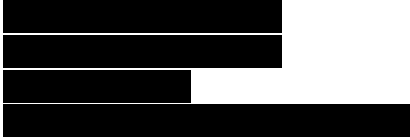


Datum: 10.10.2023



Kommunalreferat
Immobilienmanagement Ge-
werbe und Wohnen
KR-IM-GW

**Stadtratsanfrage der FDP Bayernpartei Stadtratsfraktion „Neues Gebäudeenergiegesetz – Was sind die Auswirkungen für München?
StR-Anfrage F 00708 vom 11.05.2023**

I. An das Baureferat – Hochbau HZ1 (per E-Mail)

Das Kommunalreferat (KR) hat die oben genannte Stadtratsanfrage vom Baureferat (BAU-HZ1) am 21.07.2023 mit der Bitte um Stellungnahme zu den Aufzählungspunkten 1 - 7 erhalten. Das KR hat Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GWG, Gewofag), den Markthallen München (MHM) sowie dem Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) für die im Auftrag des KR verwalteten Objekte eingeholt.

Wir haben bei der Beantwortung der nachstehenden Fragen unter dem Begriff „öffentliche Gebäude“ diejenigen Gebäude betrachtet, die unter die Begriffsdefinition des § 2 Gebäudeenergiegesetzes fallen. **Die Antworten zu den Aufzählungspunkten 1 -7 beziehen sich auf den direkt im Kommunalreferat, Immobilienmanagement betreuten Bestand sowie die von den Stadtgütern München (SgM) verwalteten Wohngebäude.** Im Übrigen wird auf die Anlagen mit den Stellungnahmen der GWG, Gewofag und MHM verwiesen. Die MHM verwalten auch die Gebäude auf dem Schlacht- und Viehhofgelände („SVH“).

Die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes München ist in dieser Antwort unten gesondert aufgeführt bei.

A) Bestand Kommunalreferat – Gewerbe und Wohnen

Aufzählungspunkt 1:

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

Antwort:

Von der Abteilung Immobilienmanagement werde ca. 140 Wirtschaftseinheiten mit städtische Gewerbe- und Wohnanwesen verwaltete. Mehrere im Verbund bewirtschaftete Gebäude sind zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst; die Gesamtzahl der Gebäude liegt bei ca. 220, wovon 155 Gebäude beheizt sind. Bei den Immobilien handelt es sich um einen heterogenen Altbaubestand, der insgesamt ein deutliches Potenzial zur energetischen Sanierung aufweist. Hier ist ein überwiegender Teil der Gebäude vom Gebäudeenergiegesetz potenziell betroffen.

Die SgM betreuen eine Bestand von 23 Wohnhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten.

Aufzählungspunkte 2-4:

Wie alt sind die Gebäude jeweils bzw. wie alt sind die Heizungsanlagen in den Gebäuden? Mit welchem Energieträger wird geheizt? In welchem Sanierungsstand sind die Gebäude?

Antwort:

Die vom KR direkt bewirtschafteten Gebäude wurden, mit einer Ausnahme, alle im 20. Jahrhundert errichtet. Rund 20 Gebäude wurden nach 1960 errichtet. Der größte Teil geht somit auf ein Baujahr vor 1960 zurück.

Die Energieträger verteilen sich wie folgt:

Fernwärme	30 Gebäude
Heizöl	28 Gebäude
Gas / Flüssiggas	87 Gebäude
Heizstrom	8 Gebäude
Pellets	2 Gebäude

Die übrigen Gebäude sind aufgrund ihrer Nutzung nicht beheizt, dazu zählen mehrere Kioske, Nebengebäude, wie Scheunen, Bunker, einfache Lagerräume etc.

Die Energieträger der von den SgM betreuten Wohnhäuser verteilen sich wie folgt:

Mit Pellets, Holz bzw. Hackschnitzel	12 Gebäude
Biogas / Gas	10 Gebäude
Öl	1

Diese Heizungen wurden alle seit dem Jahr 2000 sukzessive erneuert

Aufzählungspunkt 5:

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

Antwort:

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Kosten für den untern Aufzählungspunkt 2 -4 genannten Bestand durch die Novelle des GEG noch nicht absehbar. Für eine strukturierte energetische Verbesserung des Bestands, müssen die Substanz und Energieverbräuche der Gebäude erfasst, die Einsparpotentiale bewertet und energetische Sanierungsmaßnahmen geplant, gesteuert und durchgeführt werden. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas (insbesondere Gebäudebegrünung) geplant und umgesetzt werden. Hierfür ist zusätzliches Personal, das über die besondere Fachkunde der energie- und bauphysikalischen Zusammenhänge verfügt, sowie Budget zur Durchführung einer energetischen Potenzialanalyse notwendig.

Um die energetische Sanierung und Gebäudebegrünung der vom KR-Immobilienmanagement direkt betreuten städtischen Wohn- und Gewerbeimmobilien strukturiert zu untersuchen, daraus einen Maßnahmenplan zu entwickeln und dem Stadtrat vorzulegen hatte KR-IM zum EDB für den Haushalt 2021 4 VZÄ angemeldet (1 VZÄ Energieberater für Sanierungsfahrpläne, 3 VZÄ Projektleiter energetische Sanierungsmaßnahmen). Außerdem hat KR-IM für die Haushaltsjahre 2021 - 2023 je 500.000 Euro (insgesamt 1,5 Mio. Euro) zur Durchführung der Gebäudeuntersuchung angemeldet. Beides wurde abgelehnt, da nur Investitionen gefördert würden.

Zuletzt in 2023 hatte IM zum EDB für den Haushalt 2024 einen minimierten Bedarf von 1 VZÄ angemeldet, um die Maßnahmenfahrpläne für die energetische Sanierung und Gebäudebegrünung der Wohn- und Gewerbeimmobilien voranzutreiben. Für den Haushalt 2024 wurden die Anmeldung erneut abgelehnt.

Aufzählungspunkt 6:

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

Antwort:

siehe Antwort zu Aufzählungspunkt 5

Aufzählungspunkt 7:

Sind bei geplanten Neubauten die neuen Standards bereits berücksichtigt?

Antwort:

Das KR-Immobilienmanagement betreut Bestandsimmobilien und erstellt keine Neubauten mit Ausnahme der Errichtung von Mietwohnungen nach KomWfP. Falls die Wohnungsbauprojekte von der Anfrage umfasst sind, können wir zu 7. mitteilen, dass in Projekten, in denen die Wohnungsbaugesellschaften vom KR mit der Planung und Realisierung der Projekte beauftragt werden, dazu verpflichtet sind, Gesetzesänderungen und die daraus resultierenden Vorgaben in der Planung und Realisierung zu berücksichtigen. Unabhängig davon wird bereits jetzt gemäß der Stadtratsbeschlüsse zur Klimaneutralen Stadtverwaltung und zum Klimaneutralen München bei Neubau- Projekten immer nach einer möglichst klimafreundlichen Energieversorgung gesucht und die Gebäude werden grundsätzlich im Niedrigenergiestandard, d.h. EH-40-Standard oder Passivhausstandard, geplant. Natürlich spielen für die erforderliche Energieversorgung neben den individuellen Bedingungen vor Ort aber auch monetäre Gründe eine Rolle und setzen ggf. entsprechend Grenzen.“

B) Bestand AWM

Aufzählungspunkt 1:

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

Antwort:

Dem Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) sind insgesamt zwanzig öffentliche Gebäude vermögensrechtlich zugeordnet. Die Umsetzung der genannten Novelle muss aus technischer Sicht noch geprüft werden. Lediglich am Wertstoffhof Freimann (Lindberghstr. 8a) besteht kein Sanierungsbedarf. Der Wertstoffhof in der Truderinger Straße wird Ende 2023 abgerissen und ist daher von der Novelle nicht betroffen, genauso wie die Räumlichkeiten der Halle 2 (Peter-Andersstr. 11-15), die angemietet sind. Der Neubau des Wertstoffhofs an der Truderinger Straße und der Neubau des Behältermanagements am De-Gasperi-Bogen sind von der Novelle betroffen.

Aufzählungspunkt 2 - 4:

Wie alt sind die Gebäude jeweils bzw. wie alt sind die Heizungsanlagen in den Gebäuden? Mit welchen Energieträger wird jeweils geheizt? In welchem Sanierungsstand sind die Gebäude?

Antwort:

Die Antwort können Sie folgender Aufstellung entnehmen:

Anlage und Adresse	Baujahr Gebäude	Baujahr Hei- zungs-anlage	Energieträger	Sanierungs- stand
Wertstoffhof plus, Mühlangerstr. 100	2015	2015	Wärmepumpe	-
Wertstoffhof plus, Lindberghstr. 8a	2012	2012	Pelletkessel/ Solar	-
Wertstoffhof, Am Neubruch 23	1995	2012	Flüssiggas Tank	Vsl. 2024 - 2025
Wertstoffhof, Lerchenstr. 13	1997	2019	Erdgas- Gastherme	2020 - 2021
Wertstoffhof, Savitsstr. 79	1998	2015	Erdgas- Gastherme	2014
Wertstoffhof, Arnulfstr. 290	1995	2017	Erdgas- Gastherme	2019 - 2020
Wertstoffhof, Tübingerstr. 13	1995	2016	Erdgas- Gastherme	2016
Wertstoffhof, Truderinger Str. 2a	Abriss und Beginn Neubau 2023			
Wertstoffhof, Mauerseglerstr. 9	1997	2017	Flüssiggas Tank	2014 + 2017
Wertstoffhof, Thalkirchner Str. 260	1994	2015	Erdgas- Gastherme	Vsl. 2025 - 2026
Wertstoffhof, Tischlerstr. 3	1996	2014	Flüssiggas Tank	2014
Wertstoffhof, Bayerwaldstr. 33	1994	2014	Erdgas- Gastherme	2014
Betriebshof Ost, Truderinger Str. 10	2002	2005	Gaskessel/ Solar	Vsl. 2026
Betriebshof Ost (Container), Truderinger Str. 10	2002	2017	Flüssiggas Tank	Vsl. 2026
Betriebshof Süd, Sachsenstr. 25 + 29	1983	2003	Gaskessel	Vsl. 2026
Betriebshof Süd, Villa, Sachsenstr. 25 + 29	1909	2003	Gaskessel	Vsl. 2026
Zentrale (Verwaltungsgebäude, Werkstatt, Fahrparkzentrale), Georg-Brauchle-Ring 29	1999	2020	Fernwärme	Vsl. 2024 - 2026
Heizkraftwerk Nord, Münchner Str. 22, Unterföhring	1983	1993	Elektroheizung	2013 - 2015
Entsorgungspark Freimann, Werner-Heisenberg-Allee 62	1987	2019	Wärmepumpe/ Ölkessel	2016

Aufzählungspunkt 5:

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

Antwort:

Für den AWM ist derzeit noch nicht absehbar, welche Kosten ihm durch die Novelle des

Gebäudeenergiegesetzes entstehen.

Aufzählungspunkt 6:

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

Antwort:

Der Sanierungsstand kann der Antwort auf Frage 2 – 4 entnommen werden. Bzgl. der Sanierung der Wertstoffhöfe Am Neubruch und Thalkrichner Str. und der Gebäude am Betriebshof Ost haben die Planungen bereits begonnen. Die Sanierung der Zentrale wird vsl. 2027 fertiggestellt.

Aufzählungspunkt 7:

Sind bei geplanten Neubauten die neuen Standards bereits berücksichtigt?

Antwort:

Beim Neubau des Wertstoffhofes plus in der Truderinger Str. sowie beim Neubau des Behältermanagements am De-Gasperi-Bogen, die vsl. 2027 fertiggestellt werden, sind die neuen Standards bereits berücksichtigt.

II. Abdruck von I.

KR-GL1 (beschlusswesen.kom@muenchen.de)

je z.K.

KR-IM (im-l.kom@muenchen.de)

mit der Bitte um Eintragung der Erledigung in der Auftragsliste

III. Abdruck von I. und II.

An die Gewofag

An die GWG

An die MHM

An den AWM

KR-IM-TK

Mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. **Zum Vorgang bei KR-IM-GW**

Schwarz

Anlagen

Anlage_1_GEWOFAG_Rückmeldung_Stadtratsanfrage_GEG

Anlage_2_GWG_Stellungnahme vom 25.09.2023

Anlage_3_MHM_Rückmeldung_NeuesGebäudeenergiegesetz Anlage_5_AWM_Rückmeldung_NeuesGebäudeenergiegesetz



Vermerk

Betreff: Anfrage LHM KR zur FDP – Anfrage
Neues Gebäudeenergiegesetz vom 11.05.2023

An: LHM KR – Immobilienmanagement

Von: BS Drittverwaltung, Alexandra Leipelt

Datum: 07.09.2023

Mit Email vom 09. August 2023 wurde dem Bestandsservice Drittverwaltung die Stadtratsanfrage der FDP vom 11.05.2023 zum – noch nicht in Kraft getretenen – Neuen Gebäudeenergiegesetz mit der Bitte um Beantwortung der Fragen 1 bis 7 bezüglich der bei der GEWOFAG verwalteten Anwesen des Kommunalreferats übermittelt.

Die nachfolgenden Informationen betreffen ausschließlich diese Bestände.

Eine tabellarische Übersicht zu den unten beantworteten Fragen liegt als Anlage bei.

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

Wir verstehen „öffentliche Gebäude“ als Nachfrage der für die LHM Kommunalreferat verwalteten, vornehmlich zu Wohnzwecken genutzten, Gebäude.

Der Verwaltungsbestand ist in Wirtschaftseinheiten aufgegliedert: Mehrere im Verbund bewirtschaftete Gebäude sind zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst. Die GEWOFAG verwaltet für die LHM Kommunalreferat **50 Wirtschaftseinheiten** mit rund **1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten**.

Mit Wasser als Wärmeträger (Fernwärme) werden 8 Wirtschaftseinheiten beheizt. In diesen 8 Wirtschaftseinheiten befinden sich jedoch **83 % der verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten**.

Im Umkehrschluss werden 17 % der verwalteten Einheiten durch den Einsatz fossiler Brennstoffe beheizt; unterliegen somit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes.

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

Der verwaltete Immobilienbestand weist Baujahre von 1840 bis 2022 auf, die Heizanlagen Installationsjahre zwischen 1979 und 2022. Die letzten größeren Heizungsumrüstungen erfolgten um das Jahr 2000 mit dem Anschluss des großen innerstädtischen Wohnareals „Angertorkarrée“ an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München GmbH.

3. Mit welchem Energieträger wird jeweils geheizt?

Siehe Punkt 1 und die Anlage.

4. In welchem Sanierungsstand sind die Gebäude?

Der Sanierungsstand der Gebäude ist ebenfalls sehr unterschiedlich, sh. Anlage. Besonders hinweisen möchte die Verwalterin auf die sogenannten „**Verwertungsobjekte**“: Kleine

Anwesen – meist in Stadtrandbezirken – welche überwiegend der Ausstattungskategorie Substandard zuzurechnen sind und über keinerlei zentrale Beheizung bzw. Warmwasserversorgung verfügen. Hier muss sich die LHM mit einem Maßnahmenplan befassen, da einzelne Wohnungsrenovierungen insbesondere unter dem Aspekt des Neuen Gebäudeenergiegesetzes nicht mehr wirtschaftlich darstellbar und verantwortbar sein werden.

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

Die Kosten sind aus Verwaltersicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

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

Die LHM Kommunalreferat hat die GEWOFAG aktuell – losgelöst von dem Gesetzesentwurf – mit der Durchführung des Sanierungskonzepts Alte Heimat und der Projektentwicklung Harthausenstraße beauftragt. Vorprüfungen für (Teil-)Sanierungskonzepte laufen für das Verwertungsobjekt Odinstraße 29 und Quellenstraße 44.

Weitere Planungsaufträge für Sanierungen hat die LHM der GEWOFAG nicht erteilt.

7. Sind bei geplanten Neubauten die neuen Standards bereits berücksichtigt?

Bei laufenden Planungen wird versucht die Anwesen an das Fernwärmenetz anzuschliessen. An dieser Stelle sei auf den Ökologischen Kriterienkatalog der LHM, insbesondere Punkt 4 hingewiesen, welchen die GEWOFAG ihren Planungen ebenfalls bereits seit Jahren zugrunde legt.

8. Sind Beratungsangebote für die Bürgerinnen und Bürger geplant?

Lt. Email Herr Fieger wird dieser Punkt durch das Referat für Klima und Umweltschutz beantwortet-

München, den 07.09.2023 / leal

**Anlage zur Stadtratsanfrage
Neues Gebäudeenergiegesetz**

WE	Anwesen	HsNr	Baujahr	Sanierung	Denkmal schutz	Wohn einheiten	Gewerbe- einheiten	Heizung Gas	Heizungs Baujahr	Anmerkung
4325	Bodenseestraße	210	1933		Nein	6	0	Einzelöfen		Verwertungsobjekt
4107	Heckscherstraße	17	1926		Nein	3	0	Einzelöfen		Sanierungsbedarf
4328	Heidemannstraße	207	1938		Nein	1	0	Einzelöfen		Verwertungsobjekt
4142	Odinstraße	29	1852		Ja	8	0	Einzelöfen		Verwertungsobjekt
4322	Auf den Schrederwiesen	19	1870	1955	Nein	3	0	Einzelöfen	1979	Verwertungsobjekt
4086	Angertorstraße	1, 3, 5, 7	1889	um 2000	Ja	71	8	Fernwärme	2006	
4087	Arcostraße	1	1880		Ja	9	1	Fernwärme		
4088	Barer Straße	3	1890		Ja	6	5	Fernwärme		
4089	Blumenstraße	29	1907	2014	Ja	4	9	Fernwärme		
4091	Maximilianstraße	26, 28	1863		Ja	18	3	Fernwärme	2008	
4092	Maximilianstraße	33	1955		Ja	13	2	Fernwärme	1989	
4093	Müllerstraße	16, 16a	1885	1997	Nein	18	1	Fernwärme	2000	
4094	Müllerstraße	24	1870	1992	Ja	8	0	Fernwärme	1994	
4095	Müllerstraße	30	1953	2000	Nein	22	3	Fernwärme	2006	
4096	Müllerstraße	34, 36	1919	2000	Ja	15	0	Fernwärme	2006	
4098	Papa-Schmid-Straße	2	1953	2010	ja	5	1	Fernwärme	2010	
4114	Schreberweg	4	1895		Nein	4	2	Fernwärme	1986	
4160	Pilotstr.	8	1840		ja	6	1	Fernwärme		
4158	Deisenhofener / Herzogstandstr.	diverse	2015		nein	49	3	Fernwärme		
4066 4067 4290	Alte Heimat	diverse	2022	2020	nein	550	5	Fernwärme	2019	Sanierungskonzept in Umsetzung
4102	An der Seidbreite	16, 18	1941		Nein	17		Gas ZH	1989	
4103	Bajuwarenstraße	136, 138	1956	1985	Nein	8	1	Gas ZH		
4324	Birkenleiten	9	1938		Nein	1	0	Gas ZH	2004	
4104	Birkhahnweg	35	1935		Nein	3	0	Gas ZH	1985	
4105	Fasangartenstraße	40	1905		Nein	1	0	Gas ZH	1994	
4143	Harthausenstraße	94	1939		Nein	1	0	Gas ZH	1979	Projektentwicklungsauftrag
4109	Hofererweg	4	1982		Nein	3	0	Gas ZH	1984	
4332	Josef-Retzer-Straße	31	1913		Ja	1	0	Gas ZH		Verwertungsobjekt
4110	Lützowstraße	1	1928		Ja	4	1	Gas ZH	2006	
4097	Oberföhringer Straße	57	1892		Nein	2	0	Gas ZH	1993	
4099	Plinganser Straße	140	1918	1994	Ja	8	0	Gas ZH	1995	
4329	Redwitzstraße	10	1928		nein	1	0	Gas ZH		Verwertungsobjekt
4113	Schöllstraße	7, 9, 11	1938		Nein	16	0	Gas ZH		
4116	Sankt Emmeram	23	1890		Nein	6	0	Gas ZH	1996	
4117	Stridbeckstraße	11	1900		Nein	5	0	Gas ZH		Heizungserneuerung beauftragt
4100	Stridbeckstraße	7	1928		Nein	4	0	Gas ZH	1994	
4106	Hartlebenstr.	5	1936	1992	Nein	1	1	Gas ZH	1994	
4101	Alpseestraße	3	1934		Nein	2	0	Gasheizung	1984	
4085	Amalienstraße	14, 14a 16	1955		Nein	29	7	Gasthermen		
4323	Belandwiesenweg	4, 6	1954		Nein	2	0	Gasthermen		Verwertungsobjekt
4326	Brodersenstr.	54			nein	2	0	Gasthermen		

**Anlage zur Stadtratsanfrage
Neues Gebäudeenergiegesetz**

WE	Anwesen	HsNr	Baujahr	Sanierung	Denkmal schutz	Wohn einheiten	Gewerbe- einheiten	Heizung Gas	Heizungs Baujahr	Anmerkung
4141	Heinrich-Geißler-Straße	47	1900		Nein	5	0	Gasthermen		
4090	Hohenstaufenstraße	11	1907		Ja	3	0	Gasthermen	1994	Sanierungsbedarf
4111	Max-Rothschild-Straße	22	1895	1994	Nein	3	0	Gasthermen	2000	
4112	Quellenstraße	44	1852		nein	6	0	Gasthermen	1989	Sanierungsbedarf
4115	Situlistraße	82	1930		Nein	4	0	Gasthermen		
4331	Von-Reuter-Straße	1	1938		Nein	1	0	Öl ZH	2006	Verwertungsobjekt
4330	Sankt Emmeram	8	1946		nein	1	0			Verwertungsobjekt
Summe						959	54			
Minimum			1840	1985		1	0		1979	
Maximum			2022	2020		550	9		2019	
Mittel			1920	1996		20	1		1996	

GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Beate Sax
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Denisstraße 2
80335 München

GWG München

Geschäftsführung

Heimeranstraße 31, 80339 München
T 089 55 114 500

Stadtratsanfrage F 00708 der FDP "Neues Gebäudeenergiegesetz – Was sind die Auswirkungen für München" 25.09.2023

Sehr geehrte Frau Sax,

vielen Dank für die Zuleitung der Stadtratsanfrage „Neues Gebäudeenergiegesetz – Was sind die Auswirkungen für München?“ vom 07.08.2023.

Die Novellierung des GEG wurde Anfang September im Bundestag beschlossen und soll Ende September den Bundesrat passieren. Voraussichtlich tritt das Gesetz dann am 01.01.2024 in Kraft. In der vorliegenden Form betrifft das Gesetz zunächst Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten in Bestandsgebieten und Bestandsgebäuden ist eine Übergangsphase vorgesehen, in der die Kommunale Wärmeplanung erstellt werden muss (Frist 30.06.2026), sofern kein Wärmenetz vorhanden ist.

Gemäß der Klimastrategie der GWG München belegt die Umstellung der Gebäude auf eine Fernwärmezufuhr die erste Priorität zur Erreichung der Ziele. Dieses Vorgehen geht auch konform mit dem GEG und bezieht sich nicht ausschließlich auf öffentliche Gebäude.

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

Für das Kommunalreferat verwaltet die GWG München 24 Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (nicht öffentliche Gebäude bzw. mit öffentlicher Teilnutzung).

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

Das Baujahr der Gebäude liegt zwischen 1885 und 2020. Die unterschiedlichen Heizanlagen wurden zwischen 1985 und 2022 eingebaut – Details entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle.

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Bürgermeisterin
Verena Dietl
Geschäftsführung:
Armin Hagen, B.A.

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

Seiten
1/3

Adresse	Baujahr Gebäude	Baujahr Wärmeerzeuger	Wärmeerzeuger Energieträger	Dämmstandard
Seeriederstr. 22, 24, 26	1986	2016	Fernwärme	einfach
Seeriederstr. 4, 12, 20	1988	1988	Fernwärme	einfach
Einsteinstr. 44	1989	1999	Gas	einfach
Einsteinstr. 42	1990	2016	Gas	einfach
Seeriederstr. 6, 8*	1992	1987	Fernwärme	einfach
Seeriederstr. 14, 14 a*	1992	1987	Fernwärme	einfach
Kirchenstr. 17, 17 a, 17 b, Seeriederstr. 16, 16 a, 18, 18 a**	1995	1993	Fernwärme	einfach
Einsteinstr. 48	1999	2022	Gas	ohne / einfach
Einsteinstr. 42 a, 42 b	2003	2016	Fernwärme	normal
Alfred-Döblin-Str. 2, 4, 4 a, 4 b, 6	1999	1999	Fernwärme	einfach
Weyprechtstr. 86, 88, 90	1955	2002	Gas	ohne / einfach
Glogauer Str. 35, 37, 39	1974	2001	Gas	ohne / einfach
Westendstr. 68	1955	2005	inaktiv	ohne / einfach
Heßstr. 35	1957	2015	Fernwärme	ohne / einfach
Klenzestr. 85	1885	2008	Fernwärme	einfach
Pariser Str. 30 VGB	1959	2024	Fernwärme	ohne / einfach
Pariser Str. 30 RGB	1959	2024	Fernwärme	ohne / einfach
Tattenbachstr. 10 VGB	1901	1990	Gas	ohne / einfach
Tattenbachstr. 10 RGB	1901	1990	Gas	ohne / einfach
Aldringenstr. 5, 5 a	2019	2019	Fernwärme	erhöht
Nymphenburger Str. 171 a	2020	2020	Fernwärme	erhöht
Nymphenburger Str. 173	1897	1987	Gas	ohne / einfach
Nymphenburger Str. 171, 171 b	1897	2018	Gas	einfach
Bodenseestr. 3	1890	2001	Gas	ohne / einfach

*werden über die Seeriederstr. 20 versorgt (BJ.1987)

**Werden über die Seeriederstr. 18 versorgt (BJ. 1993)

3. Mit welchen Energieträgern wird jeweils geheizt?

Von den für das Kommunalreferat verwalteten Gebäuden werden ca. 54% (13 Gebäude) bereits mit Fernwärme beheizt. Weitere 42% (11 Gebäude) werden mit einer Gasheizung versorgt. Davon liegen wiederum 80% (8 Gebäude) in der Nähe eines Wärmenetzes. Eine Anbindung an die Fernwärmeversorgung wird demnach angestrebt. Lediglich für zwei Gebäude müssen Alternativlösungen zur Erreichung der Vorgaben aus dem GEG angedacht werden. In diesen Fällen sind eventuell umfangreichere Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudehülle notwendig.

4. In welchem Sanierungsstand sind die Gebäude?

Die Gebäude befinden sich in einem einfachen bis erhöhten Sanierungszustand der Gebäudehülle. Dabei gilt folgende Begriffsbestimmung:

Ohne/ einfach: ungedämmt oder teilweise gedämmt

einfach: nach WSchV oder teilweise gedämmt

normal: GEG (Bestand, Neubau, EH85)

erhöht: EH70, EH55, EH40

Zustand Gebäudehülle	Anzahl Gebäude
einfach	10
Erhöht	2
Normal	1
Ohne/ einfach	11

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

Die Kosten können derzeit nur sehr ungenau abgeschätzt werden. Unter der Annahme, dass der beschlossene Klimapfad wie geplant umgesetzt werden kann (Umstellung auf Fernwärme und geschätzten zusätzlichen Maßnahmen bei den zu ertüchtigenden Gebäudehüllen) belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten auf rund 14 Mio. Euro.

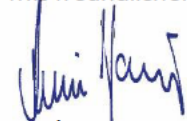
6. Gibt es bereits Planungen, wie die Gebäude saniert werden und welchen Zeithorizont sehen die Planungen vor?

Die GWG München hat umfassende Konzepte zur Umstellung auf Fernwärme erarbeitet. Sofern keine Umstellung auf Fernwärme möglich ist werden alternative Möglichkeiten zur Wärmedämmung im Rahmen der gesetzlich definierten Zeitspannen erstellt. Die Gebäude in der Pariser Str. werden noch im Jahr 2024 auf Fernwärme umgestellt. Zu den zwei Objekten in der Verwaltung für das Kommunalreferat, die noch Alternativlösungen benötigen, liegen derzeit keine konkreten Planungen vor.

7. Sind bei geplanten Neubauten die neuen Standards schon berücksichtigt?

Die Standards werden mit in Kraft treten der Novelle des GEG bei der GWG München umgesetzt.

Mit freundlichen



Armin Hagen
Geschäftsführer



ppa. Stefanie Noack
Mitglied der Geschäftsleitung
Bau und techn. Bestandsmanagement

Stadtratsanfrage FDP (F00708) vom 11.05.2023

Nicht aufgelistet sind Gebäude auf die gem. §2 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9a GEG das GEG nicht anzuwenden ist

zu Frage 1		zu Frage 2		Frage 3	Frage 4	Frage 5	Frage 6	
(Anzahl) Objekte	von 65% Regelung betroffene Gebäude	Alter Gebäude	Alter Heizungsanlage	Energieträger	Sanierungsstand	Kosten durch Novelle absehbar?	gibt es bereits Planung für Sanierung	Zeithorizont für Umsetzung
GMH								
Fruchthof	nein	112		Ferwärme	saniert 2000-24 Denkmal			
Sortieranlage	ja	97	8	Gas		nein		
Gärtnerhalle	nein nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 2 und 9a GEG	53	53 / Brenner 9	Gas		nein		
Halle 1-6	nein nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 2 und 9a GEG	H1: 111 H2-6: >70		Ferwärme	Halle 1 Denkmal			
Verwaltung vor H1	nein	111		Ferwärme	Denkmal			
Ladenreihe	nein	bis zu 111		Ferwärme	Denkmal			
Kochelseestr. 11	nein	111		Ferwärme	Denkmal			
Kochelseestr. 13	nein	111		Ferwärme	Denkmal			
Kochelseestr. 12	nein	74		Ferwärme				
Kontorhaus 1	nein	85		Ferwärme	Denkmal			
Kontorhaus 2	nein	70		Ferwärme	Denkmal Generalsanierung erforderlich			
Halle 10	nein nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 9a GEG	18		Ferwärme				
Halle 23	nein nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 9a GEG	21	21	Gas	Planung für Umstellung auf Ferwärme beauftragt	nein		2024-25
Feinkosthalle	nein nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 9a GEG	47	47	Gas		nein		
SVH								
Thalkirchnerstr. 112	ja	119	33	Gas	Denkmal	nein	nein	2024/25
Thalkirchnerstr. 110	ja	98	7	Gas	Denkmal	nein	nein	
Thalkirchnerstr. 108 Gewerbehalle 1	nein, Mieteranlagen	73 (teilw. älter)		Gas		nein		
Zenet istr. 7 - Megem	ja	30	19	Gas	Planung für Umstellung auf Ferwärme vorgesehen	nein	vorgesehen 2024	
Zenet istr. 11 Gewerbehalle 2	ja für separaten Bürotrakt (1/4 der Fläche) Restfläche Mieteranlagen bzw. nicht einschlägig - §2, Abs. 2 Nr. 9a GEG	73		Gas	Planung für Umstellung auf Ferwärme vorgesehen falls möglich	nein	vorgesehen 2024	
Zenet istr. 13	ja	114		Gas	Denkmal Planung für Umstellung auf Ferwärme vorgesehen, falls möglich	nein	vorgesehen 2024	
Zenet istr. 15/17/19 ehem. Bank	ja	109	29	Gas	Denkmal Generalsanierung erforderlich	nein		
Tumblinger Str. 45	ja	145	27	Gas	Denkmal umfassende Sanierung in Vorbereitung	nein	Vorbereitung ab 2023	
Tumblingerstr. 21+23 Bürocenter	nein	24		Ferwärme				
Zenettristr. 2 mit Thalkirchnerstr. 106 + 104	nein	63		Ferwärme				
Zenet istr. 8 - Pforte Schlachthof ehem. Sanität / Zenet istr. 10e (Frisheparadies)	nein	145		Ferwärme	Denkmal			
	nein	98		Ferwärme	Denkmal			