

Telefon: 233 - 26648  
Telefax: 233 – 989 -26648

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

**„Nachhaltige Wohnkonzepte, lebenswerte Quartiere -  
Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2023“**

**Zustimmung zur Durchführung**

**Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 07496**

Anlage: Vorblatt Klimaschutzprüfung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.10.2022. (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ehrenpreis für guten Wohnungsbau.....</b>	<b>2</b>
<b>2. „Nachhaltige Wohnkonzepte, lebenswerte Quartiere -         Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2023“.....</b>	<b>2</b>
<b>3. „Sonderpreis für soziale Vermieter*innen“.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Zusammensetzung der Gutachterkommission.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Beurteilungskriterien.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Auswahl und Anzahl der Ehrenpreise und Sonderpreise.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Durchführung des Wettbewerbs.....</b>	<b>5</b>
<b>8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....</b>	<b>6</b>
<b>8.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....</b>	<b>6</b>
<b>8.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren...6</b>	
<b>9. Finanzierung.....</b>	<b>7</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>8</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 6 Abs. 1, Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist, nicht nach §§ 1 bis 4 der Vollversammlung vorbehalten ist und eine nicht laufende Angelegenheit nach § 22 ist.

## **1. „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“**

Am 12.07.1967 hat die Vollversammlung des Stadtrates beschlossen, Bauherr\*innen für besondere Leistungen im Wohnungsbau mit Ehrenpreisen der Landeshauptstadt München auszuzeichnen. Im Jahr 1968 wurde dann der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ zum ersten Mal vergeben. Seit 1968 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Ehrenpreis für guten Wohnungsbau insgesamt vierzehn Mal verliehen. In dieser Zeit hat sich der Ehrenpreis auch ohne finanzielle Dotierung zu einem Anreiz für qualitätvollen Wohnungsbau in München entwickelt. Dies zeigen auch die zahlreichen eingereichten Arbeiten, mit denen sich Bauherr\*innen bei den letzten beiden Ehrenpreisen 2015 und 2018 beworben haben.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 22.07.1976 beschlossen, dass der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ in einem Turnus von fünf Jahren stattfinden solle. Von diesem Turnus wurde 2018 auf Grund des 50-jährigen Bestehens des Ehrenpreises abgewichen, der Abstand zum vorherigen „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2018“ betrug nur drei Jahre. Mit der Durchführung des Ehrenpreises 2023 wird der fünfjährige Turnus wieder aufgenommen.

## **2. „Nachhaltige Wohnkonzepte, lebenswerte Quartiere – Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2023“**

Der gesellschaftliche und demographische Wandel sowie Klimaschutzaspekte bedingen vielfältige Anforderungen an das Wohnen aber auch an das Quartier. Gefragt ist ein breites Angebot an innovativen Wohnformen, das auf die Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Nutzer\*innen unterschiedlichster Altersgruppen, Kulturen und Interessen eingeht und dabei auch die Freiflächen einbezieht. Ansprechend gestaltete und barrierefrei erreichbare Freiflächen laden zum Aufenthalt im Freien ein und leisten so einen wertvollen Beitrag zur Verständigung der Bewohnerschaft. Neben dem Wohnen sind aber auch unterschiedliche Funktionen und Angebote im Quartier von großer Bedeutung. Nachhaltige Quartiere bedeuten Teilhabe und Partizipation für die Bewohnerschaft. Man wohnt nicht nur, sondern „lebt“ auch zusammen – neue Nachbarschaften und damit neue Formen der Teilhabe entstehen im Quartier und fördern ein lebendiges Miteinander.

Zukunftsfähiger Wohnungsbau bedeutet neben städtebaulichen, sozialen und künstlerischen Aspekten auch, die Nachhaltigkeit beim Bauen und den sparsamen Umgang mit Ressourcen zu berücksichtigen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 18.12.2019 mit dem Beschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) die Klimaneutralität der Stadtverwaltung bis 2030 und der Gesamtstadt bis 2035 als Ziel beschlossen. Zudem wurde der Klimanotstand ausgerufen. Unter Beachtung dieser Ziele und Aspekte und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ökologisch orientierte und klimaschonende Bauweisen zukunftsweisend.

Mit der Verleihung des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau 2023“ soll beispielhafter, zeitgemäßer und innovativer Wohnungsbau, der wegweisende Lösungen für künftige Planungen vorstellt, prämiert werden. Gleichzeitig soll durch das Begleitprogramm mit

einer Abendveranstaltung mit öffentlicher Diskussion und der Ausstellung der prämierten Objekte die Öffentlichkeit, Fachwelt und Politik für das Thema Wohnen und nachhaltiges Bauen weiter sensibilisiert werden.

### **3. „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“**

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie als Beitrag zur Sicherung des sozialen Friedens sind bezahlbare Wohnungen unerlässlich. In der Landeshauptstadt München wird es für Haushalte mit geringem, aber auch mittlerem Einkommen immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum außerhalb des geförderten Wohnungsbaues zu finden. Daher sind engagierte Bauherr\*innen wie auch sozial orientierte Vermieter\*innen, die auch auf Investitionen in den Bauunterhalt und das Quartiersumfeld achten, von großer Bedeutung. Genossenschaften, aber auch andere Unternehmen (z. B. Mitgliedsunternehmen der GIMA, private Vermieter\*innen) vermieten auch nicht gebundene Wohnungen innerhalb der Grenzen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus und leisten damit einen wichtigen Beitrag für bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt München. Um dieses beispielhafte Engagement für die Stadtgesellschaft zu würdigen und weitere sozial orientierte Vermieter\*innen zum Nachahmen zu motivieren, ist eine der Zielsetzungen des künftigen Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München VII“ einen Bauherrenpreis für sozial orientierte Vermieter\*innen auszuloben und zu etablieren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, diesen „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“ im Rahmen des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ zu vergeben. Der Sonderpreis soll bereits im Rahmen des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau 2023“ aufgenommen werden (nächste Durchführung des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ turnusgemäß 2028).

### **4. Zusammensetzung der Gutachterkommission**

Die Gutachterkommission beurteilt und bewertet die eingereichten Arbeiten und erarbeitet einen Vorschlag von zu prämierenden Arbeiten für den Stadtrat. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt für den Ehrenpreis 2023 folgende, den Wettbewerbsinhalten angemessene Zusammensetzung vor:

- Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter
- Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
- Sozialreferentin Frau Dorothee Schiwy oder Stellvertretung
- neun Vertretungen der Fraktionen wie in Preisgerichten für Planungswettbewerbe (reguläre Wettbewerbe) gemäß Beschluss des Ältestenrats vom 26.02.2021 im Verhältnis 2:2:2:1:1:1
- eine Vertretung des VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
- eine Vertretung BfW Landesverband Bayern e.V.
- eine Vertretung der GIMA München eG - Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG
- eine Vertretung der Bayerischen Architektenkammer
- eine Vertretung der Landschaftsarchitekt\*innen (BDLA)
- eine Vertretung der Wohnberatung beim Werkbund Bayern e.V.
- eine Vertretung des städtischen Beraterkreises „Barrierefreies Planen und Bauen / Behindertenbeirat“.

Die Wahrnehmung der Interessen des Seniorenbeirates wird in der Gutachterkommission durch die Vertretung des städtischen Beraterkreises „barrierefreies Planen und Bauen / Behindertenbeirat“ sichergestellt.

Die Gutachterkommission tritt in einer zweitägigen Jurysitzung zusammen. Am ersten Tag erfolgt die Auswahl prämiierungswürdiger Wettbewerbsarbeiten, am zweiten Tag ist die Besichtigung einiger ausgewählter Objekte sowie die Erarbeitung der Liste mit Objekten, die von der Gutachterkommission dem Stadtrat zur Verleihung der Ehrenpreise, der lobenden Erwähnungen und des „Sonderpreises für soziale Vermieter\*innen“ empfohlen werden. Die Jurysitzung wurde aus organisatorischen Gründen voraussichtlich für Donnerstag den 20.04.2023 und Freitag den 21.04.2023 anberaumt. Dem Wunsch des Ältestenrates, den Freitag grundsätzlich von Terminen freizuhalten, wurde damit nicht entsprochen. Nachdem jedoch Termine montags wegen der Präsenz der Stadträte\*innen in Fraktionssitzungen und mittwochs wegen den Vollversammlungen des Stadtrats für Jurysitzungen ausgeschlossen sind, wurde als einzige Möglichkeit eines zweitägigen Jurytermines donnerstags und freitags gesehen.

## 5. Beurteilungskriterien

Die Gutachterkommission beurteilt und bewertet die eingereichten Wohngebäude und Wohnanlagen nach folgenden Kriterien:

Städtebau	Einbindung in das Stadtbild, Raumbildung und Gestaltung, Erschließung und Verkehr
Freiflächen	Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit
Wohnumfeld	Flächen und Angebote für die Gemeinschaft
Wohngebäude	Wohnqualität, Mischung und innere Funktionen
Inklusion	Angebote für alle Bewohner*innen, Generationengerechtigkeit, Barrierefreiheit
Nachhaltigkeit	Ökologie und Energieeffizienz
Klimaanpassung	Klimarelevante Maßnahmen
Wirtschaftlichkeit	Kostengünstige Planung, Bauausführung und Unterhalt
Soziales Engagement (Sonderpreis)	Preisgünstige Miete, Investition in Bauunterhalt und Umfeld, soziale und innovative Konzepte der Bewirtschaftung von Objekten und langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens

Die detaillierten Kriterien zur Vergabe des Sonderpreises werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Einbeziehung des Sozialreferates entwickelt. Neben den oben genannten Kriterien für den Ehrenpreis werden weitere, noch festzulegende, Kriterien einfließen, wie z. B. eine langfristig günstige und stabile Miete, die sich innerhalb der Grenzen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus bewegt. Berücksichtigung finden könnten auch soziale und innovative Konzepte zur Bewirtschaftung von Objekten und zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens, zur Förderung der Mieter\*innengemeinschaft, zur Ermöglichung von Wohnungstauschen in der Mieterschaft, aber auch Modelle einer Mietpreisbindung bei Verkauf oder Erbfall oder die Überführung des Objektes in eine

Genossenschaft sein. Bei den ausgewählten Vermieter\*innen wird davon ausgegangen, dass nachweislich nicht nur das prämierte Objekt bzw. Vorhaben, sondern, im Falle von weiterem Bestandseigentum, grundsätzlich im Sinne des Preises sozial agiert wird.

## **6. Auswahl und Anzahl der Ehrenpreise und Sonderpreise**

Wie bereits beim Ehrenpreis 2018 geschehen, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch für den Ehrenpreis 2023 vor, die Auswahl der preiswürdigen Vorhaben unabhängig von einer Einteilungen in Kategorien zu vergeben. Ziel ist mehr Flexibilität bei der Auswahl der preiswürdigen Vorhaben in Abhängigkeit von den tatsächlich eingereichten Projekten und deren Qualität nach den o. g. Beurteilungskriterien zu erreichen und bei der Auswahl der Preisträger\*innen weiterhin die Bandbreite des Münchner Wohnungsbaus abzubilden. Dies betrifft insbesondere die Vielschichtigkeit der Akteur\*innen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, freien Bauträger\*innen sowie Baugemeinschaften und deren unterschiedlichen Zielsetzungen. Die Gutachterkommission kann, wie bereits beim „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2018“, die Vergabe von maximal 12 Ehrenpreisen ohne Rangfolge empfehlen. Daneben besteht die Möglichkeit der Vergabe von lobenden Erwähnungen. Beim „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“ kann die Gutachterkommission bis zu drei Preise ohne Rangfolge empfehlen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann geeignete Projekte der Wettbewerbsjury zur Auswahl vorschlagen. Die Preise sind wie die Ehrenpreise für guten Wohnungsbau nicht finanziell dotiert.

Neben der Würdigung von beispielhaften Wohnungsbauvorhaben mit innovativen Ansätzen und sozialen Vermieter\*innen dient der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ sowie der „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“ aber auch der Sensibilisierung der Münchner Bauherr\*innen für Qualität im Wohnungsbau und dem Erfordernis von sozialverträglichen Mieten. Aus den Gesprächen mit Bestandshalter\*innen und Immobilienverwalter\*innen lässt sich ableiten, dass gerade bei privaten Eigentümer\*innen eine sichtbare Anerkennung für deren soziales Engagement als Wertschätzung großen Anklang fände.

Nachdem beim Ehrenpreis 2018 das Begleitprogramm großes Interesse in der Öffentlichkeit gefunden hat, beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erneut durch Diskussion, Ausstellung und Dokumentation die interessierte Öffentlichkeit einzubinden und Qualität im Wohnungsbau und Quartier umfassend zu vermitteln.

## **7. Durchführung des Wettbewerbs**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung richtet den Wettbewerb „Nachhaltige Wohnkonzepte, lebenswerte Quartiere – Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2023“ aus und beabsichtigt einen Teil der Leistungen extern zu vergeben.

Für die Durchführung des Wettbewerbs werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 85.000,00 € veranschlagt. Folgende Leistungen sind in der Kalkulation enthalten: Wettbewerbsbetreuung, Organisation der Jurysitzung, Konzeption und Durchführung des Begleitprogramms, Anmietung von Räumen für die Podiumsdiskussion, die Jurysitzung und die Preisverleihung, Catering, Zeitungsanzeigen, Urkunden, Preistafeln, Organisation der Preisverleihung (inkl. Veran-

staltungstechnik), grafische Leistungen, Konzeption und Druck einer Broschüre, Konzeption und Herstellung einer Ausstellung.

## 8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

### 8.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	85.000,-- in 2023
davon:	
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,-- in 2023
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	,-- in 2023
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,-- in 2023
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	85.000,-- in 2023
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,-- in 2023
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	0

### 8.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ hat sich seit seiner ersten Verleihung 1968 auch ohne finanzielle Dotierung zu einem Anreiz für qualitativen Wohnungsbau entwickelt. Dies zeigen die zahlreichen Einreichungen, 2010 und 2015 über 50 Arbeiten, 2018 nach nur dreijähriger Pause 33 Arbeiten. Mit den ausgezeichneten Wohnungsbauprojekten liefert der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ einen wichtigen Beitrag zur Diskussion um Qualität im Wohnungsbau, die sich nicht nur alleine an der Außenwirkung sondern unter anderem auch an einer nutzergerechten Grundrissgestaltung, am Umgang mit Standards und an der Vernetzung mit dem Quartier und der Nachbarschaft bemisst. Innovative Ansätze für den Neubau auf freien Grundstücken sowie für Nachverdichtung, für neue Wohnformen, ökologische Bauweisen, partizipative Planungsverfahren und gemeinschaftsfördernde Angebote, die zur Kommunikation und Aneignung anregen bis hin zu modularem Bauen und Beispielen für urbanes, nutzungsdurchmischtes Wohnen werden durch den „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ interessierten Bauherr\*innen und Fachplaner\*innen sowie der breiten Öffentlichkeit vorgestellt und zur Nachahmung empfohlen. Insbesondere werden mit dem „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ das Engagement und besondere Leistungen motivierter Bauherr\*innen, Architekt\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen honoriert, wobei neben finanziellen und wirtschaftlichen Überlegungen auch städtebauliche, soziologische, ökologische und künstlerische Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Der neu eingeführte „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“ prämiiert sozia-

le und innovative Konzepte zur Bewirtschaftung von Objekten und langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens mit langfristig günstigen und stabilen Mieten.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt ausnahmsweise aus dem eigenen Referatsbudget, nachdem die Finanzierungsanmeldung vom Stadtrat nicht anerkannt wurde.

Die Stadtkämmerei hat die Sitzungsvorlage zur Kenntnis erhalten.

## **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 mit 25 haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat abgestimmt. Das Vorblatt zur Klimaschutzprüfung hat das Referat für Klima- und Umweltschutz erhalten (Anlage).

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2023“ in der im Vortrag dargestellten Art und Weise durchzuführen.
2. Es wird zugestimmt, dass der „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ um die Kategorie „Sonderpreis für soziale Vermieter\*innen“ erweitert wird.
3. Der Zusammensetzung der ehrenamtlichen Gutachterkommission, wie im Vortrag unter Ziffer 3 dargestellt, wird zugestimmt.
4. Es wird zugestimmt, dass bis zu 12 Ehrenpreise und zusätzlich lobende Erwähnungen vergeben werden können. Die Prämierung erfolgt nach den dargestellten Beurteilungskriterien.
5. Es wird zugestimmt, dass bis zu drei „Sonderpreise für soziale Vermieter\*innen“ vergeben werden können. Die Prämierung erfolgt nach den dargestellten Beurteilungskriterien.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel aus dem eigenen Referatsbudget zu finanzieren.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. **Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth 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 das Direktorium HA II – BA (4 x)
3. An den Bezirksausschuss der Stadtbezirke 01 mit 25
4. An das Baureferat
5. An das Gesundheitsreferat
6. An das Mobilitätsreferat
7. An das Referat für Klima und Umweltschutz
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22  
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3