



---

Landeshauptstadt München, Baureferat  
81660 München

Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann,  
Frau Stadträtin Gabriele Neff,  
Herrn Stadtrat Richard Progl,  
Herrn Stadtrat Fritz Roth

Rathaus

**Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer**  
Berufsmäßige Stadträtin  
Leiterin des Baureferates

Datum  
16.01.2024

Neues Gebäudeenergiegesetz - Was sind die Auswirkungen für München?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00708 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Gabriele Neff,  
Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Fritz Roth  
vom 11.05.2023, eingegangen am 11.05.2023

Az. D-HA II/V1 6052-3-0035

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer schriftlichen Anfrage vom 11.05.2023 führen Sie Folgendes aus:

„Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, durch die neu einzubauende Heizungen zu 65 % mit Erneuerbaren Energien betrieben werden sollen, wird voraussichtlich zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Wir gehen davon aus, dass diese Novelle umfangreiche Auswirkungen auf den Gebäudebestand der Landeshauptstadt München haben wird. Um die Folgen des Gesetzes für die Landeshauptstadt abschätzen zu können, fragen wir den Oberbürgermeister:“

Seitdem das Bundeskabinett im April 2023 einen Gesetzesentwurf zur Novelle des GEG beschlossen hat, gab es weitere Änderungen dieses Entwurfes wie z. B. die Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung. Der Gesetzesentwurf wurde am 29.09.2023 vom Bundesrat verabschiedet und wird am 01.01.2024 in Kraft treten.

Nachdem Ihre Anfrage auf den Gebäudebestand der Landeshauptstadt München abzielt, hat das Baureferat weitere Referate angeschrieben, die mit den von ihnen zu betreuenden Gebäuden ebenfalls betroffen sind.

In diesem Zusammenhang wird die umfangreiche Stellungnahme des Kommunalreferates einschließlich der Rückmeldungen der GEWOFAG, der GWG und der Markthallen München (MHM) zur besseren Übersichtlichkeit als eigene Anlage 1 beigelegt.

Die Stellungnahme der Beteiligungsgesellschaft MGH-Münchner Gewerbehof und Technologiezentrumsgesellschaft mbH, die in Tabellenform erfolgte, wird als Anlage 2 beigelegt.

Ihre Fragen beantworten wir unter Einbezug der Stellungnahmen weiterer Referate, Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften wie folgt:

**Frage 1:**

Wie viele öffentliche Gebäude gibt es und wie viele sind potenziell von der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zu 65 % Erneuerbare Energie betroffen?

**Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Derzeit werden rund 2.100 stadteigene Objekte vom Baureferat betreut.

Die Anforderung, neu einzubauende Heizungen zu 65 % mit Erneuerbaren Energien zu betreiben, gilt gemäß der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) § 71 ab 01.01.2024 zunächst nur für Neubauten in Neubaugebieten.

Für Heizungen in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und in allen Bestandsgebäuden gilt die Regelung erst, wenn die Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne ablaufen. Diese sollen in Kommunen ab 100.000 Einwohnern bis zum 30.6.2026 verbindlich sein.

Die ca. 1200 mit Fernwärme bzw. Erneuerbaren Energien versorgten Gebäude erfüllen bezüglich der Heizungsanlagen bereits die Anforderungen der GEG-Novelle.

Derzeit werden noch ca. 900 Gebäude mit dem fossilen Energieträger Erdgas versorgt. Grundsätzlich ist jedoch in der aktuellen Novellierung des GEG gegenüber dem bisher geltenden GEG 2020 im Hinblick auf fossil betriebene Niedertemperatur- und Brennwertkesselanlagen keine verschärfte Austauschpflicht enthalten. Die in stadteigenen Gebäuden bereits installierten Niedertemperatur- und Brennwertkessel dürfen längstens noch bis Ende 2044 betrieben werden. Nur im Fall einer sogenannten „Havarie“ einer fossil betriebenen Heizungsanlage, mit dem erforderlichen Einbau einer neuen Heizungsanlage, treten die oben aufgeführten Regelungen in Kraft.

Das Baureferat intensiviert auf Basis der Beschlüsse „Grundsatzbeschluss II“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040; VV vom 19.01.2022) sowie „Sofortprogramm infolge der verschärften Energiesituation“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08869; VV vom 17.05.2023) die systematische Dekarbonisierung der noch fossil beheizten Gebäude, indem diese auf Fernwärme oder Erneuerbare Energien umgestellt werden.

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„Aktuell befindet sich die MüK in der Realisierung eines umfangreichen baulichen Erneuerungsprogramms, welches auf jeden Fall vor dem Jahr 2044 abgeschlossen sein wird. Nachdem alle zukünftig von der MüK betriebenen Gebäude mit Fernwärme aus dem Netz der SWM versorgt werden sollen, werden mit Abschluss der Baumaßnahmen keine fossilen Brennstoffe zur Gebäudebeheizung durch die MüK mehr genutzt. Die SWM streben an, bis 2040 den Fernwärmebedarf in München CO<sub>2</sub>-neutral decken zu können.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH (FMG):

Als öffentliche Gebäude werden vorliegend alle Gebäude im Eigentum der FMG (ohne Differenzierung zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden) verstanden. Dementsprechend sind grundsätzlich alle Gebäude der FMG (On Campus / Off Campus) von der Novelle betroffen, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.

On Campus:

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle On Campus Immobilien an das Fernwärmenetz angeschlossen. Mit dem Anschluss an ein Wärmenetz gilt die 65 % Erneuerbare Energien-Pflicht als erfüllt. Wärmenetze ihrerseits sollen die Minderungsziele gemäß Wärmeplanungsgesetz erfüllen.

Off Campus:

Die Off Campus Immobilien sind von der 65 % Erneuerbare Energien-Pflicht betroffen. Es ist dabei für jedes Gebäude (in Summe mehr als 100 Gebäude) eine Einzelfallbetrachtung erforderlich; die daran anknüpfend zu treffenden Maßnahmen sind unter anderem abhängig von der kommunalen Wärmeplanung.

Gasteig München GmbH:

Die Gasteig München GmbH (GMG) betreibt mehrere Gebäude in unterschiedlichen Besitzverhältnissen an mehreren Standorten. Dazu gehört der Hauptstandort Gasteig HP8, welcher während der Sanierung des Gasteig Haidhausen als Interimsquartier für sämtliche Konzerte und Veranstaltungen dient und neben der Isarphilharmonie und der denkmalgeschützten Halle E mehrere neu errichtete Modulbauten umfasst (Haus G, Haus K, Saal X), welche für die Interimszeit erstellt wurden. Vermieter des Geländes und der denkmalgeschützten Halle E sind die Stadtwerke München. Weiterer Interimsstandort der GMG ist während der Interimszeit die Kinder- und Jugendbibliothek im Gasteig Motorama – diese Räumlichkeiten sind lediglich in dem Gebäudekomplex angemietet.

Darüber hinaus ist die GMG zuständig für den gebäudetechnischen Betrieb und den Unterhalt des Stammhauses in Haidhausen, welches derzeit seitens des Zwischennutzungsprojekts Fat Cat betrieben wird.

Die GMG ist mit allen betriebenen Gebäuden an der Kommunalen Wärmeversorgung anhängig und so sind diese nicht von den Auswirkungen ab Januar 2024 betroffen.

Messe München GmbH:

Grundsätzlich kann man infrage stellen, ob die Gebäude des Messegeländes öffentliche Gebäude sind. Für diese Anfrage nehmen wir an, dass alle 28 Gebäude des Messegeländes

betrachtet werden sollen. Bis auf zwei Messehallen, die erst 2018 fertig gestellt wurden und nur mit Fernwärme beheizt werden, sind alle übrigen 26 Gebäude des Messegeländes früher oder später von der Novelle zum Gebäudeenergiegesetz betroffen. Spätestens dann, wenn vorhandene Heizungsanlagen altersbedingt erneuert werden müssen. Da sich die Messe das Ziel gesetzt hat, bis 2030 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden, ist unser eigenes Ziel jedoch noch viel ehrgeiziger als die Auflagen der Gesetzesnovelle.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Wir haben 29 öffentliche Gebäude, von denen 23 von der 65 %-Regelung betroffen sind. (Gebäude Giraffenhäuser und 5 Gebäude im Mühlendorf werden bereits mit Wärmepumpe betrieben und entsprechen dem GEG bereits).

Munich Urban Colab GmbH:

Es gibt ein öffentliches Gebäude in der Freddie-Mercury-Str. 5, 80797 München und durch unser verbautes Heizsystem ist dieses nicht von der Novelle betroffen.

Stadtwerke München GmbH:

Die SWM haben ca. 30 öffentliche Gebäude in ihrem Portfolio. Diese sind insbesondere die Gebäude im Olympiapark und die M-Bäder, aber auch die Isarphilharmonie und die Muffathalle fallen darunter. Die meisten sind nicht durch das Gebäudeenergiegesetz betroffen, da sie über einen Fernwärmeanschluss verfügen, der nach § 71 GEG 2024 bereits die Anforderungen des Gesetzes erfüllt.“

## **Frage 2:**

Wie alt sind die Gebäude jeweils bzw. wie alt sind die Heizungsanlagen in den Gebäuden?

## **Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Von den derzeit ca. 900 mit Erdgas versorgten Heizungsanlagen sind rund 20 % älter als 20 Jahre, ca. 30 % zwischen 10 und 20 Jahren und rund 50 % sind jünger als 10 Jahre.

Unter Hinweis auf die Antwort des Baureferats zu Frage 1 werden durch die GEG Novelle jedoch keine spezifischen Anforderungen hinsichtlich des Alters der eingebauten Niedertemperatur- und Brennwertkessel bzw. des Gebäudealters gestellt.

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„In Bezug auf die neuen Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz ist die Frage nicht relevant. An dieser Stelle verweisen wir auf Antwort 1. Mit Abschluss der Baumaßnahmen sind alle Gebäude der MüK auf einem technisch modernen Stand und mit Fernwärme versorgt.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

On Campus:

Die Gebäude sind Baujahr 1990 oder jünger; dies gilt somit für die Heizungsanlagen

entsprechend.

Off Campus:

Das älteste Gebäude ist Baujahr 1910, das neueste aus 2003. Die älteste Heizung ist Baujahr 1975, die neueste stammt aus dem Jahr 2013. Der Großteil der Heizungsanlagen ist in den 1990er Jahren installiert worden.

Gasteig München GmbH:

Der Gasteig Haidhausen wurde ab 1978 erbaut und 1984/85 eröffnet. Die technischen Anlagen einschließlich der Heizungsanlagen sind allesamt dringend sanierungsbedürftig. Die denkmalgeschützte Halle E im Gasteig HP8 wurde von 1926-1929 erbaut. Der Zustand der Heizungsanlagen der Halle E ist aufgrund der Eröffnung des Gasteig HP8 neuwertig. Die Modulbauten (Haus G, Haus K, Saal X) und die Isarphilharmonie wurden 2020/2021 errichtet. Somit sind auch die Heizungsanlagen zu dieser Zeit in Betrieb genommen worden.

Messe München GmbH:

Der Großteil der Gebäude ist 25 Jahre alt. Zwei Messehallen sind 23 Jahre alt, zwei weitere und ein Eingangsgebäude sind 19 Jahre alt. All diese Hallen enthalten Heizungsanlagen, die noch aus der Bauzeit stammen, auch wenn 2012 ein zusätzlicher Fernwärmeanschluss realisiert wurde. Die beiden jüngsten, 5 Jahre alten Hallen C5 und C6 werden hier nicht betrachtet.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Die Gebäude sind zwischen 4 Jahre (Mühlendorf) und 99 Jahre (Elefantenhaus) alt. Die Heizungen sind zwischen 2 und 30 Jahre alt.

Munich Urban Colab GmbH:

Das Gebäude wurde im April 2021 als Neubau eröffnet und die Heizungsanlage datiert aus demselben Jahr.

Stadtwerke München GmbH:

Das Alter der Gebäude ist sehr unterschiedlich, mit dem ältesten Gebäude der Muffathalle aus dem Jahr 1893. Dieses Alter hat aber wenig Aussagekraft zum energetischen Zustand. Die Isarphilharmonie, auch in einem unserer alten denkmalgeschützten Gebäude, wurde z. B. gerade grundsaniert. Bei den meisten Heizungsanlagen handelt es sich um Fernwärmeanschlüsse, so dass deren Alter keine Rolle spielt. Die bereits in den gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (Vorgänger zum GEG) geforderte Dämmung der Heizungsrohre wurde vollumfänglich umgesetzt. Die noch vorhandenen alten Gasheizungen im Olympiapark befinden sich in Gebäuden, deren Grundstück aktuell überplant wird. Diese Heizungsanlagen dürfen entsprechend dem GEG mittelfristig weiter betrieben werden. Für die noch vorhandenen Gasheizungen in den M-Bädern gibt es aufgrund des SWM-Nachhaltigkeitsansatzes bereits seit längerem unabhängig vom GEG eine Planung für den Umstieg auf eine regenerative Energieversorgung.

**Frage 3:**

Mit welchem Energieträger wird jeweils geheizt?

**Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Die betreuten Gebäude werden überwiegend mit Fernwärme (ca. 60 % des Wärmeverbrauchs stadteigener Gebäude), mit Erdgas (ca. 35 % des Wärmeverbrauchs stadteigener Gebäude) sowie mit erneuerbaren Energien (überwiegend Wärmepumpenanlagen) beheizt. Bei der Fernwärmeversorgung wird sich der Anteil an erneuerbaren Energien mit dem Transformationsplan der Stadtwerke München kontinuierlich erhöhen.

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„In Bezug auf die neuen Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz ist die Frage nicht relevant. An dieser Stelle verweisen wir auf Antwort 1. Mit Abschluss der Baumaßnahmen sind alle Gebäude der MüK auf einem technisch modernen Stand und mit Fernwärme versorgt.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

On Campus:

Die Immobilien sind an das Fernwärmenetz angeschlossen und/oder werden über Wärmepumpen beheizt. In wenigen Einzelfällen werden auch Öl- und/oder Gasheizungen verwendet.

Off Campus:

Es werden Gas-, Öl- und elektrische Heizungen verwendet, teilweise in Kombination mit Scheitholzfeuerung. Die Gebäude der FMG in der Gemeinde Hallbergmoos sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Gasteig München GmbH:

Bei allen von der GMG betriebenen Gebäuden wird mittels Fernwärme geheizt.

Messe München GmbH:

Es wird mit einer Mischung aus Fernwärme, Wärme aus einem Blockheizkraftwerk und Wärme aus Gaskesseln geheizt.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Die Gebäude werden zum Teil mit Wärmepumpen und Öl, größtenteils aber mit Gas geheizt.

Munich Urban Colab GmbH:

Wir sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen, dies ist auch unsere alleinige Heizungsart im Gebäude.

Stadtwerke München GmbH:

Die öffentlichen Gebäude der SWM werden zu fast 90 % mit Fernwärme beheizt.

**Frage 4:**

In welchem Sanierungsstand sind die Gebäude?

**Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Bei stadteigenen Gebäuden werden bereits seit vielen Jahren umfangreiche Maßnahmen zur Erreichung eines möglichst energieeffizienten bzw. klimaneutralen Gebäudebestandes umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird u. a. auf die fünf vom Stadtrat beschlossenen stadtweiten „Integrierten Handlungsprogramme zum Klimaschutz in München“, auf die fünf Programme der „Schul- und Kitabauoffensive“, auf das am 19.01.2022 mit dem „Grundsatzbeschluss II; Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030; Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) beschlossene Maßnahmenpakt des Baureferats sowie das am 17.05.2023 beschlossene „Sofortprogramm infolge der verschärften Energiesituation; Kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Intensivierung und Beschleunigung der Energieeinsparung und Dekarbonisierung bei stadteigenen Gebäuden und der Verkehrsinfrastruktur“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08869) hingewiesen.

Im Rahmen der durch diese Beschlüsse vom Stadtrat bewilligten energetischen Sanierungsmaßnahmen, Generalinstandsetzungen und erforderlichen Ersatzneubauten erfolgte eine Verjüngung der stadteigenen Gebäudesubstanz mit entsprechender Verbesserung der energetischen Gebäudequalität.

Die im Zusammenhang mit den vorgenannten Beschlüssen vom Stadtrat bereits genehmigten Sanierungsaktivitäten des Baureferats werden auch in Zukunft fortgesetzt bzw. intensiviert.

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„In Bezug auf die neuen Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz ist die Frage nicht relevant. An dieser Stelle verweisen wir auf Antwort 1. Mit Abschluss der Baumaßnahmen sind alle Gebäude der MüK auf einem technisch modernen Stand und mit Fernwärme versorgt.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

Die meisten Immobilien sind rund 30 Jahre alt. Bei der Mehrheit der Objekte besteht ein gewisser Sanierungsbedarf, der sukzessive abgearbeitet werden soll. Dazu wurden bereits entsprechende Prioritäten festgelegt. Für eine detaillierte Aufschlüsselung des Sanierungsstandes eines jeden einzelnen Gebäudes der FMG müssten diese separat betrachtet und die erforderlichen Daten gesondert zusammengestellt werden; hiervon wurde mit Blick auf den damit einhergehenden unverhältnismäßigen Zeit- und Ressourcenaufwand abgesehen.

Gasteig München GmbH:

Siehe auch Antwort zur Frage 2.

Der Gasteig Haidhausen ist ein Gebäude mit dringendem Sanierungsbedarf aller technischen

Anlagen. Die Halle E im Gasteig HP8 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches vor Inbetriebnahme saniert wurde. Die Modulbauten und die Isarphilharmonie auf dem Areal wurden vor 2 Jahren erstellt. Mängel werden im Rahmen der Gewährleistung bearbeitet.

Messe München GmbH:

Die Gebäude werden zwar regelmäßig instandgehalten, sind bisher jedoch noch nicht grundlegend saniert worden.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Die Gebäude sind zum Teil Neubauten (z. B. Mühlendorf), zum Teil neu saniert (z. B. Elefantenhaus) und zum Teil sanierungsbedürftig (z. B. Nashornhaus).

Munich Urban Colab GmbH:

Das Gebäude ist im neuwertigen Zustand.

Stadtwerke München GmbH:

In Bezug auf das GEG besteht kurzfristig keine Sanierungsnotwendigkeit – die mittelfristigen Maßnahmen zur Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung sind bereits unter Punkt 2 beschrieben. Unabhängig von den Regelungen des GEG sind die SWM bestrebt, regelmäßig Sanierungen an ihren Objekten durchzuführen, da gerade die öffentlichen Gebäude auch ein Aushängeschild für die SWM sind.

#### **Frage 5:**

Ist absehbar, welche Kosten durch die Novelle des GEG für die Landeshauptstadt entstehen?

#### **Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Gemäß der aktuellen Novellierung des GEG ist gegenüber dem GEG 2020 im Hinblick auf fossil betriebene Niedertemperatur- und Brennwertkesselanlagen keine verschärfte Austauschpflicht enthalten.

Fernwärmeversorgte Gebäude sind ebenfalls nicht von der Novellierung des GEG betroffen.

Vor dem Hintergrund der unter Frage 4 aufgeführten einschlägigen Stadtratsbeschlüsse wird deshalb für stadteneigene Gebäude derzeit kein erhöhter Kostenaufwand durch die Novelle des GEG erwartet.

Bei der Münchner Stadtentwässerung (MSE) sind sowohl Bürogebäude, als auch Wohnungen und Betriebsstationen sowie die beiden Kläranlagen betroffen. Wohnungen, Betriebsstationen und Bürogebäude befinden sich in der Zuständigkeit des Baureferates Hochbau, so dass hier nur die Kläranlagen zu betrachten sind. Die Kläranlagen werden zu annähernd 100 % durch die Abwärme, die bei den Prozessen der Abwasserreinigung anfällt, beheizt, so dass hier keinerlei zusätzliche Wärme benötigt wird. Wir gehen davon aus, dass deshalb auch keine Sanierungskosten anfallen.



Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:  
„Nach aktuellem Stand 2023 sind keine maßgeblichen zusätzlichen Kosten für die Regelungsinhalte des GEG zu erwarten, welche nicht bereits in den Projektkalkulationen enthalten sind.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

Der Flughafencampus selbst erfüllt mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz die aktuellen rechtlichen Anforderungen/Auflagen. Aktuell wird daher bedingt nur mit geringen Mehrkosten in Bezug auf die Gebäude der FMG gerechnet. Off Campus sind, soweit erforderlich, die notwendigen Kosten erst im Zuge einer Gebäudesanierung und/oder eines Heizungsaustauschs bezifferbar.

Gasteig München GmbH:

Hier sind die Kosten für die GMG in Abhängigkeit zu sehen von der weiteren Handhabung durch die Stadtwerke.

Messe München GmbH:

Aktuell ist dies aus Sicht der Messe noch nicht absehbar.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Die der Landeshauptstadt München (bzw. zunächst dem Tierpark) entstehenden Kosten sind aktuell nicht seriös abschätzbar.

Munich Urban Colab GmbH:

Keine, da uns als Betreiber (Munich Urban Colab GmbH) die Novelle durch die verbaute Heizungsart nicht betrifft.

Stadtwerke München GmbH:

Durch das GEG entstehen den SWM für die öffentlichen Gebäude keine Zusatzkosten. Alle energetischen Maßnahmen waren bereits im Vorgriff auf die Gesetzgebung aufgrund des nachhaltigen Ansatzes der SWM vorgesehen und kostentechnisch eingeplant.“

#### **Frage 6:**

Gibt es bereits Planungen, wie die Gebäude saniert werden und welchen Zeithorizont sehen diese Planungen vor?

#### **Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Bei der Sanierung stadteigener Gebäude steht der Grundsatz der Ganzheitlichkeit im Vordergrund. Zur Identifikation ganzheitlich zu sanierender Gebäude und Liegenschaften evaluiert das Baureferat im Rahmen des Energiemanagements und der Gebäudezustandsberichte kontinuierlich den Bauzustand und den energetischen Zustand der stadteigenen

Liegenschaften.

Ganzheitlich bedeutet neben erforderlichen Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen auch die Optimierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik, die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, die weitere Steigerung der erneuerbaren Energien im Strombereich, eine stärkere Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, sowie mehr Grün und Biodiversität.

Zur Priorisierung von Maßnahmen und der anschließenden Einordnung in Bauprogramme oder Einzelbeschlüsse werden neben dem Bauzustand auch die Kriterien Erweiterungsbedarf, Baurechtsausnutzung in Bestandsliegenschaften sowie Klimarelevanz geprüft.

Erst nach Abstimmung mit der Immobilienentwicklungsplanung unter der Federführung der Vermieterreferate Referat für Bildung und Sport (RBS) und Kommunalreferat (KR) mit Klärung des entsprechenden Bedarfs und Baurechts ist es zielführend, den verbleibenden Gebäudebestand einer ganzheitlichen Sanierung zuzuführen. Gegebenenfalls ist es erforderlich, durch Gebäudeerweiterungen bzw. Aufstockungen zusätzliche Nutzflächen zu schaffen und damit durch die Reduktion von Neubauplänen einen Beitrag zur Flächensuffizienz zu übernehmen. Die zu dämmende Gebäudehüllfläche wird im Verhältnis zur Nutzfläche bei der Erweiterung eines Bestandsgebäudes reduziert.

Bei ganzheitlichen Sanierungsmaßnahmen werden Fahrpläne für die jeweiligen Objekte im Zuge einer Immobilienentwicklungsplanung in Bauprogrammen und Einzelbeschlüssen entwickelt. Die Umsetzung erfolgt dann entsprechend dem in den Programmen bzw. in den Beschlüssen festgelegten Zeitrahmen.

Darüber hinaus werden kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Energieeinsparung und Dekarbonisierung bei stadteigenen Gebäuden u. a. entsprechend dem „Sofortprogramm infolge der verschärften Energiesituation“ intensiviert und möglichst zeitnah umgesetzt.“

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„An dieser Stelle verweisen wir auf Antwort 1. Es erfolgt eine ausführliche vierteljährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat der München Klinik zu den baulichen Planungen der MüK sowie an den Stadtrat im Rahmen der Beteiligungsberichte im Juli und im Oktober jeden Jahres.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

Es gibt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit diverse Strategien zur Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien der FMG (On Campus sowie Off Campus) sowie entsprechende Priorisierungen. Je nach Restnutzungsdauer werden die Konzepte, Planungen und deren Realisierung einzelfallbezogen entsprechend angepasst.

Gasteig München GmbH:

Das weitere Verfahren der Sanierung des Gasteig Haidhausen wird im Stadtrat der LHM Ende 2023 entschieden. Erst dann können Aussagen zum weiteren Verfahren und zum Zeithorizont

getroffen werden.

Messe München GmbH:

Die Untersuchungen für den zukünftigen Energiemix haben bereits begonnen. Das Ziel der Messe München ist es, bis 2030 CO<sub>2</sub>-neutral zu sein.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:

Ja, diese sind im Masterplan des Tierparks abgebildet.

Munich Urban Colab GmbH:

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant, da sich das Gebäude und die Heizungsanlage in einem neuwertigen Zustand befinden.

Stadtwerke München GmbH:

Es gibt umfangreiche Planungen für das Bad Maria Einsiedel, das Schyrenbad und das Michaelibad – die letzten mit Gas versorgten Bäder. Im Rahmen der Sanierung erfolgt neben weiteren technischen und gestalterischen Maßnahmen die Umstellung auf regenerative Energieträger, z. B. wird das Michaelibad auf Geothermie umgestellt, deren Wärmeerzeugung direkt vor Ort erfolgt.“

**Frage 7:**

Sind bei geplanten Neubauten die neuen Standards bereits berücksichtigt?

**Antwort:**

Das Baureferat teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

Vor dem Hintergrund der unter der Frage 4 aufgeführten Stadtratsbeschlüsse werden die im GEG geforderten neuen Standards bei stadteigenen Neubauten bereits erfüllt.

Das Gesundheitsreferat teilt für die München Klinik gGmbH (MüK) mit:

„An dieser Stelle verweisen wir auf Antwort 1.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - Beteiligungsmanagement teilt für seinen Zuständigkeitsbereich mit:

„Flughafen München GmbH:

Grundsätzlich werden bei allen Planungen der FMG die aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu Grunde gelegt. Darüber hinaus gibt es eine Gegenüberstellung bisheriger zu neu geplanter Infrastruktur, bei der Energieeinsparungen definiert und gefordert werden, die durch den Planer umzusetzen sind. DGNB-Zertifizierungen sind inzwischen am Flughafen München üblich.

Gasteig München GmbH:

Es sind keine Neubauten seitens der GMG in Planung.

Messe München GmbH:  
Aktuell plant die Messe München keine Neubauten.

Münchener Tierpark Hellabrunn AG:  
Ja.

Munich Urban Colab GmbH:  
Dadurch, dass keine Neubauten geplant sind, ist diese Frage mit nein zu beantworten.

Stadtwerke München GmbH:  
Die laufenden und zukünftigen Neubauprojekte der SWM setzen die Anforderungen des GEG 2024 selbstverständlich vollständig um, da sonst keine Baugenehmigung möglich wäre. Insbesondere gilt die Anforderung an den erneuerbaren Anteil der Energieversorgung durch den bei der Mehrheit der Projekte vorgesehenen Anschluss an das Münchner Fernwärmenetz nach § 71 Absatz 3 Nr. 1 GEG als erfüllt. Die übrigen Projekte werden mit Wärmepumpen gemäß § 71 Absatz 3 Nr. 2 GEG ausgestattet. Die damit in Verbindung stehenden Anforderungen an die Dekarbonisierung von Wärmenetzen werden durch das noch nicht verabschiedete Wärmeplanungsgesetz geregelt und ferner von den SWM bereits in enger Abstimmung mit dem RKU bearbeitet.“

**Frage 8:**

Sind Beratungsangebote für die Bürgerinnen und Bürger geplant?

**Antwort:**

Das Referat für Klima- und Umweltschutz teilt in seiner Stellungnahme mit:  
„Voraussichtlich im Frühjahr 2024 wird das Referat für Klima- und Umweltschutz zusammen mit den Stadtwerken München dem Stadtrat den Entwurf eines Wärmeplans für das Stadtgebiet vorstellen. In diesem Zusammenhang findet eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, bei der Bürger\*innen über die Wärmeplanung und ihre Umsetzungsmöglichkeiten in Eignungsgebieten und Quartieren informiert und sensibilisiert werden. Den Bürger\*innen soll dabei die Möglichkeit gegeben werden, zur Wärmeplanung Stellung zu beziehen. Im Rahmen der aufsuchenden Energieberatung des Referats für Klima- und Umweltschutz werden Ein- und Zweifamilien-Haus-Besitzer\*innen entsprechend der aktuellen Gesetzgebung und Förderlandschaft durch qualifizierte Energieberater\*innen beraten. Die aufsuchende Energieberatung wird zudem mit einem Angebot an Informationsveranstaltungen aus dem Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung begleitet. Zusätzlich können sich Bürger\*innen auf der Website der Kampagne „Re:think München“ beispielsweise zu quartiersbezogenen Beratungsangeboten und Aktionen informieren. Das Bauzentrum München bietet mit dem kommenden Veranstaltungsprogramm spezifische Veranstaltungen, Infoabende und Vorträge zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und zur kommunalen Wärmeplanung. Darüber hinaus entsprechen auch die umfassenden Beratungsangebote des Bauzentrums München der aktuellen Gesetzgebung und Förderlandschaft.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt in seiner Stellungnahme mit:  
„Die Lokalbaukommission ist als untere Bauaufsichtsbehörde für die Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zuständig. Das Beratungszentrum der Lokalbaukommission berät unter 089 233 96484 zu allgemeinen Fragestellungen auch mit Bezug zum GEG. Die Bearbeitung von Einzelfällen im Rahmen von laufenden Anträgen findet in Abstimmung mit den Teams der Baubezirke bzw. der Fachbehörden für Denkmalschutz oder Baumschutz in einer zentralen für das GEG zuständigen Arbeitsgruppe in der Abteilung Zentrale Dienste statt, mit der unter 089 233 26590 oder - 25500 zu tiefergehenden Fragen zum GEG Kontakt aufgenommen werden kann; für weitergehende Beratungen vor Antragstellung wird intern auch von unserem Beratungszentrum hierher verwiesen.“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer  
Berufsmäßige Stadträtin  
Baureferentin der Landeshauptstadt München

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Kommunalreferat
- Anlage 2: Stellungnahme des RAW für die Münchner Gewerbehof und Technologiezentrum GmbH