

**Direkter Austausch des Stadtrates mit der  
Stadtverwaltung, der Stadtgestaltungskommission  
und den an Planung und Bau beteiligten  
Interessengemeinschaften**

**A. Mehr Freiraum für architektonische Qualität  
Bewertung und Umsetzung der Vorschläge des  
Bundes der Architekten**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02895 der Stadtratsfraktion  
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 20.02.2017**

**B. Nicht geförderten Wohnraum städtisch unterstützen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03207 von Herrn StR Marian  
Offman vom 28.06.2017**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09931**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17. JAN. 2018 (S 33)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Anträge der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 20.02.2017 und des Hr. Stadtrat Marian Offmann vom 28.06.2017, die in den Anträgen formulierten Vorschläge zu bewerten und zu diskutieren.
Inhalt	Diskussion der Thesen des BDA Bayern insbesondere bezüglich: 0,4H-Abstandsflächensatzung, Offenheit der Nutzung von Erdgeschoss, Nutzungsmischungsquote, Novellierung der TA Lärm, Bauphysik, Brandschutz, Reform der Musterbaurichtlinie, Kostendämpfende Maßnahmen im nicht geförderten Mietwohnungsbau.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<p>Vom Vortrag der Referentin über die laufenden Anstrengungen der Verwaltung, die in den Thesen des BDA angesprochenen „Standards im Wohnungsbau“ zu reduzieren; die Mieten auch im nicht geförderten Wohnungsbau zu stabilisieren sowie der fachlichen Einschätzung der Vorschläge des BDA und der am Bau beteiligten Interessengemeinschaften, wird Kenntnis genommen.</p> <p>Der Oberbürgermeister wird sich auch in der neuen Legislaturperiode gegenüber der Bundesregierung unter anderem über den Deutschen Städtetag für eine Novelle sowohl der Baunutzungsverordnung als auch der TA-Lärm einsetzen mit dem Ziel, dass insbesondere weitere Flächen zusätzlich zu § 20 (4) BauNVO bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben beziehungsweise Anlagenlärm und Verkehrslärm unter Abstellen auf den Innenpegel gleich bewertet werden können. Der Oberbürgermeister und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden diese Anliegen auch an die zukünftige Bundesregierung herantragen.</p> <p>Die Anträge Nr. 14-20 / A 02895 „Mehr Freiraum für architektonische Qualität“ der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 20.02.2017 und Nr. 14-20 / A 03207 des Herrn Stadtrats Marian Offman sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Auflagen, Wohnungsbau, Standards, Abstandsflächenregelung, nicht geförderter Wohnraum, Hearing, Symposium, BDA
Ortsangabe	-/-

**Direkter Austausch des Stadtrates mit der  
Stadtverwaltung, der Stadtgestaltungskommission  
und den an Planung und Bau beteiligten  
Interessengemeinschaften**

**A. Mehr Freiraum für architektonische Qualität  
Bewertung und Umsetzung der Vorschläge des  
Bundes der Architekten**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02895 der Stadtratsfraktion  
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 20.02.2017**

**B. Nicht geförderten Wohnraum städtisch  
unterstützen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03207 von Herrn StR  
Marian Offman vom 28.06.2016**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09931**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 17. JAN. 2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
1. 0,4H-Abstandsflächensatzung; Offenheit der Nutzung von Erdgeschoss und Nutzungsmischungsquote.....	4
2. Novellierung §20 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.....	7
3. Novellierung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz.....	7
4. Bauphysik, Energiebedarfe.....	9
4.1 Energetische Anforderungen.....	9
5. Brandschutz.....	10

5.1 Zweiter Rettungsweg mit Leitern der Feuerwehr anstelle von aufwendigen baulichen Lösungen inkl. Notleiter als Ersatz für fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr.....	11
5.2 Sicherheitstreppe „light“ .....	11
5.3 Einsatz von Aufzügen zur Flucht und Evakuierung (unter bestimmten Voraussetzungen).....	12
5.4 Reform der Muster-Holzbaurichtlinie.....	12
6. Hearing mit Beteiligung des Stadtrates, der städtischen Verwaltung und Wohnungsbaugesellschaften zu Möglichkeiten der städtischen Unterstützung mit dem Ziel der Stabilisierung von Mieten.....	13
7. Fazit.....	14
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>16</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>17</b>

Telefon: 233 – 24523  
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/13

**Direkter Austausch des Stadtrates mit der  
Stadtverwaltung, der Stadtgestaltungskommission  
und den an Planung und Bau beteiligten  
Interessengemeinschaften**

**A. Mehr Freiraum für architektonische Qualität  
Bewertung und Umsetzung der Vorschläge des  
Bundes der Architekten**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02895 der Stadtratsfraktion  
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 20.02.2017**

**B. Nicht geförderten Wohnraum städtisch unterstützen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03207 von Herrn StR Marian  
Offman vom 28.06.2017**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09931**

Anlagen:  
Antrag Nr. 14-20 / A 02895  
Antrag Nr. 14-20 / A 03207

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17. JAN. 2018 (SS)**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung hat am 20.02.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 02895 (s. Anlage) „Mehr Freiraum für architektonische Qualität“ gestellt.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 02895 lautet wie folgt:

„Der Stadtrat möge beschließen:

Der Bund der Architekten (BDA) in Bayern hat eine Vielzahl interessanter Vorschläge zu Bauregeln und Baustandards vorgelegt (vgl. [bda-bayern.de/2016/08/neuerscheinung-2016-bda-standards-im-wohnungsbau](http://bda-bayern.de/2016/08/neuerscheinung-2016-bda-standards-im-wohnungsbau)). Diese Vorschläge sollten möglichst bald seitens der Verwaltung bewertet und dann im Stadtrat soweit möglich beschlossen werden. Hierbei sollte dem BDA und den Mitgliedern der Stadtgestaltungskommission zuvor Gele-

genheit gegeben werden, mit der Verwaltung und dem Stadtrat zu diskutieren.

Insbesondere folgende Vorschläge des BDA sind dem Stadtrat vorzulegen:

1. Die Verwaltung legt dar, unter welchen Bedingungen in München oder für Teile von München eine Satzung erlassen werden kann, in der abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 Bayerische Bauordnung die Tiefe der Abstandsflächen auf  $0,4H$ , mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten  $0,2H$ , mindestens 3 m verringert werden kann. Es soll erläutert werden, inwieweit in Bebauungsplänen die Offenheit der Nutzung von Erdgeschossen ermöglicht und darüber hinaus eine Nutzungsmischungsquote erreicht werden kann.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, über den Deutschen Städtetag eine Novellierung der Baunutzungsverordnung zu erreichen, um zusätzlich zu § 20 (4) BauN-VO weitere Flächen bei der bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt zu lassen. Z. B. Außenwandbekleidungen, die nicht der Statik oder dem Wärmeschutz dienen sowie Erschließungsflächen von Treppenhäusern und weitere Abstellräume (für Kinderwagen, Fahrräder etc.).
3. Der Oberbürgermeister wird gebeten, über den Deutschen Städtetag eine Novellierung der TA-Lärm und des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erreichen. Mit dem Ziel, aufwendige Schallschutzkonstruktionen zu vermeiden, soll Anlagenlärm und Verkehrslärm gleich bewertet werden und nur der zulässige Innenpegel gelten. Außerdem sollen, wenn neue Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe heran rückt, Richtwerte von 65 db(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden.
4. Die Verwaltung bewertet die Vorschläge des BDA zur Bauphysik und zum Energiebedarf. Insbesondere die Problematik der unzähligen Normen und Richtlinien, die in weiten Bereichen nicht aufeinander abgestimmt sind und daher keine Synergieeffekte erzeugen, sondern vielmehr eine vernünftige ganzheitliche Betrachtung verhindern und nur zu zusätzlichen Kosten führen und die architektonische Qualität mindern.
5. Die Verwaltung legt dar, inwieweit die Vorschläge des BDA zum Brandschutz geteilt werden. Insbesondere zu folgenden Fragen:
  - 5.1. des zweiten Rettungsweges mit Leitern der Feuerwehr anstelle von aufwendigen baulichen Lösungen inkl. Notleiter als Ersatz für fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr.
  - 5.2. Eines Sicherheitstreppenhauses „light“
  - 5.3. Einsatz von Aufzügen für die Flucht- und Evakuierung (unter bestimmten Voraussetzungen)
  - 5.4. Reform der Muster-Holzbaurichtlinie

**Begründung:**

Die ständige Verfeinerung von Standards im Wohnungsbau hat beträchtlich zum teuren Bauen in Deutschland beigetragen, ohne dass hierdurch die architektonische Qualität gewonnen hat.

Vielmehr sind diese Standards häufig verantwortlich für langweiliges Bauen und gesichtslose Gebäude. Gerade in München muss man feststellen, dass die Eigenverantwortung von Architekten und Bauherrn unter wenig sinnvollen Vorschriften leiden. Vielfalt und abwechslungsreiches Bauen werden häufig verhindert. Die Sehnsucht der Bürger nach den schönen Gebäuden der Gründerzeit ist daher nachvollziehbar.

Der Stadtrat sollte keine Gelegenheit auslassen, Vorschläge aus der Architektenschaft zu diskutieren, um Verwaltung und Gesetzgeber dazu zu bringen, die Überreglementierung zurück zu drängen.“

Der Stadtrat Herr Marian Offman hat am 28.06.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03207 (s. Anlage) „Nicht geförderten Mietwohnungsbau städtisch unterstützen“ gestellt.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 03207 lautet wie folgt:

6. In einem Hearing mit Beteiligten des Stadtrates und der städtischen Verwaltung und Wohnungsbaugesellschaften werden Möglichkeiten der städtischen Unterstützung thematisiert mit dem Ziel der Stabilisierung von Mieten.

**Begründung:**

Die Nettomieten für nicht geförderte neu errichtete Wohnungen liegen bei über 18 €. So wird beispielsweise in Haidhausen von einer großen bayerischen Versicherungsgesellschaft eine Vierzimmerwohnung (Baujahr 2015) mit 114 qm für netto 2.080 € angeboten. Die Bruttomiete beträgt 2.550 € und die TG-Miete zusätzlich 105 €. Die Nettomiete/qm beträgt 18,25 €. Als analoge Mietspiegelmiete errechnet sich ein Betrag zwischen 11,33 € und 14,55 €.

Solche Mietpreise sind für Familien mit Kindern selbst mit Doppelleinkommen über den Fördergrenzen kaum finanzierbar.

In einem Hearing könnte beispielsweise erörtert werden, welche kostensenkende und beschleunigende Maßnahmen bei den Baugenehmigungsverfahren bremsende Wirkung auf die Miethöhen entfalten können. Seitens der Bauunternehmen werden oftmals eine Vielzahl solcher Vorschläge genannt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich mit dem beantragten Bericht an den Stadtrat um keine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 02895 und Nr. 14-20 / A 03207 wie folgt Stellung:

## **Standards für den Wohnungsbau in der Bebauungsplanung und in den bauordnungsrechtlichen Verfahren**

Sowohl der Bebauungsplanung als auch dem Vollzug des Bauordnungsrechtes liegen materiell wie auch auf Seite der Anforderungen an die Verfahren eine Fülle gesetzlicher Regelungen aus dem Europäischen Recht, dem Bundes- und Landesrecht, sowie städtische Satzungen und Regelungen zu Grunde.

Europäisches Recht hat vor Allem im Umweltbericht verstärkt Eingang in die Bebauungsplanung gefunden und stellt heute einen wesentlichen und wichtigen Teil des Planungsverfahrens dar.

Die Landeshauptstadt München kann Standards nur im eigenen Zuständigkeitsbereich reduzieren oder abschaffen, zum Beispiel örtliche Satzungen oder interne Verwaltungsrichtlinien ändern. Auf die Änderungen bundes- und landesrechtlicher Regelungen, wie unter anderem im Immissionsschutz oder DIN-Normen als „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“ (BGH, Az.: VII ZR 184/97), so zum Beispiel beim Schallschutz im Hochbau, kann die Landeshauptstadt München als Kommune lediglich mittelbar, etwa über die Gremien des Bayerischen und des Deutschen Städtetags beziehungsweise die Industrie- und Handelskammern hinwirken.

Die Landeshauptstadt München stellt sachlich gerechtfertigte Anforderungen auch auf der Grundlage der einschlägigen Rechtsvorschriften. Dabei ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fortwährend bemüht, die Anforderungen allein an der sachlichen Notwendigkeit/Zweckmäßigkeit zu bestimmen. München wirkt für andere Kommunen und kommunale Spitzenverbände in Deutschland häufig „standardbildend“; dies ist nicht zuletzt der bundesweit anerkannten Qualität der Tätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschuldet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt aktiv am gesellschaftlichen Diskurs über alle Bereiche der Baukultur in unserem Land teil. Deshalb steht die Verwaltung den Anregungen der an Planung und Bau beteiligten Interessengemeinschaften wie auch des BDA grundsätzlich offen gegenüber und beantwortet die oben aufgegriffenen Fragen im Folgenden:

### **1. 0,4H-Abstandsflächensatzung; Offenheit der Nutzung von Erdgeschoss und Nutzungsmischungsquote**

Derzeit wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung anlässlich des Antrags Nr. 14-20 / A 02709, gestellt von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kurzdörfer und Herrn StR Christian Müller vom 07.12.2016 geprüft, inwieweit mit dem Erlass einer Abstandsflächensatzung mehr Baurecht geschaffen werden kann, ohne gleichzeitig deutliche qualitative Verschlechterungen hinnehmen zu müssen.

Es gilt gemäß Art. 6 Abs. 4, 5 und 6 BayBO als Tiefe der Abstandsflächen 1H, sofern es sich nicht um Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete handelt; H resultiert aus der Wandhöhe vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachoberfläche, bei flachen Dächern bis zum oberen Wandabschluss. Sind Dächer über 70 Grad geneigt, wird ihre

Höhe voll zur Wandhöhe addiert, sind Dächer dagegen über 45 Grad geneigt, wird die Höhe nur zu einem Drittel zur Wandhöhe hinzugerechnet. Auch Giebelflächen werden der Höhe H in Abhängigkeit vom Neigungswinkel des Hausdaches hinzugezählt. Bei Dachneigung über 70 Grad zählt die Giebelhöhe voll, bei allen anderen Neigungswinkeln nur zu einem Drittel. H resultiert also aus den Höhen der Wand und des Daches. An maximal zwei Seiten bis zu einer Länge von insgesamt 16 Metern gilt 0,5H, mindestens 3 Meter; an den übrigen Seiten 1H.

Gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 Meter beträgt.

Grundsätzlich wäre der Erlass einer Satzung für weniger tiefe Abstandsflächen mit 0,4H also rechtlich möglich.

Die Prüfung des genannten Antrages hinsichtlich der gewünschten und unerwünschten Auswirkungen der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung und auch der Frage, nach welchen Kriterien bestimmte Bereiche des Stadtgebietes gegebenenfalls ausgenommen werden sollen, weil dort Verdichtungstendenzen nicht zusätzlich unterstützt werden sollen, befindet sich derzeit in Bearbeitung. Der Stadtrat wird in einer gesonderten Beschlussvorlage über die Ergebnisse und daraus zu ziehende Erkenntnisse unterrichtet werden.

Weiter soll erläutert werden, inwieweit in Bebauungsplänen die Offenheit von Nutzungen von Erdgeschoss ermöglicht und darüber hinaus eine Nutzungsmischungsquote erreicht werden kann.

Es erscheint aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll, eine Offenheit der Nutzung von Erdgeschosszonen zu erreichen. Das Bauplanungsrecht lässt prinzipiell die in den jeweiligen Baugebieten möglichen Nutzungen in allen Geschossen zu; es ermöglicht aber auch zusätzlich in weiterem Umfang unter anderem auch geschossweise Festsetzungen. In den Bebauungsplanverfahren der Stadt wird hiervon in geeigneten Fällen auch Gebrauch gemacht. Letztlich führt dies aber nur zur Präzisierung zulässiger Nutzungen, eine Gewähr für deren tatsächliche Realisierung ist damit nicht verbunden. Diese hängt von der individuellen Entscheidung der Bauantragstellenden ab.

Spielräume in den Festsetzungen in Kombination mit Gestaltungsleitfäden können jedoch Freiräume schaffen, die Erdgeschosszonen im gesteckten Rahmen flexibel umzusetzen. Die Landeshauptstadt München arbeitet bereits seit geraumer Zeit mit Gestaltungsleitfäden, Beratergruppen und Konzeptausschreibungen. Im Bebauungsplan Freiham wird dies beispielsweise über variable Vorgaben im Gestaltungsleitfaden („Regelwerk Gebäude und private Freiflächen“) im Zusammenspiel mit offenen Festsetzungen zur Bauraumtiefe angestrebt.

Durch die praktizierte Reduzierung der Standards und Regulierungen in der Bebauungsplanung kann also der Spielraum im Bebauungsplan erweitert werden, der eine offene Nutzung ermöglicht: ob und wie diese ausgenutzt wird, bleibt unter Beratung des Gestaltungsgremiums - in der Entscheidung des Eigentümers.

Die Offenheit der Nutzung von Erdgeschoss, zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen innerhalb eines Gebäudes, wird im Bau als deutlich teurer angesehen (Erschließungskerne, statische Faktoren und ähnliches). Steht der Baugrund im Eigentum der Gemeinde, so könnte in besonderen Lagen eines Planungsgebietes

tes, die zwingend eine Nutzungsmischung in einem Gebäude erfordern, der finanzielle Mehraufwand bei der Festlegung der Grundstückspreise berücksichtigt werden. Hierbei bieten Konzeptausschreibungen die Möglichkeit, das Angebot von Nichtwohnnutzungen im Vergabeverfahren zu berücksichtigen. Steht der Grund in Privateigentum, besteht häufig auf Seiten der Planungsbegünstigten keine Bereitschaft, den finanziellen Mehraufwand für bauliche Lösungen mit dem Ziel offener Erdgeschossnutzungen zu tragen.

Eine Nutzungsmischung ist städtebaulich-strategisch gesehen eine erstrebenswerte Voraussetzung für eine urbane, heterogene und lebendige Stadt im Sinne der Leipzig Charta zur nachhaltigen, europäischen Stadt. Rechtliche Mittel, diese in großem Maßstab als prinzipielle „Quote“ zu definieren und zu sichern, bestehen regelmäßig jedoch nicht. In eingeschränktem Umfang ist dies bei den sogenannten gemischt genutzten Quartieren (MI, MK, MU) möglich, der Grundkonzeption des Bauplanungsrechtes entsprechend aber nicht im Sinne fester Quoten.

Die engen Rahmenbedingungen der Planungsgrundstücke der Landeshauptstadt München (Lärm, weitere Immissionen...) führen dazu, dass im jeweiligen Einzelfall eine Gliederung und somit festgesetzte Nutzungsmischung im Gebäude sogar notwendig werden kann, um Wohnen im Gebäude an diesen besonderen Lagen noch im Rahmen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Um eine qualitätvolle Planung umzusetzen, müssen hier gewisse Vorgaben definiert werden.

Die BauNVO ermöglicht im § 1 Abs. 7 BauNVO unter der Voraussetzung besonderer städtebaulicher Gründe Gliederungen der Nutzungen im Gebäude, welche zu einer Nutzungsmischung führen. Die besonderen Gründe müssen im Einzelfall betrachtet und können nicht pauschal angewendet werden. So können für bestimmte Geschosse, Ebenen (beispielsweise das Erdgeschoss) und Teile baulicher Anlagen einzelne oder mehrere in der Baugebietskategorie allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden oder aber je Geschoss, Ebene oder auch Teil des Gebäudes Nutzungen festgesetzt werden. Hierbei muss jedoch der Gebietscharakter gewahrt sein. Innerhalb der im Baugebiet zulässigen Nutzungen sowie im begründeten Einzelfall der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann so eine Nutzungsmischung generiert werden.

Im Kerngebiet kann gem. § 7 Abs. 4 BauNVO aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass eine Wohnnutzung oberhalb eines bestimmten Geschosses oder ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnen zu verwenden ist. Dies führt hier zu einer Nutzungsmischung mit den vorwiegend unterzubringenden Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet, geregelt im § 6a BauNVO, dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Hier wird eine Nutzungsmischung explizit erwähnt.

Im Urbanen Gebiet kann ohne besondere städtebauliche Gründe auch eine Nutzungsmischung erreicht werden, indem Geschossweise oder nach Gebäudeteil Wohnnutzung festgesetzt wird oder ein Anteil der zulässigen Geschossfläche beziehungsweise eine bestimmte Zahl der Geschossfläche – eine absolute Zahl – für Wohnen oder Gewerbe zu verwenden ist. Erstmals ist es mit dem Urbanen Gebiet möglich, eine Quote für eine bestimmte Nutzung festzusetzen; dies generiert zusammen mit der erforderlichen Einhaltung des Gebietscharakters eine Nutzungsmischung.

Da in dieser neuen Baugebietskategorie eine Gleichgewichtung oder Quote der zulässigen anteiligen Nutzungen nicht festgelegt ist, wäre prinzipiell auch ein überwiegender Wohnanteil möglich, solange soziale, kulturelle und andere Nutzungen im Plangebiet

beinhaltet sind. Hier stellt sich die Frage, ab welchem Verhältnis der Nutzungsmischung der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes verlassen wird. Zukünftige Gerichtsentscheidungen können hier gegebenenfalls weitere Auslegungshinweise bringen.

## 2. Novellierung § 20 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

Planerisch gesehen wäre es zu begrüßen, Außenwandbekleidungen, die nicht der Statik oder dem Wärmeschutz dienen, unberücksichtigt zu lassen. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach dem Außenmaß der Gebäude zu ermitteln; Außenwandbekleidungen sind folglich mit in die Berechnung einzubeziehen. Wird die Außenwandbekleidung bei beispielsweise einer Ziegelvorsatzschale dicker, so ist für den Wandaufbau mehr von der Wohnfläche abzuziehen, als wenn die Außenwandbekleidung nur ein Putz, direkt auf der Dämmung wäre. Dies führt dazu, dass, um aus Vermarktungsgründen die maximale Wohnfläche zu ermöglichen, häufig von aufragenden Außenwandbekleidungen abgesehen wird und die Varianz der Fassadengestaltung im Stadtbild eintönig wird.

Die Außenwandbekleidung bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt zu lassen, würde also einen Anreiz darstellen, trotz interessanterer, dickerer Materialien auf der Außenwand noch die Wohnfläche, wie bei einem dünnen Putz, zu erhalten und diese somit nicht von vornherein auszuschließen.

In der Praxis der Bebauungsplanung der Landeshauptstadt München bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Fahrradabstellplätze bereits unberücksichtigt. Dies ist aus den besonderen städtebaulichen Gründen heraus möglich, die sich insbesondere in der Umweltfreundlichkeit des Fahrradverkehrs in dicht besiedelten Gebieten wie München und durch das Erfordernis der Unterbringung von Fahrrädern in diesen Gebieten darstellen. Eine ähnliche Vorgehensweise ist für Kinderwagenabstellplätze möglich.

Wird Geschossfläche außer Betracht gelassen, handelt es sich im Umkehrschluss auch um eine Mehrung der absoluten Geschossfläche. Es muss also im jeweiligen Einzelfall sichergestellt werden, dass diese Mehrung zu einem Baukörpervolumen führt, welches noch den Kriterien der Abwägung entspricht.

## 3. Novellierung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz

Bei einer Regelung der Standards im Lärmschutz (sprich der einzuhaltenden Grenzwerte) sind bundesrechtliche Regelungen zu beachten. Auch wenn hier aus planerischer Sicht Handlungsbedarf und auch -spielräume bestehen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Gebieten zu berücksichtigen und die Bestandskraft der Bebauungspläne sicherzustellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung engagiert sich im Deutschen Städtetag in diesem Zusammenhang auch intensiv für die Zulässigkeit von mehr passiven Schallschutzmaßnahmen bei Gewerbelärm in der Bebauungsplanung und wird sich weiterhin aktiv für dieses Ziel einsetzen. Herr Oberbürgermeister Reiter beabsichtigt dieses Anliegen

gen auch an die zukünftige Bundesregierung heranzutragen.

Aktuell zwingen die einschlägigen Regelungen und die Rechtsprechung dazu, aktiven Schallschutz vorzusehen, was die Handlungsspielräume der Verwaltung einschränkt. Ziel der oben beschriebenen Initiative ist es, die Bundesgesetzgebung auch dahingehend zu überarbeiten, dass neben den bisher allein zulässigen Maßnahmen, die auf den Immissionsort 0,5 m vor dem Fenster abstellen, (das heißt im wesentlichen: Schallschutzvorbauten, Einbau dauerhaft verschlossener Fenster und damit wiederum keine Aufenthaltsräume in Richtung Lärm), und so einen kostengünstigen Wohnungsbau erschweren, auch innovative Schallschutzlösungen zulässig werden, die Baukosten sparen helfen (zum Beispiel Hamburger-Hafencity-Fenster) und die Bauleitplanverfahren vereinfachen könnten. Bei der vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen Novellierung des Baugesetzbuches sowie der erforderlichen Änderung der TA-Lärm im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ empfahl das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, neben dem bislang allein maßgeblichen Abstellen auf den Außenpegel (Immissionsort außen) grundsätzlich auch ein Abstellen auf den Innenpegel, oder dieses zumindest über eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan zu ermöglichen. Herr Oberbürgermeister Reiter wandte sich in diesem Zusammenhang im Februar 2017 auch schriftlich an die Ministerpräsidenten der Bundesländer, um proaktiv die Ziele der Landeshauptstadt München darzustellen und dafür zu werben.

Nachdem die Baurechtsnovelle 2017 am 13.05.17 in Kraft getreten ist, kann mit Hilfe der „Urbanen Gebiete“ aufgrund der parallelen Änderung der TA Lärm insbesondere der Umgang mit hohen Gewerbelärmimmissionen bei angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen erleichtert werden (da die Immissionsrichtwerte in urbanen Gebieten mit 63 dB(A) tags um 3 dB (A) höher als in Kern-, Dorf- und Mischgebieten und um 8 dB (A) höher als in allgemeinen Wohngebieten liegen).

Dies bedeutet, dass mit einem urbanen Gebiet zum Beispiel näher an ein immissionsrelevantes Gewerbegebiet herangerückt werden kann. Insofern ermöglicht die neue Baugebietskategorie mehr Flexibilität bei der Schaffung verdichteter auch oder vorrangig dem Wohnen dienender Gebiete, die etwa wegen bestehender oder geplanter Gewerbebetriebe die bisherigen Lärmgrenzwerte für Wohngebiete nicht einhalten können.

Allerdings ist der Gesetzgeber der Forderung der kommunalen Spitzenverbände nach Schaffung einer rechtssicheren Regelung, die die Kommunen in die Lage versetzen, auch bei gewerblichem Lärm die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes nutzen zu können, nicht nachgekommen. Hierzu wäre aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Ergänzung bzw. Änderung der TA Lärm wünschenswert gewesen, die den maßgeblichen Immissionsort zur Bestimmung der Richtwerte an der Innenseite und nicht wie bisher 0,5 m vor der Gebädefassade ansetzt.

Allerdings ist in Bezug auf die TA-Lärm anzuerkennen, dass diese vorrangig eine Anlagengenehmigungsvorschrift ist und in Bauleitplanverfahren nur mittelbar über die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Anwendung kommt. Änderungen in der Systematik der Vorschrift zur Erleichterung ihrer Anwendung in Bauleitplanverfahren hätten also immer auch ggf. unerwünschte Nebenwirkungen auf ihrem Hauptanwendungsgebiet.

#### 4. Bauphysik, Energiebedarfe

Außerhalb der städtischen Vorschriften werden zusätzlich verschiedene Rechtsbereiche im Zusammenhang mit der Standardreduzierung diskutiert.

Hier sind die Energieeinsparverordnung EnEV und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich, kurz EEWärmeG zu nennen. Die steigenden Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung und der Verwendung erneuerbarer Energien haben zu einer deutlichen Verteuerung im Wohnungsbau geführt.

Das energieeffiziente Bauen leidet tatsächlich unter der Uneinheitlichkeit wenig untereinander abgestimmter Gesetze, Verordnungen und Normen. Die Vereinheitlichung beider Rechtsmaterien in einem Gebäude-Energiegesetz hätte allerdings nochmals in Teilen verschärfte Anforderungen mit sich gebracht und ist zunächst im Gesetzgebungsverfahren gescheitert.

Zu bedenken ist aber auch, dass zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung nach technischen, umweltpolitischen oder rechtlichen Gesichtspunkten ein einziges Gesetz, das alle Aspekte umfasst, eher schwerfälliger zu handhaben und anzupassen wäre, als einzelne fachliche Regelwerke.

##### 4.1 Energetische Anforderungen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat stets das Ziel vertreten, moderate und in der Breite umsetzbare Anforderungen zu zumutbaren, wirtschaftlichen Bedingungen an Neubauten und Modernisierungen zu stellen. Einzelne Pilotprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mit wissenschaftlicher Begleitung halfen, Wirtschaftlichkeit, Wirksamkeit und Nutzerakzeptanz verschiedener Bauweisen und Technologien einzuschätzen. Als wesentlicher Schlüssel zeigte sich dabei regelmäßig die Bedienbarkeit und die Wirkungskontrolle durch die Mieterinnen und Mieter. So erzielte beispielsweise in einem Modellprojekt in der Messestadt Riem die einfachste und kostengünstigste Maßnahme, nämlich Schaltkontakte zum Drosseln der Heizung bei geöffnetem Fenster, im Längzeitversuch die höchsten realen Energieeinsparungen je eingesetztem Euro.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützt daher das Bestreben des BDA nach einfachen, bezahlbaren und robusten Lösungen. Ein Rückfall hinter bereits erreichte Effizienzqualitäten erscheint aber nicht zielführend. Mit zunehmend heißeren Sommern und mehr Sonnentagen steigt vielmehr die Notwendigkeit, den sommerlichen Wärmeschutz rechtzeitig baulich zu berücksichtigen, um nicht in naher Zukunft mit der Nachrüstung strom- und kostenintensiver Klimatisierung gegensteuern zu müssen.

Ergänzend zu einer gebäudebezogenen Betrachtung liegen wesentliche Potenziale in der Hebung energetischer Synergien im Quartier: erneuerbarer Strom kann mittels Photovoltaik verbrauchsoptimiert erzeugt und wie die Abwärme aus der Kühlung von gewerblichen und sozialen Einrichtungen in geeigneten Medien gespeichert werden. In einem lokalen Strom-Wärme-Kälteverbundnetz können zeitnah Überschüsse der einen zur Deckung von Bedarfsspitzen der anderen Nutzungen beitragen.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass energiebewusstes Bauen eine bau-

künstlerische Gestaltung nicht von vorneherein verhindern muss, sondern auch zu ganz neuartigen Ideenfindungen von hoher Sensibilität führen kann.

## 5. Brandschutz

Aufgrund der hohen erforderlichen Dichte der Bebauungen in einer sehr stark wachsenden Stadt sind Brandschutzaspekte in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Sicherheitsrecht ist einzuhalten, die Schaffung von nennenswerten Geschossflächen für Wohnen soll möglichst wenig eingeschränkt werden.

Eine grundsätzliche Anforderung an Gebäude gemäß der Bayerischen Bauordnung ist, dass unter anderem für Wohnungen zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sind.

In der Praxis führt aus Kostengründen und zur Optimierung der Grundrisse mittels durchgesteckter statt einseitig an Fluren orientierter Wohnungen oft der zweite Rettungsweg nicht über zum Beispiel ein zweites Treppenhaus im Gebäude, sondern über anleitetbare Stellen an den Gebäuden. Dies erfordert in der Fläche ausreichend dimensionierte Zufahrts- und Aufstellflächen für das Anleiten durch die Feuerwehr mit technischem Gerät. Diese Flächen müssen stets frei gehalten sein.

Häufig bereitet es, wegen der schon jetzt hohen Baudichten auf Grundstücken Schwierigkeiten, solche Flächen auf Privatgrund bereitzustellen, weshalb unter Umständen auch öffentliche Grundflächen in Anspruch genommen werden müssten. Von Seiten des Baureferats wird aktuell explizit darauf hingewiesen, dass ein Rückgriff auf öffentliche Verkehrsflächen nur als subsidiäre Möglichkeit in Frage kommen kann. Wegen der Möglichkeit, dass beispielsweise Telekommunikationsunternehmen dort eigenständig Aufgrabungen vornehmen, kann diese „Freihaltungsgarantie“ vom Baureferat nicht übernommen werden.

Außerdem muss die Straßenraumgestaltung gegebenenfalls die Notwendigkeit der Zufahrts- und Aufstellflächen berücksichtigen. In der Vergangenheit wurden aber stets Lösungen im Einzelfall gefunden, die jedoch mit einigem Aufwand sowohl auf städtischer wie privater Seite verbunden waren.

Zu den erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wurde bereits mittels einer Bekanntgabe der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2006 „Auswirkungen von Brandschutzbestimmungen und Auflagen der Feuerwehr auf den Städtebau, die Grün- und Objektplanung“, Sitzungsvorlage Nr. 02-V08/V08257, eine Handhabung auch auf der Ebene der Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Baureferat sowie dem Kreisverwaltungsreferat beschlossen, die die Ansprüche der privaten wie der öffentlichen Seite berücksichtigt.

Im Jahr 2015 haben sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Baureferat und das Kreisverwaltungsreferat im Rahmen einer innerdienstlichen Regelung gemeinsam darauf verständigt, in Fällen von unter anderem zu knappen privaten Freiflächen Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen auch auf öffentlichen Freiflächen zuzulassen und in diesen Fällen entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung beziehungsweise Vermeidung des öffentlichen Haftungsrisikos vorzusehen. Dies bringt allerdings für das Baureferat zum Teil deutliche Einschränkungen in der Gestaltungsfreiheit für

diese Flächen mit sich.

Die Branddirektion begrüßt die Anregungen zur Diskussion eines ausreichend sicheren, wirtschaftlichen und einsatzbezogenen Brandschutzes ausdrücklich – vor allem da Brandschutzkosten häufig fälschlicherweise mit der Branddirektion und nicht mit den Ursachen der Kosten in Verbindung gebracht werden.

Die Novellierungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die daraus resultierende Privatisierung der Ausführungsdetails im Bereich des Brandschutzes haben insbesondere auch bei Sonderbauten zu einer merklichen Steigerung der Brandschutzkosten geführt.

Gleichwohl betragen die Kosten für den Brandschutz im Wohnungsbau, solange es sich nicht um Sonderbauten handelt, lediglich zwischen 1% und 3% der Baukosten. Die Kosten für Baumängel bzw. nachlässig durchgeführte Bauarbeiten betragen nach Ermittlung des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) regelmäßig zwischen 8 und 15% der Baukosten (vgl. Dr. Mingyi Wang, Schadenverhütung – Statistik, Berlin). Laut Einschätzung des GDV können beim Brandschutz im Wohnungsbau nur marginal Kosten eingespart werden. Eine Gefahrenerhöhung ist in jedem Fall zu vermeiden.

### **5.1 Zweiter Rettungsweg mit Leitern der Feuerwehr anstelle von aufwendigen baulichen Lösungen inkl. Notleiter als Ersatz für fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr**

Die rechtzeitige Einplanung des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr, wie zum Beispiel Steckleitern bis 8m Höhe und Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) bis 23m Höhe, ist seit Jahren ein wichtiges Anliegen der Branddirektion zur Kostenminimierung.

Eine Notleiter nach DIN 14094 wird von der Branddirektion als Einsatzmittel bei schwierigen Bestandssituationen positiv bewertet.

Einsatzgebiete sind beispielsweise, wenn aufgrund breiter Gehwege/Baumgräben oder Trambahroberleitungen keine Anleiterung über Hubrettungsfahrzeuge möglich ist. Bei einer Notleiter müssen die Bewohnerinnen und Bewohner bei einem verrauchten Treppenraum als erstem Rettungsweg nicht auf das Eintreffen der Feuerwehr warten. Aufwendige Treppenraumkonstruktionen sind nicht notwendig und die Kosten im Verhältnis zu einer zweiten Treppe gering. In diesen Fällen müssen die Notleitern als gestalterisches Element bei Planung der Fassade betrachtet und in die Gestaltung integriert werden.

### **5.2 Sicherheitstreppe „light“**

Der Sicherheitstreppe „light“ spart weder Kosten ein, noch wird eine ausreichende Sicherheit gewährleistet. In herkömmliche Sicherheitstreppe, die als Ersatz für den zweiten Rettungsweg dienen, dürfen weder Feuer noch Rauch eindringen können. Sofern dies bei einem Sicherheitstreppe „light“ nicht sichergestellt wäre, müsste dieser mit aufwendiger, unnötiger Lüftungstechnik ausgestaltet sein.

Die nach BayBO vom Treppenraum zu Wohnungen geforderten Türen sind bereits heute relativ nah an der Feuerwiderstandsfähigkeit der T30-RS Türen (feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend). Hier würden also teurere Türen ohne einen nennenswerten

Mehrwert vorgesehen. Sollten Feuer und Rauch nicht eindringen dürfen, ist nach einhelliger Fachmeinung eine Ausführung nach Hochhausrichtlinie oder gleichwertigen Vorschriften erforderlich. Die Einsatzerfahrung und -praxis der Branddirektion München zeigt, dass Bewohnerinnen und Bewohner weder bei Rauch- noch bei Brandentwicklungen in Treppenträumen in ihren Wohnungen auf die Rettung warten. Experimente mit der Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner in Bezug auf den Verzicht auf den zweiten Rettungsweg lehnt die Branddirektion deshalb strikt ab.

### **5.3 Einsatz von Aufzügen zur Flucht und Evakuierung (unter bestimmten Voraussetzungen)**

Die argumentative Verknüpfung zwischen sogenannten „teuren Sicherheitsaufzügen“ und den üblichen Aufzügen im Wohnungsbau erschließt sich aus Sicht der Branddirektion nicht: Die augenscheinlich gemeinten Feuerwehraufzüge werden nur bei Hochhäusern (Gebäude höher als 23m) durch die Hochhausrichtlinie vorgesehen, um den Feuerwehreinsatzkräften einen schnellen Aufstieg von Personal und Gerät im Brandfall sicher zu ermöglichen. Die Branddirektion sieht weiterhin die Nutzung von Treppen als ersten Rettungsweg und von Rettungsgerät der Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg als kostengünstigste Lösung an. Aufzüge sind für die Rettung nicht erforderlich und im Brandfall ungeeignet. Die Aufzüge verfügen über sogenannte Brandfallsteuerungen, die ein Anfahren der betroffenen Geschosse verhindert und den Aufzug in nicht betroffenen Zugangsgeschossen außer Betrieb setzen. Weiterhin besteht in Brandfällen die Gefahr eines Ausfalls der elektrischen Versorgung. Die dann gefangenen Aufzugbenutzer wären in Lebensgefahr und eine Rettung durch die Feuerwehr nur sehr aufwendig möglich.

### **5.4 Reform der Muster- Holzbaurichtlinie**

Eine Reform der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (sogenannte Muster-Holzbaurichtlinie) liegt in der Zuständigkeit der Bauministerkonferenz und ihrer Gremien. Hier wirkt die Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit.

In München werden bereits jetzt von der Branddirektion in Zusammenarbeit mit der TU München (Lehrstuhl Holzbau und Baukonstruktion in der Fakultät Ingenieurwissenschaften Bau Geo Umwelt) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Muster-Holzbauteilkataloge für einen kostengünstigen, ausreichend sicheren, vereinfachten Holzbau angeboten. Hier ist die Branddirektion München zusammen mit der Münchner Holz-Forschung bundesweit thematisch führend und gestaltet unter anderem aktiv die ökologische Mustersiedlung im südlichen Teil des Prinz-Eugen-Parks mit. Diese technisch gleichwertigen Lösungen können ohne aufwendiges Abweichungsverfahren gemäß Art. 3 BayBO bereits jetzt anstelle der Ausführungsdetails der Richtlinie angewendet werden.

Um unter anderem den erhöhten Aufwand zur Brandsicherheit bei Holzbau auszugleichen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Förderprogramm für die Ökologische Mustersiedlung aufgelegt, das nach Gebäudetypologien gestaffelt ist und nach Anteil nachwachsender Rohstoffe bemessen wird.

## **6. Hearing mit Beteiligung des Stadtrates, der städtischen Verwaltung und Wohnungsbaugesellschaften zu Möglichkeiten der städtischen Unterstützung mit dem Ziel der Stabilisierung von Mieten**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich aktiv für die Stabilisierung der Mietpreise sowohl im geförderten wie auch im frei finanzierten Sektor ein. Deshalb werden an dieser Stelle im Sinne des Antrags Nr. 14-20 / A 03207 ergänzend zu den obigen Ausführungen weitere wesentliche Handlungsfelder und Bemühungen der Verwaltung beleuchtet:

Die Verwaltung befindet sich in zahlreichen Gesprächen, um den Mietwohnungsbau mit verschiedenen Projektpartnern und Verbänden zu unterstützen, unter anderem mit der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen, dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmer, der Initiative für Mietwohnungen in München, dem Bayerischen Städtetag und dem Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden bei den Gesprächen beteiligt.

Die Unterstützung des nicht geförderten Mietwohnungsbaus ist ausdrücklich auch ein zentrales Anliegen des „Regionalen Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur“ zur Intensivierung des Wohnungsbaus. Der nicht geförderte Mietwohnungsbau trägt parallel zum Ausbau des geförderten Wohnungsbaus dazu bei, den Wohnraumbedarf in der gesamten Metropolregion München zu decken. Zuletzt wurden bei der Regionalen Wohnungsbaukonferenz am 10.05.2017 dafür Strategien und Projekte vereinbart, die bis zur nächsten Regionalen Wohnungsbaukonferenz umgesetzt und im Ergebnis dort vorgestellt werden.

Als dämpfende Maßnahme gegenüber steigenden Grundstückspreisen und für stabilere Mieten im nicht geförderten Wohnungsbau hat die Landeshauptstadt München den Konzeptionellen Mietwohnungsbau eingeführt. In großen städtischen Siedlungsgebieten werden 40 % der Flächen für dieses Programm ausgeschrieben. Durch die langfristige Bindung der Grundstücke für preislich gedämpfte Mietwohnungen können dort Neubauwohnungen mit Mieten zwischen 12,00 € bis 14,50 € pro Quadratmeter entstehen. Die Landeshauptstadt München leistet dadurch auf eigenen Grundstücken einen wichtigen Beitrag zur Schaffung neuer, bezahlbarer Mietwohnungen in München.

Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“, zuletzt neu aufgelegt mit „Wohnen in München VI“ gemäß dem Beschluss vom 26.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) wird eine umfangreiche wohnungspolitische Offensive der Landeshauptstadt München weiter fortgesetzt. Unter Einbeziehung möglichst vieler Akteure auf dem Wohnungsmarkt strebt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung proaktiv die Schaffung neuen und zusätzlichen Baurechts sowie die Erhöhung der Fertigstellungszahlen von Neubauwohnungen an.

Mit den beiden Stadtratsbeschlüssen zur Optimierung der Verfahren von unter anderem der Baugenehmigung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03291) und der Bebauungsplanung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04459) aus dem Jahr 2016 sind nachhaltige Veränderungsprozesse innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geplant und

eingeleitet worden. Ziel ist es, dadurch diese Verfahren in ihren internen und externen Abläufen beziehungsweise Schnittstellen zu optimieren und somit zu beschleunigen. Dem Stadtrat wird gemäß der beiden angegebenen Beschlussfassungen Bericht über die Fortschritte der Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen erstattet werden.

Baugenehmigungsverfahren sind gemäß den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung, also nach Landesrecht, durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht auch hier den Anregungen der an Planung und Bau beteiligten Interessengemeinschaften offen gegenüber. Deshalb ist die Verwaltung dazu bereit, mit den öffentlichen und privaten Akteuren zu erörtern, in wie weit ein schnellerer Verfahrensablauf in der Phase vor allem der Gebäudeplanung und auch -realisierung auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt kostendämpfend wirken kann. Ein solcher Austausch mit Vertretern der Wohnungswirtschaft wurde auch mit dem Beschluss „Maßnahmen zur Verbesserung der Dienstleistungsqualität und zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren- LBK zukunftsfähig ausstatten“ - Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V03291 vom 16.03.2016 umgesetzt. Als wesentlicher Kostenfaktor werden von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, -genossenschaften und Baugemeinschaften wiederholt die vermeintlich überzogenen Anforderungen des Stellplatzrechts angesprochen. Hier hat der Stadtrat erste Erleichterungen für den Wohnungsbau, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Darüber hinaus werden im Rahmen der oben angegebenen Optimierungsmaßnahmen von dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowohl in der Planung, wie auch im Bauvollzug vermehrt kostensenkende Mobilitätskonzepte angeboten, für die derzeit nachvollziehbare transparente Regeln entworfen werden.

Die Verwaltung sorgt durch ihre oben angegebenen Bemühungen für eine Stabilisierung der Mietpreise sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau und ist bereit, sich in die öffentliche Diskussion einzubringen.

Aus der Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung steht das beantragte Hearing mit den Vertretungen des Stadtrats, der städtischen Verwaltung und der Wohnungsbauvereinigungen in inhaltlichem Zusammenhang mit der Diskussion um die „Standards im Wohnungsbau“ und sollte deshalb gemeinsam erörtert werden. So können die Inhalte der Ausstellung „Neue Standards – Zehn Thesen zum Wohnen“, die ab dem 25.11.2017 im Kreativquartier stattfindet, in einen Austausch mit einfließen. Eine gesonderte Veranstaltung zum Thema einer städtischen Unterstützung des nicht geförderten Wohnraumes zu veranstalten, hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht für sinnvoll und schlägt vor, dieses Thema in einem Fachdialog der Verwaltung, der Planungssprecher und Vertretungen der Bauwirtschaft zusammen mit den Vorschlägen des BDA zu diskutieren.

## 7. Fazit

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die Diskussionsvorschläge zu Standards im Wohnungsbau und nimmt aktiv teil am Austausch mit den Vertretungen der Verbände der Architektenschaft und der am Bau beteiligten Interessengemeinschaften. Innerhalb des eigenen Zuständigkeitsbereiches überprüft die Verwaltung aktiv die vorhandenen Standards/Auflagen auf allen Ebenen der für das Planen und Bauen einschlägigen Handlungsfelder fortlaufend und reduziert oder beseitigt diese Standards dort, wo kein

Regelungsbedarf gesehen wird. Ob ein einziges Regelwerk, wie es von den Verfassern des BDA-Manifestes angestrebt wird, die erhofften Vereinfachungen bringen kann, erscheint allerdings fraglich.

Unter anderem in dem Symposium zur Eröffnung der Ausstellung „Neue Standards, zehn Thesen zum neuen Wohnen“, das am 25.11.2017 im Kreativquartier München in einer Kooperation des BDA mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung stattgefunden hat, wurden die Thesen zur Standards-Debatte bereits diskutiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen einer dafür geeigneten Fachveranstaltung die Planungssprecher und Vertretungen der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften, der Bauträger, des BDA und der Stadtgestaltungskommission einladen, um die Ergebnisse dieser Beschlussfassung und die zugrundeliegenden Vorschläge aus den beiden Anträgen Nr. 14-20 / A 02895 und Nr. 14-20 / A 03207 gemeinsam zu diskutieren.

Den Anträgen Nr. 14-20 / A 02895 und Nr. 14-20 / A 03207 wird nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

Das Baureferat, das Referat für Gesundheit und Umwelt und das Kreisverwaltungsreferat haben Abdrucke erhalten.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin über die laufenden Anstrengungen der Verwaltung, die in den Thesen des BDA angesprochenen „Standards im Wohnungsbau“ zu reduzieren, die Mieten auch im nicht geförderten Wohnungsbau zu stabilisieren sowie der fachlichen Einschätzung der Vorschläge des BDA und der am Bau beteiligten Interessengemeinschaften, wird Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister wird sich auch in der neuen Legislaturperiode gegenüber der Bundesregierung unter anderem über den Deutschen Städtetag für eine Novelle sowohl der Baunutzungsverordnung als auch der TA-Lärm einsetzen mit dem Ziel, dass insbesondere weitere Flächen zusätzlich zu § 20 (4) BauNVO bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben beziehungsweise Anlagenlärm und Verkehrslärm unter Abstellen auf den Innenpegel gleich bewertet werden können. Der Oberbürgermeister und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden diese Anliegen auch an die zukünftige Bundesregierung herantragen.
3. Die Anträge Nr. 14-20 / A 02895 „Mehr Freiraum für architektonische Qualität“ der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 20.02.2017 und Nr. 14-20 / A 03207 des Herrn Stadtrats Marian Offman sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/13  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

20.02.2017

**Antrag****Mehr Freiraum für architektonische Qualität  
Bewertung und Umsetzung der Vorschläge des Bundes der Architekten**

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Bund der Architekten (BDA) in Bayern hat eine Vielzahl interessanter Vorschläge zu Bauregeln und Baustandards vorgelegt (vgl. [bda-bayern.de/2016/08/neuerscheinung-2016-bda-standards-im-wohnungsbau](http://bda-bayern.de/2016/08/neuerscheinung-2016-bda-standards-im-wohnungsbau)). Diese Vorschläge sollten möglichst bald seitens der Verwaltung bewertet und dann im Stadtrat soweit möglich beschlossen werden. Hierbei sollte dem BDA und den Mitgliedern der Stadtgestaltungskommission zuvor Gelegenheit gegeben werden, mit der Verwaltung und dem Stadtrat zu diskutieren.

Insbesondere folgende Vorschläge des BDA sind dem Stadtrat vorzulegen:

- Die Verwaltung legt dar, unter welchen Bedingungen in München oder für Teile von München eine Satzung erlassen werden kann, in der abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 Bayerische Bauordnung die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m verringert werden kann. Es soll erläutert werden, inwieweit in Bebauungsplänen die Offenheit der Nutzung von Erdgeschossen ermöglicht und darüber hinaus eine Nutzungsmischungsquote erreicht werden kann.
- Der Oberbürgermeister wird gebeten über den Deutschen Städtetag eine Novellierung der Baunutzungsverordnung zu erreichen, um zusätzlich zu § 20 (4) weitere Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt zu lassen. Z.B. Außenwandbekleidungen, die nicht der Statik oder dem Wärmeschutz dienen sowie Erschließungsflächen von Treppenhäuser und weitere Abstellräume (für Kinderwagen, Fahrräder etc.).
- Der Oberbürgermeister wird gebeten über den Deutschen Städtetag eine Novellierung der TA-Lärm und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erreichen. Mit dem Ziel aufwendige Schallschutzkonstruktionen zu vermeiden, soll Anlagenlärm und Verkehrslärm gleich bewertet werden und nur der zulässige Innenpegel gelten. Außerdem sollen, wenn neue Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe heran rückt, Richtwerte von 65 dBA tags und 55 dBA nachts eingehalten werden.

- Die Verwaltung bewertet die Vorschläge des BDA zur Bauphysik und zum Energiebedarf. Insbesondere die Problematik der unzähligen Normen und Richtlinien, die in weiten Bereichen nicht aufeinander abgestimmt sind und daher keine Synergieeffekte erzeugen sondern vielmehr eine vernünftige ganzheitliche Betrachtung verhindern und nur zu zusätzlichen Kosten führen und die architektonische Qualität mindern.
- Die Verwaltung legt dar, inwieweit die Vorschläge des BDA zum Brandschutz geteilt werden. Insbesondere zu folgenden Fragen:
  1. des 2. Rettungsweges mit Leitern der Feuerwehr anstelle von aufwendigen baulichen Lösungen inkl. Notleiter als Ersatz für fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr.
  2. Eines Sicherheitstreppehauses „light“
  3. Einsatz von Aufzügen für die Flucht- und Evakuierung (unter bestimmten Voraussetzungen)
  4. Reform der Muster-Holzbaurichtlinie

**Begründung:**

Die ständige Verfeinerung von Standards im Wohnungsbau haben beträchtlich zum teuren Bauen in Deutschland beigetragen ohne dass hierdurch die architektonische Qualität gewonnen hat.

Vielmehr sind diese Standards häufig verantwortlich für langweiliges Bauen und gesichtslose Gebäude. Gerade in München muss man feststellen, dass die Eigenverantwortung von Architekten und Bauherren unter wenig sinnvollen Vorschriften leiden. Vielfalt und abwechslungsreiches Bauen wird häufig verhindert. Die Sehnsucht der Bürger nach den schönen Gebäude der Gründerzeit ist daher nachvollziehbar.

Der Stadtrat sollte keine Gelegenheit auslassen, Vorschläge aus der Architektenschaft zu diskutieren, um Verwaltung und Gesetzgeber dazu zu bringen, die Überreglementierung zurück zu drängen.

Gez.  
Dr. Michael Mattar  
Fraktionsvorsitzender

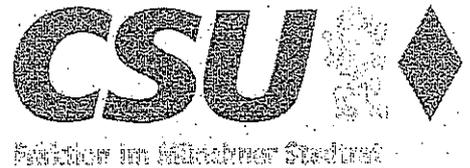
Gez.  
Gabriele Neff  
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Gez.  
Dr. Wolfgang Heubisch  
Stadtrat

Gez.  
Thomas Ranft  
Stadtrat

Gez.  
Wolfgang Zeilhofer  
Stadtrat

Anlage 2



Stadtrat Marian Offman

## ANTRAG

28.06.2017

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus  
80331 München

### **Nicht geförderten Mietwohnungsbau städtisch unterstützen**

In einem Hearing mit Beteiligung des Stadtrates und der städtischen Verwaltung und Wohnungsbaugesellschaften werden Möglichkeiten der städtischen Unterstützung thematisiert mit dem Ziel der Stabilisierung von Mieten.

#### **Begründung:**

Die Nettomieten für nicht geförderte neu errichtete Wohnungen liegen bei über 18 €. So wird beispielsweise in Haidhausen von einer großen bayerischen Versicherungsgesellschaft eine Vierzimmerwohnung (Baujahr 2015) mit 114 qm für netto 2.080 € angeboten. Die Bruttomiete beträgt 2.550 € und die TG-Miete zusätzlich 105 €. Die Nettomiete/qm beträgt 18,25 €. Als analoge Mietspiegelmiete errechnet sich ein Betrag zwischen 11,33 € und 14,55 €.

Solche Mietpreise sind für Familien mit Kindern selbst mit Doppelleinkommen über den Fördergrenzen kaum finanzierbar.

In einem Hearing könnte beispielsweise erörtert werden, welche kostensenkende und beschleunigende Maßnahmen bei den Baugenehmigungsverfahren bremsende Wirkung auf die Miethöhen entfalten könnten. Seitens der Bauunternehmen werden oftmals eine Vielzahl solcher Vorschläge genannt.

Marian Offman, Stadtrat

