

Datum: 21.03.2018
Telefon: 0 233-22055
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-61P

Energiekonzept Bayernkaserne

An das Referat für Gesundheit und Umwelt RGU RL-RB-SB)
(per E-Mail)

Wir bedanken uns für den von Ihnen am 05.02.2018 zur Mitzeichnung zugeleiteten Beschlussentwurf.

Wie wir bereits im Schreiben von HA III vom 08.02.2018 angedeutet hatten, mit dem wir Sie um Terminverlängerung bis 21.02.2018 gebeten hatten, kann der Beschlussentwurf seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Form **nicht** mitgetragen werden.

Insbesondere können die nachfolgend benannten Aspekte nicht mitgetragen werden und bedürfen der weiteren Abstimmung:

- Der vorliegende Beschlussentwurf intendiert, dass bei Vergabe und Verkauf der städtischen Grundstücke im Umgriffe des in Aufstellung befindlichen Bbauungsplans mit Grünordnung Nr.1989 – ehemalige Bayernkaserne - als durchgängiger energetischer Gebäudestandard der KfW EH 40 Gebäudestandard gefordert werden soll.

Im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 07205) hat der Münchner Stadtrat den energetischen Standard für Neubau bei der Vergabe städtischer Grundstücke analog dem Ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München definiert. Dieser Standard gilt auch für die geförderten und freifinanzierten (KMB) Neubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dieser Standard ist immer noch besser als vom Gesetz (EnEV) gefordert, ohne jedoch den Wohnungsbau der städtischen Gesellschaften und auf städtischen Flächen zusätzlich zu verteuern. Eine Verschärfung des energetischen Standards führt zu Mehrkosten, deren Finanzierung nicht gesichert ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt daher auch den in der Vorlage getroffenen Aussagen des RGU nicht zu, wonach der hohe energetische Standard KfW EH 40 nicht zu Mehrkosten führen würde. Zu den aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zwangsläufig entstehenden Mehrkosten hätte das RGU Aussagen hinsichtlich einer Zusatzfinanzierung aus Mitteln des Förderprogramms Energieeinsparung (FES) darstellen können. Des weiteren muss die Beschlussvorlage die Bereitstellung einer umfassenden Förderberatung und -begleitung für die städtischen Wohnungsgesellschaften sowie für private Bauträgerinnen und -träger durch das RGU anbieten.

Da die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Bereich der Bayernkaserne einen besonders großen Anteil des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus (KMB) inklusive der erforderlichen Infrastrukturen wie Kindertagesstätten umsetzen werden, müssen die geforderten Standards eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleisten. Daher wird empfohlen, die Vorgaben aus „Wohnen in München VI“ im Bereich der Bayernkaserne umzusetzen.

- Zu den in der vorliegenden Beschlussvorlage vorgeschlagenen drei Pilotprojekten teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit, dass auch hier die wirtschaftlichen Auswirkungen fundiert zu ermitteln sind und die Finanzierung der entstehenden Mehrkosten gesichert sein muss. Zudem bedarf es entsprechender vertraglicher Regelungen mit den künftigen Bauträgerinnen und Bauträgern, um die Umsetzung der Erkenntnisse aus den Gutachten sicherzustellen.

Es gilt zu hinterfragen, warum drei Gebäude aus der Fernwärmeversorgung ausgeklammert werden sollen, wenn der Gutachter eine flächendeckende Fernwärmeversorgung in der Bayernkaserne empfiehlt. Aus vorangegangenen Münchner Projekten und Studien liegen bereits Ergebnisse vor, die zunächst umgesetzt werden sollten.

- Die Nutzung von Flachdächern für Photovoltaik im Bereich der Bayernkaserne ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wünschenswert. Daher werden im zugehörigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist es aber auch erforderlich, die Flachdächer als Erholungsflächen zu nutzen. Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans werden ca. 25 % der Dachflächen für Photovoltaik genutzt. Eine vollständige Nutzung der Dachflächen bei den vorgeschlagenen Modellprojekten wird aus Gründen der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Grün- und Erholungsflächen seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung abgelehnt.

- Die Beschlussvorlage trifft im Zusammenhang mit Photovoltaik Aussagen zu Mieterstrommodellen. Trotz der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sind Mieterstrommodelle weiterhin eine sehr komplexe Thematik. Auch hier ist in der Beschlussvorlage nicht erkennbar, wer für die Installation und den Betrieb der Anlagen verantwortlich sein soll.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält es abschließend für erforderlich, die Beschlussvorlage auch mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der SWM GmbH abzustimmen.

Gerne stehen wir für evtl. Rückfragen bzw. weitere Gespräche zur Verfügung.

gez.

Datum: 08.02.2018
Telefon: 0 233-28173
Telefax: 0 233-989 28173

plan.ha3-22@muenchen.de

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Städtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-22

Energiekonzept Bayernkaserne
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V10675

Hier: Fristverlängerung für die Stellungnahme
zum Entwurf der Beschlussvorlage für den
Umweltausschuss am 13.03.2018

An RGU – RL – RB - SB

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt zum Entwurf der Beschlussvorlage des
RGU „Energiekonzept Bayernkaserne“ das Folgende mit:

Der Beschlussentwurf intendiert erhebliche Auswirkungen auf die Vermarktung der städtischen
Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung benötigt für die Erstellung seiner Stellung-
nahme zum Beschlussentwurf und die erforderliche Abstimmung mit der Referatsleitung
Fristverlängerung bis **21.02.2018**.

Schon jetzt möchten wir darauf hinweisen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
den vorliegenden Beschlussentwurf aller Voraussicht nach nicht mitzeichnen kann.
Insbesondere die in der Vorlage getroffenen Aussagen zu den Kostenauswirkungen des
geforderten energetischen Gebäudestandards KfW EH-40 werden nicht mitgetragen. Der KfW
EH-40 Standard ist gegenüber dem vorgegebenen Standard (nach Ökologischem Kriterien-
katalog) aufgrund der höheren Dämmung sehr wohl mit Mehrkosten verbunden.

Von: @swm.de @swm.de>

Gesendet: Freitag, 2. März 2018 09:12

An:

Cc:

Betreff: AW: Zul_B_RGU_Energiekonzept Bayernkaserne_stadtweite_Abstimmung_Termin

Sehr geehrte

zum Entwurf der Beschlussvorlage „Energiekonzept Bayernkaserne“ nehmen die SWM wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliches

Der Fokus der Energiewende lag bisher hauptsächlich auf dem Stromsektor. Doch nun gewinnt auch der Wärmesektor zunehmend an Bedeutung. Im September 2017 hat die Landeshauptstadt München ein neues Klimaschutzziel beschlossen, das sich am „Szenario Klimaneutrales München“ aus der Studie „Klimaschutzziel und -strategie München 2050“ des Öko-Instituts /ÖKO 02 17/ orientiert. Demnach sollen bis zum Jahr 2050 die Treibhausgas-Emissionen auf 0,3 t pro Kopf und Jahr gesenkt werden. Dies ist ein sehr ambitioniertes Ziel. Für die Zielerreichung ist entscheidend, dass auch im Wärmesektor größere Fortschritte bei der Reduktion der Emissionen gemacht werden.

Im Sinne einer langfristigen und ganzheitlichen Klimaschutzstrategie sollte – wo wirtschaftlich möglich und sinnvoll – Fernwärme und damit perspektivisch Geothermie bevorzugt werden. Nachdem die spezifischen CO₂-Emissionen der Münchener Fernwärme schon heute vergleichsweise gering sind und langfristig vollständig vermieden werden können, ist dieser Energieträger im Sinne des Klimaschutzes klar zu priorisieren. Gebäude innerhalb bestehender oder zu erschließender Fernwärmegebiete sollten daher vorrangig mit diesem umweltfreundlichen Wärmeträger versorgt werden.

Im Stadtratsbeschluss „Die Zukunft des Münchner Wärmemarktes“ vom 16.07.2013 ist wurde festgelegt:

- RAW und SWM werden um schriftliche Mitteilung der entsprechenden mit Fernwärme zu versorgenden Gebiete zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses eines Bebauungsplans an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und um gleichzeitige Zusicherung der Fernwärmeversorgung für alle Gebäude in diesen Gebieten gebeten.
- Ausnahmen hinsichtlich nicht mit Fernwärme versorgter Teilgebiete innerhalb eines Bebauungsplans werden frühzeitig zwischen Referat für Gesundheit und Umwelt, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Kommunalreferat, SWM und Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) abgestimmt.
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, abweichende Energieversorgungskonzepte, für die die SWM keine Fernwärmeversorgung in Aussicht stellen können, im Rahmen der Bauleitplanung dem Stadtrat vorzulegen.

Grundsätzlich liegt das Gebiet Bayernkaserne ideal für eine Versorgung mit Fernwärme. Die SWM haben bereits im Jahr 2012 in einem Schreiben an PLAN bestätigt, dass für das Gebiet „Bayernkaserne“ eine komplette Versorgung mit Fernwärme möglich und vorgesehen ist. Aus dem Vorstehenden resultierend ist der personelle und finanzielle Aufwand zur Erstellung eines zusätzlichen Energiekonzeptes für das Gebiet Bayernkaserne nicht ganz nachvollziehbar.

2. Stellungnahme zum Energiekonzept Bayernkaserne im Einzelnen:

- Das Energiekonzept steht im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss „Die Zukunft des Münchner Wärmemarktes“ (vom 16.07.2013).
- Das Energiekonzept vernachlässigt die Tatsache, dass die SWM Fernwärme in den nächsten Jahren sukzessive auf Erneuerbare Energien umgestellt wird.
- Das Energiekonzept beachtet grundsätzlich nicht die Maßgabe, dass die zukünftige CO₂-freie Fernwärmeversorgung nachhaltig nur darstellbar ist, wenn das Fernwärmenetz möglichst dicht und lückenlos ausgebaut ist.
- Am Gebiet der Bayernkaserne liegt das Fernwärmenetz mit den Temperaturen des Innenstadtnetzes an. Im Zuge der Anpassung an den zukünftigen Geothermiebetrieb werden in den nächsten Jahren die Netzparameter Vor- und Rücklaufemperatur schrittweise gesenkt – immer unter Beachtung der technischen Möglichkeiten der Bestandsanlagen.
- Eine separate Absenkung der Temperatur im Gebiet der Bayernkaserne würde bedeuten, dass über zusätzliche Übergabestation(en) mit Wärmeübertragern eine hydraulische Trennung erfolgen muss. Durch die Reduzierung höherer Temperatur durch Beimischung, verbunden mit zusätzlicher Energie für Pumpen, Nachspeisung und Regelung wird einerseits Wärmeenergie vernichtet und andererseits zusätzliche Energie (Strom) benötigt.
- Zusätzlich kommen noch Kosten im sechsstelligen Euro-Bereich für Schachtbauwerk, Übergabestation(en), Leitungsverlegung in größerer Dimensionierung (auf Grund geringerer Temperaturen) sowie für Wartung und Betrieb hinzu, die über den Energiepreis erwirtschaftet werden müssen.
- Die Auslegung von Niedertemperaturheizungen mit niedrigen Rücklaufemperaturen ist allein vom Gebäude und der installierten Heiztechnik abhängig. Es ist heute Stand der Technik, dass jedes Neubaugebäude mit Niedertemperatur betrieben werden kann, unabhängig davon welche Temperatur das am Gebäude anstehende Heizmedium hat.
- Es ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll, die am Gebiet anstehende Fernwärme in Niedertemperaturfernwärme zu wandeln.
- Die Forderung, alle Gebäude mit dem Standard KfW EH 40 zu realisieren, sollte hinsichtlich der Notwendigkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geprüft werden.
- Die SWM schlagen vor, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat gebeten werden, die Vergabe und den Grundstücksverkauf gemäß des Stadtratsbeschlusses „Die Zukunft des Münchner Wärmemarktes“ zu gestalten: Bei Neubaugebieten auf städtischem Grund, die mit Fernwärme versorgt werden sollen, werden in den Grundstückskaufverträgen alle anderen (auch erneuerbare) Wärmeträger ausgeschlossen.
- Das ausgearbeitete Energiekonzept beinhaltet zahlreiche Themen mit Allgemeingültigkeit für Erschließungsgebiete. Die im Konzept aufgeführten möglichen Versorgungsalternativen können außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebiets greifen und dabei tatsächlich CO₂-Einsparungspotenziale heben.

- Für das Gebiet der Bayernkaserne gelten die vorstehenden Sachverhalte und Argumentationen. Die SWM empfehlen, von einer Umsetzung des vorgeschlagenen Energiekonzeptes im Gebiet Bayernkaserne abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

SWM - Stadtwerke München
Zentrale Angelegenheiten
Leiterin Gesellschafterangelegenheiten
Telefon: 089/2361-6225
Fax: 089/2361-706225

www.swm.de

www.facebook.com/StadtwerkeMuenchen

Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer: Dr. Florian Bieberbach (Vorsitzender), Werner Albrecht, Ingo Wortmann, Heige-Uve Braun; Sitz München; Registergericht München HRB 121 920; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Diese E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und nur für den genannten Empfänger bestimmt. Sollten Sie diese E-Mail-Nachricht versehentlich erhalten haben, so bitten wir Sie, hierüber den Absender zu informieren. Weiterhin ersuchen wir Sie, die E-Mail zu löschen. Es ist nicht zulässig, unbeabsichtigt erhaltene Informationen Dritten zu offenbaren, sie zu kopieren, weiterzuleiten oder in sonstiger Weise zu verwenden.

Energiekonzept Bayernkaserne Beschluss Umweltausschuss 13.03.2018

Do 08.02.2018 15:00

An: Beschlusswesen Kom <beschlusswesen.kom@muenchen.de>; mailbox rl-rb-sb.rgu <rl-rb-sb.rgu@muenchen.de>;

Cc: i@muenchen.de>;

Sehr geehrte

mit der Beschlussvorlage besteht seitens KR-IS-SP Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

--

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Oberanger 28
80331 München

Telefon: +49 89 233-22389

Fax: +49 89 233-24479

E-Mail pers: @muenchen.de

E-Mail off: is-sp.kom@muenchen.de

Internet: <http://www.kommunalreferat-muenchen.de>

Wichtige Informationen zur elektronischen Kommunikation mit uns:

<http://www.muenchen.de/ekom>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15gr Holz, 260ml Wasser, 0,05kWH Strom und 5gr CO2.

Diese Nachricht, inklusive möglicher Anhänge, enthält vertrauliche Informationen.

Wurde diese E-Mail irrtümlich an Sie geschickt, benachrichtigen Sie uns bitte und löschen Sie diese E-Mail komplett von Ihrem System.