



**Stadtratsfraktion**  
**Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL**  
**Rathaus**

**Nachhaltige Baukörper für hohe Gewerbebauten -  
insbesondere bei stadtbildprägenden Gebäuden und Standorten**

**Antrag Nr. 14-20 / A 00029 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/  
DIE GRÜNEN/RL vom 04.06.2014**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

am 04.06.2014 haben Sie den im Betreff genannten Antrag gestellt, wonach bei Gewerbehochbauten, insbesondere an stadtbildprägenden Standorten, von der Stadtverwaltung in den Bauleitplan-, Baugenehmigungs- und Wettbewerbsverfahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Nachhaltigkeit der Gebäude (z.B. aktive und passive Solararchitektur, Energieoptimierung, nachhaltige Baustoffe, Nachhaltigkeitszertifizierungen) als wichtiges und nachzuweisendes Kriterium einzufordern sei.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, dessen Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil von diesem Antrag Verfahrens- und Vollzugsfragen im Rahmen der o.g. Verfahren betroffen sind. Eine Behandlung erfolgt deshalb auf diesem Weg.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt zu Ihrem Antrag vom 04.06.2014 Folgendes mit:

Bislang wurde insbesondere im Bereich der Architektur bzw. des Städtebaus der Begriff des „nachhaltigen Bauens“ oftmals mit „energieeffizientem Bauen“ gleichgesetzt, obwohl es sich

dabei lediglich um einen Teilaspekt einer nachhaltigen Entwicklung handelt.

In § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“ gewährleisten sollen. Diese Definition stützt sich damit insbesondere auf die Betrachtung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten sowie deren Vereinbarkeit miteinander.

Die Orientierung am Prinzip der Nachhaltigkeit ist in verschiedenen städtischen Leitlinien verankert. So wurde beispielsweise in der Fortschreibung der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN - Leitlinie Ökologie - Themenschwerpunkt Klimawandel und Klimaschutz“ gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.03.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01318) bezogen auf das Handlungsfeld „Stadtplanung und Mobilität“ die Strategie entwickelt, Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte zu definieren und als Standard bei Wettbewerben, in der Bauleitplanung und bei der Objektrealisierung anzuwenden. Dieser Ansatz einer umfassend nachhaltigkeitsorientierten Stadtentwicklung wird sukzessive umgesetzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit der Bekanntgabe vom 06.06.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09592) zu „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ entsprechende Prinzipien für das Verwaltungshandeln im Rahmen der Bauleitplanung vorgestellt.

Unter Berücksichtigung des im Städtebau impliziten Abwägungsgebotes werden demnach in der Stadtplanung integrierte Gesamtkonzepte angestrebt, die die Verknüpfung und Optimierung von verschiedenen wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen sowie baukulturellen Zielen vorsehen. Eine rein sektorale Betrachtung bzw. Maximierung einzelner Aspekte ist hierüber nicht vorgesehen. Die städtebaulichen Planungen sollen einen Ausgleich zwischen den einzelnen Belangen finden und ein zeitgemäßes räumliches Leitbild formulieren.

Dieser Bekanntgabe lag eine Kurzstudie der Firma EE Concept GmbH zu Grunde, in der geeignete Ziele, Kriterien und Indikatoren zur Bemessung der Nachhaltigkeit von Stadtquartieren ausgewählt und erläutert wurden. Methodisch wurden hierbei auch verschiedene Zertifizierungssysteme herangezogen und inhaltlich ausgewertet. Die gewählten Kriterien umfassten unter anderem Aspekte wie die städtebauliche und freiraumplanerische Struktur und Gestalt, soziale Vielfalt und Nutzbarkeit für alle, Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftlichkeit, Energiebedarf und Energiebedarfsdeckung, Ressourcen- und Bodenschutz sowie einige mehr. Die im vorliegenden Antrag vorgeschlagenen Kriterien für eine Nachhaltigkeitsbetrachtung von hohen Gewerbegebäuden, wie eine „aktive und passive Solararchitektur, Energieoptimierung und nachhaltige Baustoffe“, sind darin dem Grunde nach enthalten.

Der Stadtrat hat sich neben den oben bereits angeführten Beschlüssen mehrmals noch mit Themen der Nachhaltigkeit und Ökologie im Städtebau auseinandergesetzt. Es darf hierzu im Wesentlichen auf die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.04.2009 zur „Solarenergetischen Optimierung von größeren Neubaugebieten – Solenop“, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01992, vom 10.01.2007 zu „Ökologische Hochhäuser“, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 09269, und vom 20.09.2006 zu „Energiekonzepte in Realisierungswettbewerben“, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08733, hingewiesen werden. Ebenso hat sich die Vollversammlung des Stadtrates am 22.01.2014 mit dem Thema „Energiekonzepte für neue Baugebiete“, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13147, befasst.

Die mit dem Antrag Nr. 00029 konkret gestellten Anforderungen an die Nachhaltigkeit von hohen Gewerbebauten kommen schwerpunktmäßig im Bereich der Objektplanung und -realisierung zu liegen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist grundsätzlich bestrebt, die im Antrag genannten Aspekte hier geltend zu machen. Dieser Einflussnahme sind jedoch, wie nachstehend aufgezeigt wird, Grenzen gesetzt.

### Bebauungsplan

Bereits die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juni 2004 hat in § 1 Abs. 5 BauGB die Verantwortung für den Klimaschutz durch die Bauleitplanung hervorgehoben und insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB den abwägungserheblichen Umweltbelangen Klima und Nutzung erneuerbarer Energie Gewicht gegeben. Dem trägt auch die mit der Änderung von Juni 2004 des Baugesetzbuches neu hinzu gekommene Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Rechnung, die es zulässt, im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“. Die Klimaschutznovelle 2011 zum BauGB ergänzte den Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auf die nachstehende Fassung: „Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Diese Vorschrift steht im Kontext zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf zum Teil aus erneuerbaren Energien oder durch Ersatzmaßnahmen wie Fernwärme zu decken. Der Bauleitplanung kommt also für die von den fachgesetzlichen Regelungen der Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien nur eine unterstützende Funktion zu.

Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind somit bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung. Dies sind alle für ihren Einsatz gebotenen Maßnahmen, soweit sie bei der Errichtung von Gebäuden von Bedeutung sein können. Sie können baulicher oder auch nur technischer Art sein. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können z.B. Regelungen zur Dachform von Gebäuden für das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Festsetzungen von Anschlüssen an gemeinsame Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Energie aus erneuerbaren Energien oder aus Nah- und Fernwärmeversorgungsanlagen, Maßnahmen zur Nutzung der Geothermie und der Windenergie u.a. sein, nicht jedoch Maßnahmen zur Energieoptimierung, Regelungen zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe oder Nachhaltigkeitszertifizierungen. Sie müssen stets in Zusammenhang mit Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien stehen.

Inhalt von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ist, dass die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auch durchzuführen sind. Diese Festsetzungen beinhalten allerdings nicht die Pflicht zur Nutzung der vorgenommenen Maßnahmen.

Als städtebaurechtliche Vorschrift erfordern Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB das Vorliegen städtebaulicher Gründe.

Auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) bietet keine Rechtsgrundlage für Festlegungen und zur Durchsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte im Sinne des Antrages, da hier nur Regelungen zu äußerer Gestalt des Gebäudes, nicht aber zu Wahl der Baustoffe und der Solararchitektur getroffen werden können. Die besonderen Anforderungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen müssen zudem in engem Zusammenhang mit der Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern stehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann somit im Rahmen der Bebauungsplanung allenfalls durch andere geeignete Festsetzungen wie Stellung der Baukörper, Regelungen zur Dachform u.ä. einen planungsrechtlichen Rahmen für die im Antrag genannten Nachhaltigkeitsaspekte schaffen. Die Detailausformung des Gebäudes, Maßnahmen zur Energieoptimierung und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe kann nicht geregelt werden und obliegt der Verantwortung und dem ökologischen Verständnis der jeweiligen Bauherinnen und Bauherren.

#### Baugenehmigungsverfahren

Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes insgesamt ist kein gesetzlich vorgegebener Prüfgegenstand im Baugenehmigungsverfahren. Daher kann die Bauaufsichtsbehörde diesbezüglich keine Forderungen stellen. Die Wahl der Materialien liegt in der Entscheidung der Bauherrin oder des Bauherrn, solange Bauart und Produkt zugelassen sind und in den Verkehr gebracht werden dürfen.

Lediglich der Bereich „barrierefreies Bauen“ fließt als Teil des Bewertungssystems für nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur indirekt in die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde mit ein. Die Vorschriften dazu sind bei Sonderbauten Teil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das bei Neubauten einen bestimmten Anteil an erneuerbaren Energien vorschreibt, ist keine Vorschrift der Bauordnung und somit ebenfalls nicht Prüfgegenstand im Baugenehmigungsverfahren. Hier ist erst nach Fertigstellung der zuständigen Behörde nachzuweisen, dass die Vorschriften eingehalten sind. Ein Einfluss im Vorfeld, über die Mindestanforderungen der gesetzlichen Vorgaben hinaus nachhaltige Energien einzusetzen, ist daher nicht möglich.

Für Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken (Wohnungsbauvorhaben sowie Gewerbe- und Industriebauten) findet der „Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München“, zuletzt fortgeschrieben im März 2012, Anwendung. Der Kriterienkatalog enthält allgemeingültige Kriterien zum nachhaltigen Bauen; er trifft Aussagen zu Gebäudeplanung, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen und anderen Aspekten.

Sollten städtische Flächen zum Zwecke der Bebauung an Dritte veräußert werden, wird der „Ökologische Kriterienkatalog“ verpflichtender Bestandteil des Kaufvertrages. Käuferinnen und Käufer, Bauträgerinnen und Bauträgern bleibt es unbenommen, diese (Mindest-)Standards bei ihren Projekten zu übertreffen.

## Wettbewerbe

Städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerbe dienen der Ermittlung eines städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes zur Entwicklung eines größeren Areals. Eine unmittelbare Realisierungsabsicht muss in diesem Planungsstadium noch nicht bestehen. Aufgabenstellung dieser Wettbewerbe ist, die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie etwa die städtebauliche Struktur und Gestaltung zu klären.

Ideenwettbewerbe sind von ihrer Aufgabenstellung her deshalb nicht geeignet, objektbezogene Forderungen im Sinne des Antrages zu stellen, wenngleich auch hier in aller Regel ökologische Aspekte und Anforderungen zur Nachhaltigkeit Teil der Aufgabenstellung sind. Nachhaltigkeit und Ökologie sind und werden Beurteilungskriterien.

Realisierungswettbewerbe hingegen setzen auf diesen Rahmenbedingungen auf und verfolgen die Realisierung eines oder mehrere Gebäude.

Die Errichtung von Hochhäusern ist in der Regel mit der Aufstellung von Bebauungsplänen verbunden. In vorangehenden Umweltprüfungen im Rahmen von Bebauungsplänen mit Grünordnung sind die Kriterien der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien in allen Belangen als Aspekte bereits zu betrachten, um Hinweise und Maßnahmenvorschläge für die Realisierungsphase zu erhalten.

Das Baugesetzbuch schreibt die Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen für die meisten Bebauungspläne vor. Das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Soweit § 9 Abs. 1 BauGB für entsprechende Festsetzungen eine Rechtsgrundlage bietet, finden Erkenntnisse und Ergebnisse aus der Umweltverträglichkeitsprüfung durch gezielte Festlegungen im Bebauungsplan ihren Niederschlag (vgl. hierzu die Ausführungen im vorstehenden Abschnitt „Bebauungsplan“).

Im Rahmen dieser Umweltprüfungen werden auch energetische Gesichtspunkte erörtert. In den Realisierungswettbewerben für Hochhausbauten sollten die Hinweise und Maßnahmenvorschläge aus der Umweltprüfung konsequent Berücksichtigung finden und als weitere Kriterien für Wettbewerbsentscheidungen herangezogen werden.

Die Berücksichtigung ökologischer bzw. energetischer Kriterien im Sinne der Nachhaltigkeit der Gebäude bei der Auslobung von Realisierungswettbewerben ist grundsätzlich als zielführend zu betrachten. Für ein Hochhaus, als ein weithin sichtbares Gebäude im Stadtbild, müssen in vielerlei Hinsicht höhere Anforderungen gelten als für ein Gebäude geringerer Höhe.

Der Grundsatz einer wirtschaftlich sinnvollen und energiesparenden Planung und Ausführung wird bei der Auslobung von Realisierungswettbewerben für städtische Hochbauvorhaben bzw. auf städtischen Grundstücken berücksichtigt.

Realisierungswettbewerbe einer privaten Investorin / eines privaten Investors werden oft in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgelobt. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit empfiehlt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass ökologische Kriterien im Wettbewerbsverfahren geprüft und als Beurteilungskriterien herangezogen werden.

Wie die vorstehenden Ausführungen aufzeigen, kann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf die Nachhaltigkeit von Bauvorhaben Dritter im Allgemeinen und für hohe Gewerbebauten im Speziellen nur in eingeschränktem Umfang Einfluss nehmen. Zahlreiche Beispiele aus den letzten Jahren belegen aber, dass gerade bei städtebaulichen Wettbewerben an herausgehobenen Standorten regelmäßig hohe Qualitätsmaßstäbe an den Städtebau und die daraus resultierende nachhaltige Entwicklung und Gestaltung von Gebäuden gestellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nahm bisher schon die ihm zustehenden Möglichkeiten wahr, auf Nachhaltigkeitsaspekte einzuwirken und wird sich auch in Zukunft im weiten Sinne des Antrages einbringen.

Um Kenntnis von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Charlier  
Ltd. Verwaltungsdirektorin