

Eilt	Sofort	0
Direktorium - MA 1111 - G Ost		
26. APR. 2021		
AZ:		
zK	zwV	R   Wv.   Abt.   Vg.   Untl.



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung - Planungsgruppe  
Bezirk Ost (Stadtbezirk 14 und 15)  
PLAN-HAII-32P

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233  
Telefax: 089 233  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b

An den Vorsitzenden des  
Bezirksausschusses 14 – Berg am Laim  
Herrn Friedrich  
über die BA-Geschäftsstelle des BA 14  
Friedenstr. 40  
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

22. 04. 21

### Nachhaltiger Truderinger Acker

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01771 des Bezirksausschusses 14 - Berg am Laim  
vom 23.02.2021

Sehr geehrter Herr Friedrich,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag fordern Sie, dass die Bebauung des Truderinger Ackers in einer nachhaltigen und klimaverträglichen Weise erfolgen sollte. Hierzu sollten unter anderem folgende Maßnahmen konkret geprüft und in die Planung eingebunden werden:

- Verwendung von nachhaltigen Rohstoffen (z.B. Holzbauweise, organische Dämmstoffe),
- Nachhaltige Energienutzung durch smarte Gebäudetechnik und Nutzung erneuerbarer Energieformen durch Realisierung von Solar-/Photovoltaik-Anlagen, Anschluss an Fernwärme, Verwendung von Wärmepumpen,
- Anwendung des Passivhausstandards zur Reduktion des Heizenergiebedarfs,
- Begrünung von Dach- und Fassadenflächen,
- möglichst naturnahe Freiflächengestaltung mit geringem Versiegelungsgrad.

Die Stadt werde dazu aufgefordert, zu diesen Punkten die Verhandlungen mit dem Projektentwickler aufzunehmen.

Dazu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:



Bei den vom Bezirksausschuss angeführten Maßnahmen handelt es sich um Themen der Bauausführung, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) bauplanungsrechtlich nicht gesichert und umgesetzt werden können. Der Forderung zu Verhandlungen mit dem Projektentwickler kann nicht nachgekommen werden, da die Bauausführung kein Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 BauGB ist.

Im Übrigen wurde dieser Vertrag bereits im Mai 2020 zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München geschlossen.

Alle Anregungen zur Bauausführung und Ausstattung werden an die Eigentümer\*innen weitergegeben. Zur Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der Baugebiete sowie zur Dachbegrünung sind in der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung bereits Regelungen getroffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Stadtrat seit Juli 2020 gebilligt. Die Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden bei der Bauausführung durch die Freiflächengestaltungssatzung (Gestaltungs- und BegrünungsS) der Landeshauptstadt München ergänzt, die u. a. auch die Fassadenbegrünung regelt. Der Rahmen der festgesetzten Mindestanforderungen der Freiraumgestaltung wird durch einen Gestaltleitfaden abgerundet. Damit wird dem Ziel gefolgt, eine Begrünung sicherzustellen, die positiv zur Klimabilanz beiträgt und darüber hinaus gut nutzbare und naturnah gestaltete Freiflächen ermöglicht. Zum Versiegelungsgrad der Bauflächen werden beschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Zudem wurde die Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten von Maßnahmen bei Bauvorhaben insbesondere bei den durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG erworbenen Wohnungen an diese weitergegeben und wie folgt beantwortet:

*„Die Landeshauptstadt München hat mit der Eigentümerschaft und Entwicklungsträgerschaft des Truderinger Ackers einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser legt die Vorgaben der Landeshauptstadt München innerhalb der derzeit gültigen SoBoN Richtlinien fest. Die Verpflichtungen beziehen sich auf die aktuellen Vorgaben der Landeshauptstadt München, wie beispielsweise der Einhaltung des Ökologischen Kriterienkataloges beim Bau der geförderten Wohnungen.*

*Die GEWOFAG hat die Wohnungen im Baugebiet WA2 von der Verkäuferin schlüsselfertig erworben und tut dies mit den baulichen Standards, die von der Verkäuferin angeboten werden. Für die Wohnbebauung (EOF, MMM und preisgedämpfter Wohnungsbau) wurde eine Errichtung im KfW Effizienzhausstandard 55 angeboten. Dieser Standard geht über die in der Landeshauptstadt München derzeit gültigen Effizienzhausstandards hinaus.*

*Des Weiteren tritt die GEWOFAG mit ihrem Kaufvertrag in die bestehenden Verpflichtungen der Eigentümer mit der Landeshauptstadt München ein und hat keine weitere Handhabe dahingehend, dass der Standard der Bebauung über die vertraglich geregelten Verpflichtungen hinaus gehen wird. [...]*“

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 01771 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

