



Herrn StR Winfried Kaum
Herrn StR Manuel Pretzl
Herrn Hans-Peter Mehling
Frau StRin Heike Kainz
Herrn StR Alexander Reissl
Frau StRin Alexandra Gaßmann
Herrn StR Andreas Babor
Herrn StR Thomas Schmid
Rathaus

13.11.2023

Schaffung vom zusätzlichem Wohnraum IV. Schnelles Bauen in München

Antrag Nr. 20-26 / A 03931 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Thomas Schmid vom 26.06.2023, eingegangen am 26.06.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Ihrem Antrag fordern Sie, dass die Landeshauptstadt München und ihre Beteiligungsgesellschaften bei Ihren Bauprojekten verstärkt auf Holzbau setzen und im Sinne der Circular Economy planen sollen. Die dafür notwendigen Planungen sollen bis spätestens Ende 2024 abgeschlossen sein und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Ihren Antrag begründen Sie unter anderem damit, dass mit der Modulbauweise inkl. aufeinander abgestimmter Logistikprozesse eine wesentlich reduzierte Bauzeit und somit eine frühere Nutzung neuer Wohneinheiten möglich ist. Damit kann frühzeitiger als in herkömmlicher Bauweise dringend benötigter hochwertiger Wohnraum geschaffen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus:

Holz als klimaverträglicher und nachhaltiger Baustoff gewinnt immer mehr an Bedeutung – als Holz- bzw. Holzhybridbauweise auch im mehrgeschossigen, urbanen Wohnungsbau. Daher fördert die Landeshauptstadt München mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 „Holzwohnungsbau in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04416) den Bau von zeitgemäßen Holzbauprojekten.

Am 01.03.2022 ist das neue Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ in Kraft getreten. Das Zuschussprogramm ist bis Ende 2027 mit einem Etat in Höhe von 60 Mio. € ausgestattet und schafft somit jährlich rund 1.000 zeitgemäße und nachhaltige Mietwohnungen in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise. Die Zuschüsse stehen für Mietwohnungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zur Verfügung.

Diese Beschlusslage hat unverändert Gültigkeit und ermöglicht Wohnungsbau in Holzbauweise im Sinne Ihres Antrages.

Daher können wir Ihren Antrag auf diesem Wege beantworten.

Der Erstellung von Wohngebäuden in Holzbauweise kommt im Zuge der Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle zu. Denn der Holzwohnungsbau hat gegenüber der konventionellen, mineralischen Massivbauweise eine Reihe von Vorteilen:

- Holz ist ein klimavertäglicher, nachhaltiger Baustoff. Aus globaler Sicht ist es sinnvoll, ein Maximum an CO₂ langfristig in Gebäuden zu binden und den Primärenergiebedarf signifikant zu senken.
- Der Einfluss der Holzbauweise auf den Klimaschutz ist erheblich: Mit der Holzbauweise lässt sich gegenüber einer üblichen mineralischen Bauweise eine Einsparung an CO₂ - Emissionen von bis zu 56 Prozent erzielen.
- Das geringe Gewicht, die Möglichkeiten weitgehender Vorfertigung und die daraus resultierend kurzen Bauzeiten bieten neben den ökologischen Vorzügen auch ökonomische Vorteile. Bauelemente in Holz- bzw. Leichtbauweise schaffen Flächengewinne und eine höhere Nutzungsflexibilität. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad im Werk fallen geringere Baunebenkosten an.
- Mit dem Baustoff Holz entsteht eine vielfältige und qualitativ hochwertige Architektur.
- Neben Neubaumaßnahmen liegt auch großes Potenzial im Bereich der Bestandssanierung, d.h. in der Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung. Kurze Bauzeiten durch vorgefertigte Bauteile und geringes Gewicht bei hoher Tragfähigkeit spielen beim Bauen im Bestand eine wichtige Rolle.
- Die Erfahrungen der Ökologischen Mustersiedlung haben gezeigt, dass sich der Baustoff Holz gut für unterschiedliche Wohnungstypologien eignet und Spielraum für eine große Gestaltungsbreite offen lässt. Zudem erwartet die Bewohner*innen gleich nach Einzug in das Holzgebäude beste Wohnqualität.

Holzbauplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München erweitern schon heute deutlich ihr Wohnungsangebot in Holzbauweise und setzen bereits Wohnbauten in Holz- bzw. Holzhybridbauweise um. So wird in einer frühen Projektphase seit langem regelmäßig untersucht, ob die jeweiligen Wohnungsbauprojekte als Holzbau bzw. in Holzmodulbauweise umgesetzt werden können.

GEWOFAG Holding GmbH und die GWG München sehen in der Holz- bzw. Holzhybridbauweise eine mittlerweile bewährte Bauart, um klimaneutraler zu handeln. Holz ist im Rahmen der guten CO₂-Bindung ein nachhaltiger Baustoff.

GWG München

Die GWG München hat in der Vergangenheit unterschiedliche Projekte in Holzbauweise realisiert und auch aktuell werden Projekte in Holzbauweise umgesetzt:

- Modellbauprojekt „Holzbau“ in der ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, München: Hier wurden insgesamt 57 Wohnungen und ein „Haus für Kinder“ in der Holzbauweise errichtet. Die verwendeten Rohstoffe stammen aus nachhaltiger Bewirtschaftung, sodass die positive Eigenschaft von Holz als Kohlenstoffspeicher gewährleistet werden konnte.
- Bei dem Bauprojekt Fernpaßstraße in Sendling-Westpark wurde im Rahmen einer nachhaltigen Modernisierung von Bestandsgebäuden und dem Neubau von 35 Wohneinheiten, gezielt das Baumaterial Holz verwendet. Sowohl für die neuen Gebäudehüllen der bestehenden Gebäude als auch für die erfolgte Aufstockung und den Neubau wurden vorgefertigte Holzbauerelemente verwendet. Nach Information der GWG München äußern die Bewohner*innen immer wieder, wie groß ihre Zufriedenheit mit der Baumaßnahme ist.
- Beim Wohnungsbauvorhaben an der Henschelstraße in München-Lochhausen wurden ebenfalls vorgefertigte Holzelemente verwendet. Das Vorhaben war für die Umsetzung als Holzhybrid-Gebäude nach Angaben der GWG München sehr geeignet. Tragende Elemente wurden in Stahlbeton ausgeführt. Die Fassaden wurden aus vorgefertigten Holzelemente erstellt. Durch diesen differenzierten Planungsansatz konnte eine sehr zügige bauliche Umsetzung des Projekts erfolgen.
- Bei dem Projekt an der Hochmutter Straße in München-Feldmoching wurden 161 Wohnungen als Holzrahmenbau und in Holzhybridbauweise erstellt. Das Wohnvorhaben wurde in modularer Bauweise, unter Verwendung von gleichen, vorgefertigten Bauteilen umgesetzt. Dies hat ebenfalls zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der Bauzeit beigetragen.

GEWOFAG Holding GmbH

Mit Umstellung des Neubauprogramms auf den energetischen Standard des Effizienzhauses 40 (EH 40) wurde der Baustandard der GEWOFAG Holding GmbH ebenfalls auf eine Holz- bzw. Holzhybridbauweise umgestellt. Dies gilt weitestgehend für alle Projekte, deren Planungen zum Zeitpunkt der Umstellung noch vor der Baueingabe bei der Genehmigungsbehörde standen und für alle folgenden Projekte.

Die GEWOFAG Holding GmbH hat in der Vergangenheit unterschiedliche Projekte in Holzbauweise realisiert und auch aktuell werden Projekte in Holzbauweise umgesetzt:

- Im Ökologischen Mustersiedlung in Prinz-Eugen-Park setzte die GEWOFAG Holding GmbH 181 Wohnungen in Holzhybridbauweise, ein Haus für Kinder mit je drei Krippen- und Kindergartengruppen sowie einen Gemeinschaftsraum um.
- Die GEWOFAG Holding GmbH hat in den vergangenen Jahren auch mit Wohngebäuden beim Dantebad (Dante I), an der Schittgablerstraße und an der Bodenseestraße Erfahrungen gesammelt.
- Im Jahr 2022 wurden in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise Wohnbauvorhaben an der Erwin-Schleich-Straße und am Reinmarplatz (Dante II) fertig gestellt.

Weitere Wohnungsbauvorhaben sind aktuell in Bauvorbereitung und Bau:

- Mehrfamilienhaus in Freiam WA 15 mit 116 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus in Neufreimann mit 181 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus in der Herbert-Bayer-Straße mit 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise

- Mehrfamilienhaus in der Stupfstraße in Neuhausen mit 14 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus mit integrierter Kindertagesstätte in Freiham WA 19 mit 174 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus in der Hansjakobstraße mit 88 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus in Poing "Am Bergfeld" WA 2.1 mit 83 Wohnungen in Holzbauweise
- Vier Mehrfamilienhäuser im Kreativfeld an der Dachauer Straße mit 177 WE in Holzhybridbauweise
- Mehrfamilienhaus mit integrierter Kindertagesstätte in der Ayinger Straße mit ca. 246 Wohnungen in Holzhybridbauweise

Folgende Projekte befinden sich aktuell in Projektvorbereitung:

- Mehrfamilienhaus in der Rümmanstraße als Parkplatzüberbauung mit ca. 55 WE in Holzbauweise auf Stahlbetonsockel
- Mehrfamilienhaus in der Harthausenstraße in Baubetreuung für das Kommunalreferat mit 25 Wohnungen in Holzbauweise

Fazit und weiteres Vorgehen

Nachhaltiges Bauen ist für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Planungsprämisse. Sie setzen bereits seit Jahren geeignete Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise um.

Sowohl im Sinne von Circular Economy und der Kreislaufwirtschaft zu bauen, sind für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbstverständlich und seit langem Planungsvorgabe für die bauliche Umsetzung der Wohnungsbauprojekte. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehen sich zudem verpflichtet, ressourcensparend zu planen und eine mögliche spätere Wiederverwendung der verbauten Materialien im Blick zu haben.

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

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
 Elisabeth Merk
 Stadtbaurätin