.11.2024)

4.3 Konzept und Prozess der aufsuchenden Energieberatung im Quartier

Die aufsuchende Energieberatung im Quartier basiert auf dem Konzept der Energiekarawane des fesa e.V., das bereits in über 100 Kommunen bundesweit erfolgreich umgesetzt wurde. Im Zentrum stehen die Beratungsgespräche mit den Gebäudeeigentümer*innen. Dabei suchen unabhängige Energieberater*innen die Ein- und Zweifamilienhäuser zur kostenfreien Vor-Ort-Begutachtung auf. Die einstündigen Beratungen umfassen objektbezogene Empfehlungen zu Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung unter Berücksichtigung des kommunalen Wärmeplans. Zudem informieren sie über Fördermöglichkeiten auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene. Ergänzend zu den einstündigen Impulsberatungen bietet die Kampagne im Quartier regelmäßige Veranstaltungen und Informationsstände mit attraktivem Rahmenprogramm an.

Die Rekrutierung der Energieberater*innen erfolgt über ein Ausschreibungsverfahren über die Vergabepattform der Landeshauptstadt München. Um eine hohe Beratungsqualität sicherzustellen, können sich ausschließlich Energieberater*innen bewerben, welche auf der Energieeffizienz-Expertenliste (EEE-Liste) für Förderprogramme des Bundes aufgeführt sind. Aus der Ausschreibung entsteht ein Pool von etwa zehn Energieberater*innen, die ein verpflichtendes Training zum fachlichen Kontext der Landeshauptstadt München und zur zielgruppengerechten Kommunikation durchlaufen.

Im Vorfeld jeder Kampagne werden Gebäudebestand und energetische Potenziale des Quartiers analysiert sowie Gespräche mit lokalen Akteuren geführt. Im nächsten Schritt werden die Hauseigentümer*innen im Quartier mittels Briefanschreiben über das Angebot der Energieberatung informiert und zur Auftaktveranstaltung eingeladen. Hier erhalten die Bürger*innen Informationen zum Ablauf der Kampagne, fachliche Inputs und inspirierende Best-Practice-Beispiele sowie vielseitige Möglichkeiten für Fragen und direkte Gespräche.

In zwei Chargen, etwa vier und zehn Wochen nach Auftaktveranstaltung, werden die gesammelten Anmeldungen für die Energieberatung geclustert und an die Energieberater*innen weitergeleitet. Diese führen eigenständig die Terminvereinbarungen und Beratungen mit den Interessent*innen durch. Als Abschlussveranstaltung macht die Re:think München Quartierslounge ein bis zwei Wochen Station im Quartier mit Expert*innen-Sprechstunden, Fachvorträgen, Angebotsberatungen, Quartiersexkursionen zu Best-Practice-Beispielen, Workshops etc.

Bei der Begleitung und Nachsorge der Kampagne liegt ein Schwerpunkt auf der Umsetzung der Münchener Wärmeplanung. Das Referat für Klima- und Umweltschutz baut derzeit ein weitergehendes Unterstützungsangebot auf, unter anderem Informationsmaterialien zur gemeinsamen Wärmeversorgung mittels oberflächennaher Geothermie, die Initiierung von Machbarkeitsstudien und Energiekonzepten sowie Gutachten zu rechtlichen Fragen. Zusätzlich stehen praxisorientierte Leitfäden, gebäudeindividuelle Steckbriefe und weiterführende Beratungsangebote zur Verfügung.

5. Wissenstransfer und Vernetzung innerhalb der Stadtverwaltung

Im Rahmen der Quartiersentwicklung sind der Wissenstransfer und die Vernetzung von zentraler Bedeutung, um eine interdisziplinäre Bearbeitung sicherzustellen, Doppelstrukturen zu vermeiden und Synergieeffekte optimal zu nutzen. Die oben dargestellte Arbeits- und Gremienstruktur der drei Referate PLAN, MOR und RKU gewährleistet diese Integration und fördert eine effiziente Zusammenarbeit. Zusätzlich dazu gibt es eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe (AG klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere) unter der gemeinsamen Leitung von PLAN und RKU (PLAN-I/23 und RKU-II-Q), in der alle Referate sowie die Beteiligungsgesellschaften (SWM, MGS, Münchner Wohnen) vertreten sind. Die aktuell in Bearbeitung befindlichen Quartiersprojekte werden dort vorgestellt. Die Referate haben hier auch die Gelegenheit wichtige Informationen und Schnittmengen pro Projekt

auszutauschen und zu diskutieren. Außerdem werden in der Arbeitsgruppe weitere Projekte innerhalb der Stadtverwaltung mit Quartiersbezug vorgestellt und diskutiert, so dass Synergie- und Lerneffekte gehoben werden bzw. gemeinsame Lösungen entwickelt werden können.

6. Quartiersprojekte in Umsetzung

In der folgenden Karte sind alle bereits laufenden Quartiersprojekte dargestellt.

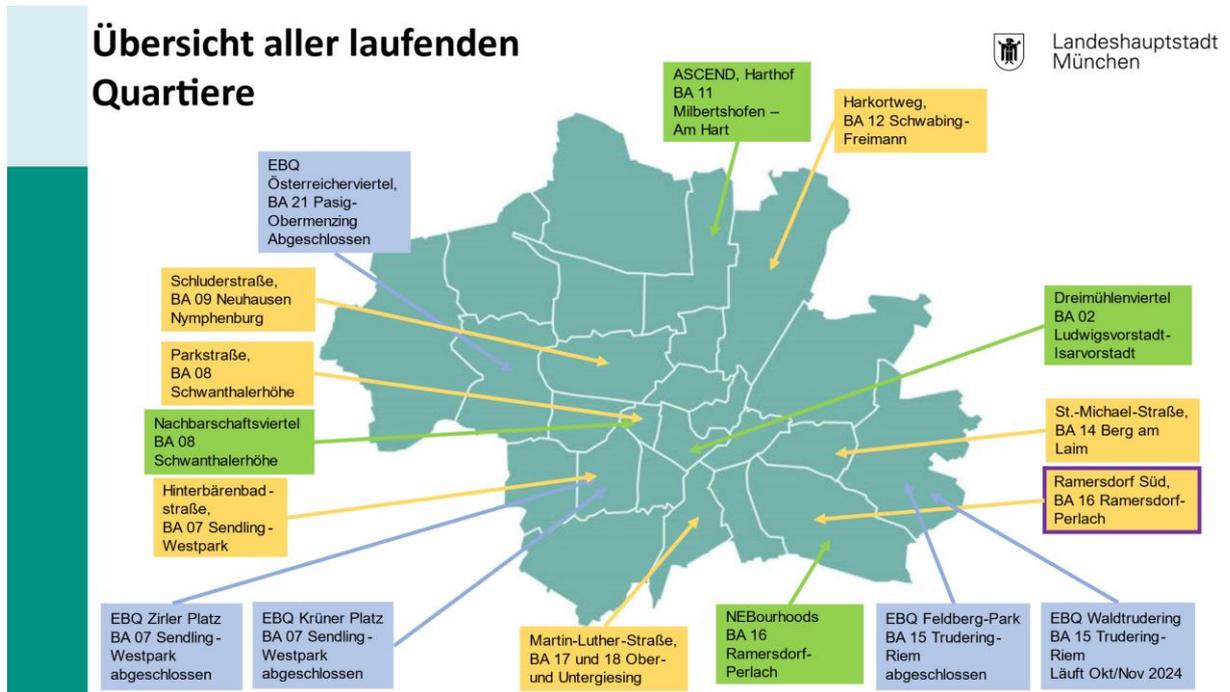


Abbildung 1: Darstellung der laufenden Quartiersprojekte

In der Übersicht enthalten sind:

- Alle bereits beauftragten Quartiersprojekte (iQK, EU-Projekte und weitere)
- Alle absolvierten/laufenden aufsuchenden Energieberatungen im Quartier (EBQ)
- Lila Umrandung bedeutet: Quartier befindet sich in der Umsetzungsphase mit oder ohne Sanierungsmanagement

6.1 Integrierte Quartierskonzepte

In Anlage 1 werden alle Quartiersprojekte dargestellt, für die bereits ein integriertes Quartierskonzept erstellt wurde, sowie die Quartiere, für welche die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes bereits beauftragt wurde. Hier eine Übersicht:

Name Quartiersprojekt	Federführung	Projektstatus	Zeitplan
Klimaquartier Ramersdorf	PLAN	Quartierskonzept liegt vor, SanMan ab Phase 2 geplant	Umsetzung der Phase 1 hat 2024 begonnen

St.-Michael-Straße	PLAN	Quartierskonzept liegt vor	Umsetzungsphase hat im Januar 2025 begonnen
Hinterbärenbadstraße	PLAN	Quartierkonzept ist beauftragt	Konzepterstellung bis Q4/2025 geplant
Parkstraße	RKU	Quartierkonzept ist beauftragt	Konzepterstellung bis Q2/2025 geplant
Harkortweg	RKU	Quartierkonzept ist beauftragt	Konzepterstellung bis Q2/2025 geplant
Martin-Luther-Straße	RKU	Quartierkonzept ist beauftragt	Konzepterstellung bis Q3/2025 geplant
Schluderstraße	RKU	Quartierkonzept ist beauftragt	Konzepterstellung bis Q3/2025 geplant
Scharfreiterplatz	RKU	Quartierkonzept in Arbeit	Konzepterstellung in 2025 geplant
Olympiapark Ost	RKU	Quartierkonzept in Arbeit	Konzepterstellung in 2025 geplant

Die Anzahl der Wohneinheiten, die aktuell im Stadtgebiet außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung durch die Quartiersarbeit betroffen sind, beträgt derzeit knapp 27.800.

Alle vom RKU bislang beauftragten integrierten Quartierskonzepte zeichnen sich durch hohe Treibhausgaseinsparpotenziale und eine typische innerstädtische Gebäudestruktur mit überwiegend Blockrandbebauung aus. Außerdem legt das RKU ein besonderes Augenmerk auf die klimaneutrale Wärmeversorgung. Deshalb wurden v. a. Quartiere ausgewählt, die auf Basis der Nutzwertmethodik ein hohes Potenzial an Treibhausgas (THG) -Einsparung haben und zusätzlich in denen nach Abstimmungen mit den SWM ab 2025 Fernwärme erweitert bzw. verdichtet werden soll. Alle ausgewählten Quartiere haben einen hohen Bedarf hinsichtlich Klimaanpassungsmaßnahmen.

6.2 Sanierungsmanagement bei integrierten Quartierskonzepten

Zum Zeitpunkt der Bekanntgabe wurde ein Sanierungsmanagement für das Quartier St.-Michael-Straße beauftragt.

Für das Quartier „St. Michael-Straße“ wurde das integrierte Quartierskonzept Ende 2024 fertiggestellt. Der Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsmanagements ist im LK-Quartier am 18.07.2024 erfolgt. Das Sanierungsmanagement wurde über den Rahmenvertrag im Dezember 2024 an die MGS vergeben und startet im Januar 2025. Es soll die vielfältigen Maßnahmen zur Umsetzung anregen und dazu beitragen, dass das Quartier sich klimaneutral und klimaresilient entwickelt.

In einem gemischten Quartier mit Anteilen der Münchner Wohnen, städtischen Flächen und privaten Bereichen ist die Koordinierung der Maßnahmen wichtig. Die Erreichung der Ziele ist von der Aktivierung der privaten Eigentümer*innen abhängig. Über Informationen und Beratungen zu Förderungen sollen diese zur Umsetzung der Ziele angeregt werden.

Das Sanierungsmanagement hat die Aufgabe, den Prozess der Umsetzung zu planen, als Anlaufstelle für Bürger*innen für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen, einzelne Prozessschritte und die Vernetzung wichtiger Akteur*innen im Quartier zu unterstützen, einzelne Sanierungsmaßnahmen aus den Themenblöcken Energieeffizienz und Klimaneutralität, grüne Infrastruktur und Klimaanpassung, Mobilitätskonzept, Digitalisierung unter den Akteuren zu koordinieren und Maßnahmen zum Monitoring und

zur Erfolgskontrolle zu initiieren. Zudem sollen die Bewohner*innen und Eigentümer*innen im Quartier laufend über geeignete Formate beteiligt und sensibilisiert werden. Im Anschluss soll über ein Verstärkungskonzept der Prozess möglichst fortgeführt werden.

6.3 Aufsuchende Energieberatungen im Quartier

Folgende Energieberatungen wurden bereits durchgeführt:

- Österreicher Viertel, Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing, (inkl. Machbarkeitsstudie zu Nahwärmenetzen)
- Krüner Platz, Stadtbezirk 07 Sendling-Westpark
- Zirler Platz, Stadtbezirk 07 Sendling-Westpark
- Feldberg-Park, Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
- Waldtrudering, Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

In der Anlage 2 sind die Projekte näher dargestellt.

6.4 Weitere Quartiersprojekte

Dreimühlenviertel

Das Mobile Zukunft München (MZM)-Projekt „Bestandsquartier der Zukunft – Dreimühlenviertel“ sucht unter enger Einbeziehung der Bürger*innen vor Ort Lösungen dafür, den nötigen Wandel in Sachen Mobilität und Stadtentwicklung umzusetzen. Gleichzeitig sollen sich so Mobilitäts- und Aufenthaltsqualität im Sinne der Klimaresilienz verbessern.

Die Projektpartner sind die BMW Group, das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München und das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Vorstellungen und Anforderungen der Akteur*innen vor Ort stehen im Mittelpunkt und wurden in einer Reihe von Workshops zur Gestaltung der Mobilität und des öffentlichen Raumes abgefragt. Die gesammelten Ideen wurden im Rahmen einer Stellprobe (temporäre Umgestaltung des Straßenraums) während der Sommerferien 2023 für alle, u.a. mit der Quartiers-Lounge und Mobilitätsstationen erlebbar gemacht. Parallel dazu wurde eine Befragung zum Mobilitätsverhalten im Viertel durchgeführt.

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden im Anschluss gemeinsam evaluiert und fließen in die Stadtrats-Beschlussfassung und in die Vergabe und Erstellung eines integrierten Verkehrs- und Gestaltungsplans ein.

Nachbarschaftsviertel in München

Die Beschlussvorlage „Mobilitätsstrategie 2035 – Nachbarschaftsviertel in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11252) bildet den Auftakt zur Realisierung erster Nachbarschaftsviertel in München. Sie benennt wesentliche Elemente und Ziele des Münchner Nachbarschaftsviertel-Ansatzes und schlägt ein strukturiertes Vorgehen des Mobilitäts- und Baureferats zur Umsetzung vor. Außerdem werden die Umsetzungsschritte zeitlich eingeordnet sowie Rahmenbedingungen und erforderliche Ressourcen zur Bearbeitung aufgezeigt. Anhand der zwei ausgewählten städtebaulich und räumlich sehr verschiedenen Räume - Westend und Gärtnerplatz - sollen ab 2025 erste Nachbarschaftsviertel getestet werden.

ASCEND

Das Projekt ASCEND (Accelerating Positive Clean Energy Districts) wird im Rahmen des EU-Programms „Horizon Europe“ gefördert und durch einen Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München unterstützt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06860). München und Lyon bilden die beiden Leuchtturmstädte in einem europäischen Konsortium, welches aus 39 Partner*innen aus Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung besteht. Ziel von

ASCEND ist es bis Ende 2027 die Energiebilanz in möglichst vielen Quartieren positiv zu gestalten. München hat das Quartier Harthof im Norden der Stadt als Projektgebiet ausgewählt. Weitere in ASCEND beteiligte Städte sind Porto, Charleroi, Prag, Stockholm, Alba Iulia und Budapest.

Das Projektteam der Landeshauptstadt München unter der Leitung des Referats für Arbeit und Wirtschaft besteht aus dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mobilitätsreferat, dem IT-Referat und dem Kommunalreferat. Beteiligte Partner aus München sind neben der Landeshauptstadt: Avancis, Isarwatt, Stattauto, TUM, Uniccorn und UnternehmerTUM sowie die SWM, Münchner Wohnen und die MGS.

Creating NEBourhoods Together Neuperlach

„Creating NEBourhoods Together Neuperlach“ ist ein Leuchtturmprojekt zum Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) und wird mit rund 5 Millionen Euro von der EU gefördert. Es hat zum Ziel, neue Herangehensweisen und Lösungen für ein zukunftsfähiges Leben, Wohnen und Arbeiten in Stadtquartieren zu zeigen. Den Grundsätzen des NEB entsprechend werden dabei Nachhaltigkeit, Inklusion und Ästhetik zusammengeführt und transdisziplinäres und ko-kreatives Arbeiten vor Ort umgesetzt. Diese sind im NEB-Kompass der EU (2021) als Orientierungsrahmens für Entscheidungs- und Projektträger ausführlich beschrieben.

NEBourhoods wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geleitet und ist räumlich und fachlich im Handlungsraum „Neuperlach und Umgebung“ (1.100 Hektar / rund 70.000 Einwohner*innen) und in der Stadtsanierung Neuperlach verankert. Seine Ergebnisse sollen darüber hinaus in die Weiterentwicklung des Quartiersansatzes und in andere Fachpolitiken der Landeshauptstadt München einfließen und Anwendung finden. Dazu zählt das Arbeiten in Reallaboren mit Akteuren aus allen Teilen der Gesellschaft und einer besonderen Vermittlungsrolle durch Kultur- und Kreativschaffende.

Integrierte Quartierskonzepte in Gebieten der Stadtsanierung

Auch in den Gebieten der Stadtsanierung werden und wurden durch PLAN bereits integrierte Quartierskonzepte erstellt. Das erste Quartierskonzept der LHM wurde 2015 im gesamten Umgriff des Sanierungsgebiets Neuaubing-Westkreuz erstellt (Programmteil A und B).

Als weiteres ist das Quartierskonzept in den Wohnsiedlungen in Moosach zu nennen, das unter der Federführung des PLAN von der MGS im Jahr 2021/22 erstellt wurde. Es wurde von einer früheren Version des KfW-Förderprogramms 432 finanziert (Programmteil A), das den Fokus noch isoliert auf energetische Aspekte legte. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass das im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) definierte Ziel der Klimaneutralität durch entsprechende Maßnahmen erreicht werden kann.

Aktuell (Stand Dezember 2024) wird im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord ein integriertes Quartierskonzept in Federführung des PLAN durch einen externen Auftragnehmer erstellt. Das externe Büro startete mit der Erarbeitung im Mai 2023. Das Konzept wird im 4. Quartal 2024 abgeschlossen und kann noch über das im März 2024 ausgelaufene KfW Programm 432 abgewickelt werden (Programmteil A).

Die Erstellung von integrierten Quartierskonzepten im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord ist als Sanierungsmaßnahme im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen definiert worden. Der Schwerpunkt liegt auf der integrierten Betrachtung (Klimaschutz/Klimaanpassung-Klimaresilienz/Mobilität). Im Umgriff sind u. a. Liegenschaften großer Bestandhalter*innen. Konkrete Maßnahmenvorschläge sowie Erkenntnisse zur Übertragbarkeit von Ergebnissen auf die Gebiete der Stadtsanierung in Neuperlach sind wesentliche Zielsetzungen.

7. Quartiersprojekte in Planung

7.1 Quartiersprojekte in Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Geplante integrierte Quartierskonzepte

Im Folgenden werden Quartiersprojekte in Federführung des PLAN skizziert, die bereits im Lenkungsreis Quartier beschlossen wurden.

Walchenseeplatz

Das Quartier Walchenseeplatz liegt im Stadtbezirk 17 Obergiesing Fasangarten und umfasst ca. 17 Hektar und ca. 2.300 Wohneinheiten. Es besteht eine verdichtete Gebäudestruktur mit z.T. freien und begrünten Innenhöfen. Die Gebäude stammen überwiegend von Ende der 1920er Jahre, sodass der thematische Schwerpunkt für das Quartier auf der energetischen Gebäudesanierung liegt. Durch die Lage im Fernwärmeverdichtungsgebiet der SWM sowie dem großen Gebäudebestand der Münchner Wohnen, besteht hier großes Potential, zur Erreichung der Klimaziele der Gesamtstadt beizutragen. Weitere Projektziele sind die Aufwertung der Freiflächen und Verkehrsräume, der Erhalt der vorhandenen Qualitäten (z.B. Walchenseeplatz) sowie die Entwicklung eines gesunden Quartiers (u.a. Hitzeschutz). Eine Besonderheit des Quartiers ist der hohe Anteil an Gebäuden, der zum geschützten Ensemble „Stockwerksiedlung Walchenseeplatz“ gehört.

Soyerhofstraße

Das Quartier Soyerhofstraße liegt im Stadtbezirk 18 Untergiesing Harlaching und umfasst ca. 30 Hektar und ca. 1.800 Wohneinheiten. Es handelt sich um eine gemischte, gartenstadtähnliche Großsiedlung von Ende der 1920er/ Anfang der 1930er Jahre. Teil des Quartiers ist das städtische Theodolinden-Gymnasium. Der thematische Schwerpunkt liegt in der Entwicklung einer regenerativen, gemeinsamen Wärmeversorgung für die Mehrfamilienhäuser und die Schule, da das Quartier außerhalb der Fernwärmeerweiterungsgebiete der Stadtwerke liegt. Durch die Schule und den großen Gebäudebestand der Münchner Wohnen, besteht hier ein großes Potential, zur Erreichung der Klimaziele der Gesamtstadt beizutragen. Weitere Projektziele sind die energetische Sanierung, die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts und der Erhalt der vorhandenen Qualitäten. Eine Besonderheit des Quartiers ist der hohe Anteil an Gebäuden, der zum geschützten Ensemble „Flachsiedlung Neuharlaching“ gehört.

Geplantes Sanierungsmanagement

Für das Quartier „Klimaquartier Ramersdorf“ ist nach erfolgreicher Erstellung des integrierten Quartierskonzeptes durch einen externen Auftragnehmer im Auftrag der Münchner Wohnen (damals GEWOFAG Wohnen GmbH) ein Sanierungsmanagement vorgesehen, um die vielfältigen Maßnahmen umzusetzen und das Quartier klimaneutral und klimaresilient zu entwickeln. Aufgaben des Sanierungsmanagements sind u. a. Koordination Umsetzungsprozess, Konzept Energetisches Quartiersmanagement, Bestandsentwicklung, Freiraumgestaltung; Umsetzung Mobilitätskonzept, Öffentlichkeitsarbeit inkl. Beteiligung für Mieter*innen und Bürger*innen, Monitoring und Erfolgskontrolle. Durch den Wegfall der KfW-Förderung wurde der Start des Sanierungsmanagements auf die Phase 2 verschoben, um die Zeit möglichst effektiv zu nutzen. Unabhängig davon wurde die Phase 1 der energetischen Sanierung bereits begonnen.

7.2 Quartiersprojekte in Federführung des Referats für Klima- und Umweltschutz

Geplante integrierte Quartierskonzepte

Im Folgenden werden Quartiersprojekte in Federführung des RKU skizziert, die bereits im Lenkungsreis Quartier beschlossen wurden.

Am Hartmannshofer Bächl

Das Quartier Am Hartmannshofer Bächl liegt im Stadtbezirk 10 Moosach und umfasst ca. 38 Hektar und ca. 2.400 Wohneinheiten. Durch die Lage in einem Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM liegt der Schwerpunkt für das Quartier im Bereich der erneuerbaren Wärmeversorgung in Kombination mit Gebäudesanierung und einem Mobilitätskonzept. Das Quartierskonzept für das Gebiet Am Hartmannshofer Bächl ist südlich begrenzt durch die Allacher Straße, westlich durch die Waldhornstraße, nördlich durch die Manzostraße und Brieger Straße bzw. die Saarlouiser Straße bzw. Donauwörther Straße und östlich durch die Saarbrücker Straße, Simrockstraße und Pfeilschifferstraße und soll im Februar 2025 bei der MGS beauftragt werden. Das Sanierungsmanagement ist ab November 2025 geplant zu beauftragen.

Hansjakobstraße

Das Quartier Hansjakobstraße liegt im Stadtbezirk 14 Berg am Laim in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Projekt der Eisenbahnergenossenschaft. Es ist ca. 82 Hektar groß und beinhaltet ca. 4.200 Wohneinheiten. Durch die Lage in einem Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM liegt der Schwerpunkt für das Quartier im Bereich der erneuerbaren Wärmeversorgung in Kombination mit Gebäudesanierung, Klimaanpassung und einem Mobilitätskonzept. Es gibt eine kleine Überschneidung mit dem Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring. Das Quartierskonzept für das Gebiet Hansjakobstraße ist südlich durch die Kreillerstraße, westlich durch die Baumkirchnerstraße, nördlich durch die Truderinger Straße bzw. den Schwanhildeweg und östlich durch den Schatzbogen begrenzt und soll im März 2025 bei der MGS beauftragt werden. Das Sanierungsmanagement ist ab Dezember 2025 geplant zu beauftragen.

An der Stemmerwiese

Das Quartier an der Stemmerwiese liegt im Stadtbezirk 06 Sendling und umfasst ca. 67 Hektar und ca. 6.500 Wohneinheiten. Durch die Lage in einem Fernwärmeausbaugesamt der SWM liegt der Schwerpunkt für das Quartier im Bereich der Gebäudesanierung, Klimaanpassung und einem Mobilitätskonzept. Das Quartierskonzept für das Gebiet An der Stemmerwiese ist südlich durch die Albert-Roßhaupter-Straße bzw. Wackersberger Straße, östlich durch die Daiserstraße, Kidlerstraße bzw. die Lindwurmstraße, nördlich und westlich durch die Bahntrasse begrenzt und soll in der ersten Jahreshälfte 2025 bei der MGS beauftragt werden. Das Sanierungsmanagement ist im Anschluss an die Konzepterstellung geplant zu beauftragen.

Philosophenquartier

Das Philosophenquartier liegt im Stadtbezirk 11 Milbertshofen – Am Hart und umfasst ca. 65 Hektar und ca. 7.400 Wohneinheiten. Durch die Lage in einem Fernwärmeerweiterungsgebiet der SWM ab 2025 liegt der Schwerpunkt für das Quartier im Bereich der Gebäudesanierung, Klimaanpassung und einem Mobilitätskonzept. Das Philosophenquartier ist südlich durch den Petuelring, östlich durch die Knorr-, Ricarda-Huch-Straße bzw. den Christoph-von-Gluck-Platz, nördlich durch die Milbersthofer Straße bzw. Haggenmillerstraße und westlich durch die Riesenfeldstraße begrenzt und soll in der ersten Jahreshälfte 2025 bei der MGS beauftragt werden. Das Sanierungsmanagement ist im Anschluss an die Konzepterstellung geplant zu beauftragen.

Stanigplatz

Das Quartier Stanigplatz liegt im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg und umfasst ca. 111 Hektar und ca. 6.200 Wohneinheiten. Durch die Lage in einem Fernwärmeerweiterungsgebiet der SWM liegt der Schwerpunkt für das Quartier im Bereich der Gebäudesanierung, Klimaanpassung und einem Mobilitätskonzept. Das Quartierskonzept Stanigplatz ist südlich durch die Dülferstraße, westlich durch die Johann-Emmer-Straße (exkl. der Sportplätze), nördlich durch das Hartelholz und östlich durch die Panzerwiese bzw. das Hartelholz begrenzt und soll in der ersten Jahreshälfte 2025 bei der MGS beauftragt wer-

den. Das Sanierungsmanagement ist im Anschluss an die Konzepterstellung geplant zu beauftragen.

Die Quartiere Am Hartmannshofer Bächl, Hansjakobstraße, An der Stemmerwiese, Philosophenquartier und Stanigplatz wurden mit der Nutzwertmethodik auf Basis des hohen Handlungsbedarfs ausgewählt. Zusätzlich liegen die Quartiere Am Hartmannshofer Bächl und Hansjakobstraße in einem Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM. Hier besteht in Verschränkung mit der kommunalen Wärmeplanung erhöhter Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Versorgungsmöglichkeiten für die Wärmeversorgung der Gebäude. Weiter haben die Quartiere eine geringe PV-Ausstattung gemeinsam.

Außerdem sind im RKU folgende größere Quartiere geplant, für die die Instrumente des integrierten Quartiersansatzes und der Energieberatung kombiniert werden sollen („Kombigebiete“). Dies ist erforderlich, da die Gebäudestruktur und -typologie in den Gebieten heterogen ist. Die Weiterentwicklung und Kombination der Instrumente werden bedarfsorientiert erfolgen, um den bestmöglichen Klimaeffekt für die Gebiete zu erreichen.

Hofangerstraße

Das Quartiersprojekt Hofangerstraße liegt im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach und ist ca. 143 Hektar groß mit ca. 4.700 Wohneinheiten. Das Gebiet ist als Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM ausgewiesen. Das Quartier wird südlich durch die Ständlerstraße, westlich durch die Chiemgaustraße bzw. den Innsbrucker Ring, nördlich durch die Hechtseestraße bzw. Heinrich-Wieland-Straße und östlich durch den Ostpark begrenzt. Die Schwerpunktsetzung neben der Wärmenetzuntersuchung erfolgt nach weiteren Analysen des Gebietes. Eine Beauftragung ist Anfang 2025 vorgesehen.

Verdistraße

Das Quartier Verdistraße liegt im Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing und hat eine Größe von ca. 330 Hektar und ca. 7.100 Wohneinheiten. Das Gebiet ist als Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM ausgewiesen. Das Quartier wird südlich durch die Grünflächen des Durchblicks, westlich durch Agrarflächen (angrenzend an die BAB 8), nördlich durch die Grenze des Stadtbezirks 21 und östlich durch die Menzinger Straße begrenzt. Die Schwerpunktsetzung neben der Wärmenetzuntersuchung erfolgt nach weiteren Analysen des Gebietes. Eine Beauftragung ist Anfang 2025 vorgesehen.

Alte Allee

Das Quartiersprojekt Alte Allee liegt im Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing und ist ca. 156 Hektar groß mit ca. 4.400 Wohneinheiten. Das Gebiet liegt zum einen Teil im Untersuchungsgebiet für ein Nahwärmenetz der SWM. Zum anderen Teil liegen die Gebäude in Eignungsgebieten mit dezentralen Versorgungslösungen mit Fokus auf Grundwasserwärmepumpen. Das Quartier wird südlich von der S-Bahntrasse der S3, östlich durch Pippinginger Straße und nördlich durch die Bergsonstraße bzw. Jaspersallee begrenzt. Die Schwerpunktsetzung neben der Wärmeversorgung erfolgt nach weiteren Analysen des Gebietes. Eine Beauftragung ist 2025 vorgesehen.

Eversbuschstraße Süd

Das Quartiersprojekt Eversbuschstraße Süd liegt im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing und ist ca. 114 Hektar groß mit ca. 2.400 Wohneinheiten. Der Großteil der Gebäude befindet sich im Wärmenetzuntersuchungsgebiet der SWM. Weitere Gebäude liegen im Eignungsgebiet mit dezentralen Wärmepumpen (Grundwasserwärmepumpen und Luftwärmepumpen). Das Quartier wird südlich durch die Von-Kahr-Straße, östlich durch die S-Bahntrasse (S2), nördlich durch die Höcherstraße und westlich durch die Würm begrenzt. Die Schwerpunktsetzung neben der Wärmeversorgung erfolgt nach weiteren Analysen des Gebietes. Eine Beauftragung ist 2025 vorgesehen.

Das RKU ist in der Anfangsphase der Quartiersarbeit, als die Bundesförderung der KfW 432 noch verfügbar war, von von 50 Quartieren (iQK) für die Bearbeitung bis 2026 ausge-

gangen. Nach dem Förderstopp Ende 2023 standen somit weniger Mittel zur Verfügung und folglich wurde die Anzahl der zu bearbeitenden iQK auf 30 reduziert.

Geplantes Sanierungsmanagement

Das Sanierungsmanagement für die Parkstraße soll im Frühjahr 2025 bei der MGS auf Basis des integrierten Quartierskonzepts beauftragt werden. Grundsätzlich geht das RKU davon aus, dass für die anderen integrierten Konzepte im Anschluss die Beauftragung eines Sanierungsmanagements erfolgt.

Geplante Kampagnen der aufsuchenden Energieberatung im Quartier

Zusätzlich plant das RKU 2025 noch eine Energieberatung im Bereich der Pulverturmstraße im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartier Harthof (ASCEND). Beide Projekte können dadurch Synergieeffekte nutzen.

Weitere Energieberatungen im Jahr 2025 können erst nach der erneuten Vergabe des Energieberaterpools und der Weiterentwicklung und Kombination der Instrumente wie oben beschrieben erfolgen. Nach der Überarbeitung der Kampagne der aufsuchenden Energieberatung im ersten Quartal, sollen 2025 im dritten und vierten Quartal drei Quartiere bearbeitet werden und ab dem Jahr 2026 werden sechs bis acht Kampagnen pro Jahr veranschlagt.

Für die in diesem Kapitel beschriebenen Quartiersprojekte bzw. Energieberatungen kann sich der Zeitplan aufgrund von weiteren Analysen im Vorfeld der Vergabe nochmals verändern. In diesem Zusammenhang können sich auch noch leichte räumliche Veränderungen ergeben. Eine Beteiligung und Mitgestaltung für die jeweiligen Quartiere ist erst ab dem Zeitpunkt der Vergabe möglich. Sobald diese erfolgt ist und das Projekt startet, erhält jedes Quartier eine eigene Homepage auf www.rethink-muenchen.de. Dort werden alle Informationen zum Projekt und zu den Beteiligungsmöglichkeiten kommuniziert.

8. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung im Quartier

Re:think München, die Kommunikationsmarke des RKU, begleitet kommunikativ die Quartiersarbeit der federführenden Referate sowohl digital als auch analog. Die Webseite „<https://rethink-muenchen.de>“ dient als einheitliche Kommunikations- und Vernetzungsplattform sowie als Informationshub für alle Bürger*innen im Quartier. Mit der Re:think Beteiligung stehen den federführenden Referaten eine große Auswahl an analogen und digitalen Beteiligungsformaten zur Verfügung, welche Akteur*innen und deren Interessen in den Prozess einbinden.

Digital bietet Re:think München für jedes Quartier, sowohl der „iQK-Quartiere“ als auch der „EBQ-Quartiere“ eine eigene Seite mit neuesten Informationen zu Projektfortschritten, Veranstaltungen und weiteren nützlichen Informationen. Gleichzeitig kommt die Re:think München Quartierslounge – ein upgecycelter Container, der als Begegnungs- und Vernetzungsraum dient – direkt zu den Bürger*innen ins Quartier und informiert, aktiviert und berät die Anwohnenden mit verschiedenen Veranstaltungen und Mitmachaktionen zu Themen des Klima- und Umweltschutzes.

Von Mitarbeitenden aus den verschiedenen Abteilungen des RKU werden in der Quartierslounge Sprechstunden zu Themen wie Begrünung, Abfallbeseitigung und Biodiversität angeboten. Zudem bietet das Sachgebiet „Wärmestrategie und Quartier“ spezielle Sprechstunden an, welche sich mit der Überprüfung von Angeboten, der Sanierung von Gebäudehülle und der Wärmeversorgung, dem Einbau von Photovoltaik (PV) sowie der Machbarkeit des Einbaus von Grundwasserwärmepumpen befassen. Ergänzt wird das Programm durch Exkursionen zu erfolgreich umgesetzten Sanierungsprojekten (Best-

Practice-Beispiele) und Do-it-yourself-Workshops, bei denen Balkonkraftwerke mit gebrauchten PV-Modulen selbst gebaut werden können.

Durch das Zusammenspiel aus analogen und digitalen Kommunikationskanälen wird die Reichweite sowie die kommunikative Durchdringung im Quartier erhöht. Das einheitliche Erscheinungsbild stärkt die Wiedererkennung, baut Hemmnisse ab und schafft Vertrauen.

Erste Anlaufstelle für die Bürger*innen und Eigentümer*innen vor Ort ist das Sanierungsmanagement, welches auch die Aufgabe hat zu den verschiedenen Maßnahmen zu informieren, zu beteiligen und zu aktivieren. Dazu können unter anderem die Möglichkeiten über Re:think genutzt werden. Die einzelnen Formate werden zusammen mit dem Sanierungsmanagement je nach Maßnahmen / Zielgruppe etc. ausgewählt und terminiert.

Die jeweiligen Bezirksausschüsse werden bei allen Quartiersprojekten informiert und während der Erstellung der integrierten Quartierskonzepte und in der Umsetzungsphase beteiligt. Die Stadtverwaltung schätzt das Wissen der Bezirksausschüsse hinsichtlich der Aktivitäten und Akteur*innen im Bezirk. Die Bezirksausschüsse sind zugleich Multiplikatoren für Informationen. Sie sind außerdem Motivatoren, damit die Bevölkerung bei der Transformation klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere aktiv mitwirkt und Maßnahmen umsetzt.

Initiativen, Vereine und Verbände werden während der Quartiersentwicklung ebenfalls von der Stadtverwaltung und dem Sanierungsmanagement eingebunden. Ihre Arbeit im Quartier ist bereits über viele Jahre erfolgreich und kann mit den jeweiligen Quartiersprojekten kombiniert werden.

9. Quartiersmonitoring

Das RKU hat den Auftrag ein Quartiersmonitoring für integrierte Quartierskonzepte und deren Umsetzung zu entwickeln.

Unter einem Quartiersmonitoring ist die Wirksamkeitskontrolle der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen (u.a. durch Bilanzierung der Treibhausgasemissionen) zu verstehen. Die Systematik des Quartiersmonitorings sollte sich an den Rahmenbedingungen des städtischen Zielerreichungscontrollings (ebenfalls im RKU) orientieren. Darunter zählt z.B. auch die Verwendung einheitlicher Emissionsfaktoren.

Die Ergebnisse aus dem Quartiersmonitoring werden in das gesamtstädtische Zielerreichungscontrolling einfließen und dienen insbesondere dazu, die Aussagekraft der in die Zukunft gerichteten Prognosen durch konkrete Daten aus den Münchner Quartieren zu verbessern. Wesentliches Kriterium wird dabei sein, wie der Einfluss der Klimaschutzmaßnahme im Quartier auf die übergeordnete Ebene „Gesamtstadt“ abgeschätzt und bewertet werden kann.

Derzeit läuft die Ausarbeitung eines geeigneten Monitoringkonzepts (Festlegung von Systemgrenzen, betrachtete Variablen und Indikatoren, Detailgrad der Daten, verwendete Datenquellen, Häufigkeit der Datenerhebung etc.). Die bereits im ASCEND-Projekt entwickelten Schlüsselkennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) sollen nach Möglichkeit in das Quartiersmonitoring übernommen werden.

Zum Zeitpunkt dieser Sitzungsvorlage war noch in keinem Quartier die Umsetzungsphase so weit fortgeschritten, um konkrete Ergebnisse vorlegen zu können.

Die bereits durchgeführten Energieberatungen werden, wie in Kapitel 6.3 beschrieben, ebenfalls evaluiert. Zum Zeitpunkt der Bekanntgabe lagen noch keine Ergebnisse vor.

10. Erste Lerneffekte aus dem bisherigen Arbeitsprozess und Schlussfolgerungen

Der integrierte Quartiersansatz und die aufsuchende Energieberatung im Quartier sind Schlüsselinstrumente, um fachübergreifend und bedarfsorientiert räumliche Bestandsbereiche der Stadt hinsichtlich der Klimaziele zu entwickeln. Dadurch werden die Lebensqualität der Bewohner*innen verbessert, Treibhausgasemissionen eingespart und das Lebensumfeld an die unabwendbaren Folgen des Klimawandels angepasst (Klimaresilienz). Die Stadt bleibt lebenswert.

Erste Lerneffekte, die sich aus der bisherigen Arbeit ergeben und deren Schlussfolgerungen sind im Folgenden dargestellt.

10.1 Bisherige Erkenntnisse aus dem integrierten Quartierskonzept (iQK)

iQK, SanMan und EBQ gemeinsam denken

iQK mit SanMan und EBQ richten sich an unterschiedliche Zielgruppen. Die von iQK abgedeckten Quartiere bestehen überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, die im Besitz von Einzeleigentümer*innen, Wohnungseigentümer*innen-Gemeinschaften, Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften sind. In diesen Quartieren sind die Bewohner*innen meist Mieter*innen, jedoch gibt es auch selbstnutzende Eigentümer*innen. Im Gegensatz dazu umfassen die Quartiere von EBQ hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser, die überwiegend von ihren Eigentümer*innen selbst bewohnt werden. Mietverhältnisse sind in diesen Gebieten in der Minderheit.

Zu Beginn der Quartiersarbeit konnten die Quartiersumgriffe klar anhand dieser Trennung definiert werden. Mit fortschreitender Bearbeitung zeigt sich jedoch, dass es zunehmend Quartiere geben wird, die sich nicht eindeutig einer der beiden Kategorien zuordnen lassen, aber dennoch bearbeitet werden müssen. Diese Kombigebiete zeichnen sich durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch große und kleine Mehrfamilienhäuser umfasst. Im Kontext der Quartiersarbeit ist eine Differenzierung zwischen kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu acht Wohneinheiten und großen Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohneinheiten sinnvoll. Es ist im Moment noch nicht geklärt, ob diese Kombigebiete künftig dem iQK oder der EBQ zugeordnet werden.

Dieser Umstand führt zu einer Reihe von Herausforderungen, die im Folgenden näher beschrieben und im Kapitel 10.2 durch Vorschläge zur Weiterentwicklung beider Ansätze angegangen werden.

PLAN hat durch die Erarbeitung der integrierten Quartierskonzepte Erkenntnisse erlangt, die sich u.a. aus der Zusammenarbeit mit der Münchner Wohnen ergeben, aber auch allgemein gelten.

Die Kompetenzen der Münchner Wohnen bzw. der jeweiligen Eigentümer*innen enden bei der Flurstücksgrenze. Eine quartierübergreifende integrierte Betrachtung über den Eigentumsbereich hebt Synergieeffekte (z.B. Anbindung an Grün- und Freiflächen, Gesamtmobilitätskonzept im Quartier). Der koordinierte Austausch über die LHM-Projektleitung und dem Eigentümer zu den betroffenen Referaten ist sehr wertvoll und bietet großen Mehrwert (Schnittstellenmanagement). Für die Münchner Wohnen ist beispielsweise die Vorabstimmung im Rahmen der integrierten Konzepterstellung sehr hilfreich im späteren Genehmigungsverfahren. Der integrierte Ansatz beschleunigt damit Planungs- und Verwaltungsprozesse in der Umsetzung. So konnten z.B. für den Bauvorbescheid relevante Fragen bereits in der Konzeptphase geklärt werden.

Bezogen auf die Umsetzbarkeit, der in der Konzeptphase erarbeiteten Maßnahmen bestehen bereits frühzeitig Einflussmöglichkeiten. Durch Themenschwerpunkte kann der Detaillierungsgrad des Konzepts noch vor der eigentlichen Konzeptphase gesteuert werden. Die Schwerpunkte, die Detailtiefe und die nötige Fachexpertise der Konzeptsteller kön-

nen bei der Beauftragung im Leistungsbild konkret festgehalten werden.

Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind wichtig, um den Bürger*innen und lokalen Akteuren zu signalisieren, dass die Stadt aktiv vorangeht, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Sei es die energetische Sanierung eines städtischen Gebäudes, die klimaangepasste Aufwertung/Gestaltung einer Freifläche oder die Verbesserung von Verkehrsflächen – Maßnahmen vor Ort schaffen Aufmerksamkeit und erzeugen Ausstrahlungseffekte/ Nachahmungseffekte.

Daher ist auch eine breite Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll. Die Bürger*innen vor Ort sind interessiert und mitwirkungsbereit. Gleichzeitig sind die Bürger*innen niedrigschwellig und in ihrer Lebensrealität abzuholen. Das bedeutet, dass die vor Ort relevanten Themen, z.B. soziale Themen, Müll in Außenanlagen, Lärmproblematiken, Bedarf an konsumfreien oder kostengünstigen Angeboten, gleich zu Beginn eruiert und im Konzept adressiert werden sollten.

Für die Umsetzbarkeit von Maßnahmen bestehen verschiedene Abhängigkeiten: Im öffentlichen Raum sind für die Erreichung der Klimaschutzziele eine konsistente Finanzierung für investive Maßnahmen und Kapazitäten im Baureferat notwendig. Die Finanzierung ist aufgrund des Wegfalls der KfW-Förderung 432 „Energetische Stadtsanierung“ sowie der aktuellen Haushaltslage der LHM derzeit erschwert. Prioritätenlisten der Umsetzerverferate und der Quartiersauswahl sind abzugleichen, um Synergieeffekte in der Umsetzung zu heben. Darüber hinaus bestehen Abhängigkeiten zwischen den Sanierungsfahrplänen der Wohnungsunternehmen und dem Ausbau der Fernwärme innerhalb der kommunalen Wärmeplanung. Diese unterschiedlichen Pläne müssen in Absprache synchronisiert werden.

10.2 Bisherige Erkenntnisse der aufsuchenden Energieberatung im Quartier (EBQ) und Weiterentwicklung

Eine zentrale Herausforderung betrifft die initiale Ansprache der Zielgruppe. Aus Datenschutzgründen ist es derzeit nicht gestattet, die Eigentümer*innen in den jeweiligen Quartieren direkt anzuschreiben, um sie über den Beginn und den Verlauf der Energieberatungskampagne⁴ zu informieren. Stattdessen werden die Anwohner*innen durch Postwurfsendungen über die Auftaktveranstaltung und die Kampagne informiert. Dieses Vorgehen birgt jedoch den gravierenden Nachteil, dass das Schreiben die Eigentümer*innen nicht verlässlich erreicht. Es besteht die Gefahr, dass das Anschreiben in der Menge anderer Postwurfsendungen untergeht oder von Mieter*innen nicht an die Eigentümer*innen weitergeleitet wird. Eine personalisierte Adressierung der Anschreiben an die Gebäudeeigentümer*innen könnte die Teilnahme an den Veranstaltungen und die Nutzung des Angebots der kostenlosen einstündigen Energieberatung erheblich erhöhen.

In den bisher bearbeiteten Quartieren wurden jeweils 140 bis 255 einstündige, kostenlose Energieberatungen durchgeführt, was den Aufwand für Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung rechtfertigt. Mit fortschreitendem Hochlauf der EBQ wird es schwieriger, im Stadtgebiet von München homogene Quartiere mit Ein- und Zweifamilienhäusern abzugrenzen, um eine ausreichend hohe Zahl an Anmeldungen für eine effiziente Kampagne zu erreichen und gleichzeitig alle Wohngebäude innerhalb des Umgriffs einzubeziehen. Bereits in den bisher bearbeiteten Quartieren befanden sich neben der von der EBQ adressierten Zielgruppe der Wohngebäude mit maximal drei Wohneinheiten stets auch einzelne kleine Mehrfamilienhäuser, die somit durch das aktuelle Raster der Quartiersarbeit fallen. Auf Grundlage der Erfahrungen von fesa e.V. wurden die Umgriffe in den bis-

⁴ Dies trifft auch für die Information und Einbindung bei den integrierten Quartierskonzepten sowie für ASCEND zu. Eine gezielte und personalisierte Adressierung der Anschreiben an die Gebäudeeigentümer*innen oder andere Interessensgruppen, könnte mehr Teilnahmen an Veranstaltungen bewirken und eine zielgruppenoptimierte Information und Aktivierung bedeuten.

her bearbeiteten Quartieren so gewählt, dass sie 800 bis 1.000 homogene Wohneinheiten umfassten. Bei Rücklaufquoten zwischen 10 % und 30 % führten diese Umgriffe zu etwa 80 bis 300 ein-stündigen, kostenlosen Energieberatungen, was den Aufwand für Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung rechtfertigt und eine gewisse Wirtschaftlichkeit sicherstellt. Mit zunehmender Bearbeitung wird es jedoch schwieriger, solche homogenen Umgriffe im Stadt-gebiet von München zu finden, weshalb künftig verstärkt inhomogene Quartiere mit gemischter Bebauung bearbeitet werden müssen. Dies hat zwei mögliche Konsequenzen für die EBQ: Entweder werden die Umgriffe verkleinert, um eine gewisse Homogenität zu bewahren, was allerdings zu geringeren Erfolgsquoten und damit zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit führt, oder man behält die ursprüngliche Anzahl von 800 bis 1.000 Wohneinheiten bei, indem man vermehrt kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten integriert, um die Wirtschaftlichkeit der EBQ sicherzustellen.

Eine weitere wichtige Erkenntnis aus den bisherigen Erfahrungen der EBQ ergab sich aus der soziodemografischen Zusammensetzung der Bevölkerung in den jeweiligen Quartieren. Sanierungsbedürftige Gebäude befinden sich überwiegend im Besitz älterer Eigentümer*innen, von denen viele bereits vor zwei oder drei Jahrzehnten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, die heute aber oft nicht mehr den aktuellen Standards entsprechen. Mit zunehmendem Alter sinkt die Bereitschaft, erneute Sanierungen am eigenen Gebäude vorzunehmen, insbesondere wenn es um Maßnahmen an der Gebäudehülle geht. Ein gewisses Interesse an einem Heizungstausch war noch vorhanden, doch dieses nahm deutlich ab, nachdem das aktualisierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum 1. Januar 2024 in Kraft trat und festlegte, dass die bisherige Wärmeversorgung in selbst bewohnten Eigenheimen bis zum 31. Dezember 2044 weiter betrieben werden kann. Die Energieberater*innen berichteten, dass viele der einstündigen kostenlosen Energieberatungen lediglich dazu genutzt wurden, sich diese Ausnahmeregelung von einer Fachperson bestätigen zu lassen, anstatt konkrete Sanierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Zusätzlich sorgten die Diskussionen rund um die Reform des Gebäudeenergiegesetzes im Jahr 2023 für erhebliche Verunsicherung, aber auch die häufigen Änderungen der Förderprogramme für Energieberatung und Sanierungsmaßnahmen auf Bundes- und kommunaler Ebene. So kam es auf Bundesebene Ende 2023 aufgrund des Bundesverfassungsgerichts-urteils am 15.11.2023 zu einem nahezu vollständigen Förderstopp. Als die Fördermittel im Frühjahr 2024 wieder freigegeben wurden, erhielten viele Programme gekürzte Budgets oder wurden gar nicht mehr aufgelegt. Ein Beispiel hierfür ist die kürzlich Halbierung des Zuschusses des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für eine ausführliche Gebäudeenergieberatung. Da das Münchener Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) teilweise an die Bundesförderung gekoppelt ist, gab es auch hier Auswirkungen des Förderstopps und der Kürzungen in den Förderbedingungen. Diese Verunsicherungen haben die Bereitschaft zur Umsetzung von energetischen Sanierungen nachhaltig gehemmt.

Weiterentwicklung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier

Um auch in inhomogenen Quartieren die Wirtschaftlichkeit der EBQ zu erhalten und einen Einsatz in künftig zu bearbeitenden Mischgebieten zu ermöglichen, soll das Instrument der EBQ auf kleine Mehrfamilienhäuser mit drei bis maximal acht Wohneinheiten ausgeweitet werden.

Darüber hinaus ist für die zweite Phase eine Reihe an konzeptionellen und operativen Weiterentwicklungen geplant, um die Reichweite, Effizienz und Geschwindigkeit der Kampagnen zu erhöhen sowie die Aktivierung der Bürger*innen in den Quartieren weiter zu fördern. Bezüglich der Kommunikation, Veranstaltungs- und Unterstützungsangebote sollen bestehende Aktivitäten ausgeweitet und neue Formate entwickelt werden. Dazu gehören beispielsweise Thermografie-Spaziergänge, Exkursionen zu erfolgreich umgesetzten Projekten (Best-Practice-Beispiele), Gruppensprechstunden, kleinere Energiekonzepte sowie Machbarkeitsstudien zu Wärmenetzen.

Für diese zusätzlichen Angebote sollen künftig auch die externen Energieberater*innen hinzugezogen bzw. beauftragt werden. Aufgrund des erweiterten Aufgabenbereichs, der Ausweitung der kostenfreien Vor-Ort-Energieberatung auf kleine Mehrfamilienhäuser und des geplanten Hochlaufs der Kampagnen soll im Rahmen der kommenden Ausschreibung eine größere Anzahl qualifizierter Energieberater*innen rekrutiert werden.

Da die aufsuchende Energieberatung im Quartier mittlerweile auf Basis der gemachten Erfahrungen und Optimierungen routiniert durchgeführt wird, können die vorhandenen Ressourcen genutzt werden, um die Anzahl der Kampagnen zu erhöhen. Für das Jahr 2025 ist geplant die ersten drei erweiterten EBQ mit Einbezug kleiner Mehrfamilienhäuser durchzuführen. Ab 2026 sollen sechs bis acht Quartiere pro Jahr bearbeitet werden.

Die Weiterentwicklung soll auf Grundlage der Beschlussvorlage „Sachstand und Weiterentwicklung der aufsuchenden Energieberatung im Quartier. Vergabe von Dienstleistungen an externer Energieberater*innen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15544) des Referats für Klima- und Umweltschutz beschlossen werden. In der Vorlage findet sich auch eine ausführlichere Darstellung der Evaluation der bisherigen Kampagnen und der daraus abgeleiteten Vorschläge zur Weiterentwicklung.

11. Beantwortung der Stadtratsanfrage „Zwischenstand zum Quartiersansatz bei der LHM II“ Anfrage Nr. 20-26 / F 01003 vom 29.08.2024

Herr StR Sebastian Schall und Herr StR Matthias Stadler haben anliegende Stadtratsanfrage Nr. 20-26 / F 01003 vom 29.08.2024 (Anlage 4) gestellt.

Dieser liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

„In der Antwort des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU) vom 19.09.2023 auf die Anfrage „Zwischenstand zum Quartiersansatz bei der LHM“ vom 04.09.2023 wurden einige Prognosen zur zukünftigen Umsetzung des Quartiersansatzes bei der Landeshauptstadt München (LHM) aufgestellt, zum Beispiel zur Zahl der derzeit bearbeiteten und noch zu bearbeitenden Quartiere. Heute – fast genau ein Jahr nach der Anfrage – stellt sich die Frage, ob diese Prognosen so eingetroffen sind.“

Die darin aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Sind die Arbeiten, um den Quartiersansatz umsetzen zu können (bspw. der vollständige Aufbau der notwendigen verwaltungsinternen Strukturen bei der LHM und die vollumfängliche Einstellung des nötigen Personals) inzwischen komplett abgeschlossen?

Antwort zu Frage 1:

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und dem Mobilitätsreferat (MOR) sowie der Geschäftsstelle Quartier gut aufgestellt, um den integrierten Quartiersansatz umsetzen zu können. Das erforderliche fachliche Expert*innenwissen in den Sachgebieten der Referate und das Re:think Kampagnenteam komplettieren das Feld.

Die Ausgründung der MGS zum 01.01.2024 als 100%ige Tochtergesellschaft der LHM wurde durchgeführt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10508). Der Rahmenvertrag zwischen dem PLAN und RKU mit der MGS zur Beauftragung der MGS für die Erstellung und Umsetzung (Sanierungsmanagement) integrierter Quartierskonzepte trat am 07.08.2024 in Kraft.

Im letzten Schritt des Aufbaus verwaltungsinterner Strukturen erfolgte im Oktober nun noch die Besetzung der letzten 4 von 5 Projektmanager*innen im RKU, welche die konkreten Quartierskonzepte des RKU und deren Umsetzung betreuen werden. Die Geschäftsstelle Quartier ist mit 2,67 VZÄ von 3 besetzt. Im Sachgebiet Wärmestrategie und

Quartier sind alle 16 VZÄ besetzt.

Im PLAN befindet sich das Team zur Umsetzung der PLAN-Quartierskonzepte noch im Aufbau, die Personalstellen werden bedarfsgerecht aufgebaut. Alle Stellen für die konzeptionelle Weiterentwicklung des integrierten Quartiersansatzes für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere inkl. der Erstellung von Pilot-Quartierskonzepten sind im Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit Mitte Oktober 2024 besetzt.

Die Strukturen und Prozesse für die Einbindung des Baureferats werden aktuell abgestimmt.

Frage 2:

In wie vielen Quartieren war das RKU im Jahr 2023 tätig? Wurden die in der Antwort vom 19.09.2023 genannten Quartiere alle abschließend bearbeitet?

Antwort zu Frage 2:

Das RKU war 2023 in zwei Quartieren mit der aufsuchenden Energieberatung tätig.

Von denen im Antwortschreiben vom 19.09.2023 angegebenen integrierten Quartierskonzepten wurde keines im Jahr 2023 beauftragt. Das integrierte Quartierskonzept Parkstraße wurde im Februar 2024 vergeben. Freimann West und Freimann Ost wurden zwischenzeitlich zu einem Quartier (Harkortweg) zusammengefasst und Ende August 2024 beauftragt. Das Quartier Frundsbergstraße Süd wird aufgrund neuer Erkenntnisse aus der kommunalen Wärmeplanung später weiterverfolgt. Die integrierten Quartiere sind erst nach Abschluss des mehrjährigen Sanierungsmanagements abschließend bearbeitet.

Das RKU hat im Jahr 2023 auf Basis der Nutzwertanalyse und der neuen Erkenntnisse der kommunalen Wärmeplanung gute Vorarbeit bei der Auswahl neuer Quartiere geleistet und sich vom Lenkungskreis Quartier drei Projekte beschließen lassen, die nun sukzessive in die Beauftragung gehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat im Jahr 2023 das integrierte Quartierskonzept für das Klimaquartier Ramersdorf fertiggestellt und das Quartier St.-Michael-Straße bei der MGS beauftragt, was mittlerweile fertiggestellt ist.

Frage 3:

In wie vielen Quartieren plant das RKU im Jahr 2024 tätig zu sein? Können die in der Antwort vom 19.09.2023 genannten, 18 zu initiiierenden Projekte abgearbeitet werden?

Antwort zu Frage 3:

Bis Ende 2024 sind 20 Quartiere im LK Quartier verabschiedet worden, davon sind sieben integrierte Quartierskonzepte beauftragt worden. Außerdem wurden in 2024 drei aufsuchende Energieberatungen durchgeführt. Siehe hierzu die Ausführungen in den Kapiteln 6 und 7.

Frage 4:

Geht das RKU derzeit davon aus, den sehr straffen Plan zur Bearbeitung der Quartiere einhalten zu können? Ist das exponentiell notwendige Wachstum zur Zielerreichung geleistet worden?

Antwort zu Frage 4:

Ja, mit dem Hochlauf von heute schon 20 Quartieren, die im LK Quartier verabschiedet wurden, sind wir optimistisch den ambitionierten Plan einhalten zu können. Mittlerweile stehen auch die entsprechenden Personalressourcen zur Verfügung.

Frage 5:

Geht das RKU derzeit immer noch davon aus, die in der Antwort vom 19.09.2023 genannten 64 Quartiersprojekt (ursprünglich war einmal von 400 Quartieren bis 2035 die Rede) bis zum Jahr 2026 bearbeitet zu haben – insbesondere vor dem Hintergrund immer noch steigender Rohstoffpreise bei Bau und Sanierung sowie einem andauernden Fachkräftemangel?

Antwort zu Frage 5:

Das RKU weist nochmals darauf hin, dass die Zahl von 400 Quartieren bis 2035 eine auf den kleinsten statistischen räumlichen Einheiten unterhalb der Stadtviertelebene abgeleitete Schätzung ist und nur als eine grobe Orientierung verstanden werden kann. Faktisch werden sich die Quartiere aufgrund der Heterogenität der Gegebenheiten vor Ort in ihrer Größe und ihrem thematischen Zuschnitt unterscheiden.

Aufgrund der im Jahr 2023 und 2024 gemachten Erfahrungen bei der Erstellung integrierter Quartierskonzepte sind die in den Kapiteln 7 und 8 ausgeführten Sachverhalte als realistische Planungen anzusehen. Zusätzlich mit den Quartieren der Energieberatung wird das RKU zusammen mit PLAN und MOR sehr große Teile der Stadt außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung bearbeiten können.

12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Bekanntgabe ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

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

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
Bürgermeister

Christine Kugler
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

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.

IV. 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.....