

Datum: 13.05.2024
Telefon: 0 233-26186
[REDACTED]
plan.ha3-2@muenchen.de

Anlage 6
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-2

**Weiterentwicklung FKG –
kreislauffähiges Bauen,
klimagerechte Gebäudestandards im geförderten Wohnungsbau,
Finanzierung FÖMIS**

**Beschlussvorlage des Referats für Klima- und Umweltschutz
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13093**

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die Vorlage zur Weiterentwicklung des Förderprogramms FKG und zeichnet grundsätzlich mit, bittet aber um Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen:

Die formulierte Weiterentwicklung der Förderrichtlinien steht im Einklang mit den Bestrebungen der Stadtentwicklungsplanung zur Erreichung der Klimaziele der LH München und unterstützt erstmalig auch das Ziel einer hohen Bauqualität im geförderten Wohnungsbau.

Zu Punkt 3 „Einführung der Fördermaßnahmen "Integrale Planung" und "Recycling-Baustoffe" als Bonus zur Förderung klimagerechter Gebäudestandards und Sanierungsstandards im FKG“.

Grundsätzlich begrüßen wir eine ganzheitliche Betrachtung des Planungs- und Bauprozesses sowie des späteren Betriebs über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Bau- und Umbaumaßnahmen tragen einen maßgeblichen Beitrag zum Erreichen der Klimaneutralität bei. Zudem ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen, weshalb gerade auch im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau Anreize für das zirkuläre Bauen geschaffen werden sollten. Der bewusste Bezug der Sitzungsvorlage zum mietpreisreduzierten Wohnraum und die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten mit eingeschränkten Möglichkeiten in der Refinanzierung der Investitionskosten ist sinnvoll und hinsichtlich der derzeit gängigen Bau- und Planungsprozesse sicherlich notwendig.

Der Sitzungsvorlage ist zu entnehmen, dass seitens des RKU bereits Abstimmungen mit der GIMA und der Münchner Wohnen zum zirkulären Bauen stattgefunden haben. Wir bitten darum, in Zukunft frühzeitig in diese Abstimmungsprozesse eingebunden zu werden, da das PLAN als Betreuungsreferat und Bewilligungsstelle mit diesen Stakeholdern zum zirkulären Bauen im Austausch steht. Hinsichtlich der Durchführung von Pilotprojekten erscheint eine koordinierte Vorgehensweise sinnvoll, um von Synergieeffekten zu profitieren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht hier deshalb weiteren Entwicklungsbedarf der Förderbausteine „Integrale Planung“ und „Recycling-Baustoffe“. Für zukünftige Fortschreibungen bietet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung insbesondere auch zu den folgenden Punkten seine Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe an.

Der in Absatz 3.1 beschriebene Förderbaustein „Integrale Planung zum kreislauffähigen Bauen“ ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings erscheint uns die Aufteilung in Ein-/Zweifamilienhäuser und Wohngebäude ab 3 WE nicht feingliedrig genug. Der geförderte und

preisgedämpfte Geschosswohnungsbau umfasst regelmäßig Wohngebäude mit 50 bis 200 Wohneinheiten. Gerade wenn dieser als ein wesentlicher Handlungsraum identifiziert worden ist, wäre eine eigene „Kategorie“ sinnvoll (z.B. prozentual anteilig nach Wohnfläche).

Die Förderung einer integralen Planung in einer frühen Leistungsphase wird begrüßt. Damit dieser ganzheitliche Planungsansatz jedoch in den nachfolgenden Leistungsphasen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe) nicht verloren geht, wäre eine Förderung über alle Leistungsphasen wünschenswert, die bei Baufertigstellung mit einer „Zielerfüllungserklärung“ abgeschlossen werden könnte.

Dass die beschriebene „Leistungsphase 0“ zusätzlich zu vergüten ist und Mehraufwendungen gegenüber der Honorierung der Planung von Bauwerken in herkömmlicher Bauweise als besondere Leistungen entstehen, ist unbestritten. Unseres Erachtens sollte sich der Fördersatz von 50% der Honorarkosten jedoch allein auf die besonderen Leistungen gemäß HOAI, also auf die reinen Honorarmehrkosten beziehen.

Die in Anlage 5 dargestellte Zielvereinbarungserklärung erschließt sich uns nicht vollständig: die Kriterien sind vor Beauftragung der Planenden („vor Planungsbeginn“) auszufüllen und anzugeben. Gerade nicht professionelle Bauherr*innen sind vermutlich, ohne Begleitung durch ein Planungsteam, nicht in der Lage diese Kriterien anzugeben. Werden auch Vormaßnahmen wie z.B. Machbarkeitsstudien oder Voruntersuchungen gefördert?

Bei der Bewertung der Kriterien ist darauf zu achten, dass bei städtischen Grundstücken der Ökologische Kriterienkatalog zwingend anzuwenden ist und dieser bereits Vorgaben zu einigen der genannten Kriterien enthält. Gleiches betrifft die Wohnraumförderung, auch hier sind durch die Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats und die Antragsunterlagen Mietwohnraum der LHM einige Mindestkriterien geregelt (und werden auch gefördert!). Auch im Zuge der Konzeptausschreibungen des KR werden Kriterien formuliert. Eine Abstimmung aller zuständigen Referate und Abteilungen hinsichtlich der Kriterien ist daher sinnvoll.

Der Nachweis des integralen Planungsteams bedarf einer Klarstellung: bedarf es eines eigenen „Nachhaltigkeitsexperten“ oder kann diese Qualifikation auch durch einen der anderen Planungsbeteiligten nachgewiesen werden (z.B. die/den Bauphysiker*in)? In jedem Fall ist die Zusammensetzung des Projektteams abhängig vom Schwerpunkt des Projekts und weiterer Einflussfaktoren häufig individuell zu betrachten, daher empfehlen wir hier Spielräume zu gewähren.

Gibt es bereits Überlegungen, wie die Umsetzung der Kriterien über den Planungs- und Bauablauf sowie den folgenden Lebenszyklus verfolgt und eine Qualitätssicherung gewährleistet wird?

Drei redaktionelle Anmerkungen:

1. Zielvereinbarungserklärung: Unter dem Hauptkriterium „Biodiversität“ bitte noch die Rechtschreibung bei der Begründung von Dächern ausbessern.
2. SV, Seite 12, Abb.3 hier fehlt in der Legende der „grüne“ Anteil
3. SV, Seite 14, bei den Ausführungen zum URGE-Projekt in der ehemaligen Bayernkaserne: bitte "Käufer*innen" und "Kaufvertrag" ergänzen durch "oder Erbbaurechtsnehmer*innen" und "oder Erbbaurechtsverträge".

Zu Punkt 4 „Fördermaßnahme `Neubau mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz im geförderten Wohnungsbau“

Wir bedanken uns für die frühzeitige Einbindung bei der Entwicklung des Förderbausteines für Genossenschaften und andere gemeinnützige Träger.

Neben der besonderen Herausforderung der „über einen längeren Zeitraum (14.12.2023 bis 20.02.2024) fehlende[n] Bundesförderung aus dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)“ bleiben Effizienzaus (EH) 40 Projekte mit Münchner Fernwärme defacto über den Bund, bzw. die KfW weiterhin nicht förderfähig (vgl. auch unsere Stellungnahme zur FKG Fortschreibung vom 11.10.2023).

Dies liegt daran, dass der EH 40 Standard zwar mit der Münchner Fernwärme erreicht werden kann, die Förderanforderung an den CO2 Grenzwert nach Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) Plus oder Premium jedoch nicht. Die geforderte Anforderung an die Treibhausgasemissionen, die mittels Lebenszyklus-Berechnung nach QNG zusätzlich erfüllt werden muss, kann mit der Münchner Fernwärme defacto nicht erreicht werden.

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass bei Bezug der Münchner Fernwärme künftig auch die erforderlichen Anforderungswerte der Bundesförderprogramme erreicht werden sollten, um hier keine Förderlücken entstehen zu lassen. Hier sollte intensiv zusammen mit den SWM, dem Referat für Wirtschaft und Arbeit, dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung an Lösungsvorschlägen gearbeitet werden. Hierzu sollte beispielsweise das Energiekonzept bezüglich Gebäudeheizung für Freiam überarbeitet und der Anschlusszwang an die Münchner Fernwärme bei Grundstücksvergaben geprüft werden.

Für die LH München ist eine konsistente und verlässliche kommunale Förderung der privaten Gebäudeeigentümer*innen von großer Bedeutung, um die erforderlichen Sanierungs- und Neubauquoten im Wohnungsbau erreichen zu können.

Wir bitten unsere Stellungnahme der Sitzungsvorlage als Anlage beizulegen.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen wurde die Sitzungsvorlage im Rahmen des Mitzeichnungsersuchens übersandt. Aufgrund der knappen Terminsetzung durch das RKU wird die Münchner Wohnen ihre Rückmeldung direkt an das RKU übersenden. Wir bitten darum, die Ausführungen der Wohnungsbaugesellschaften aufzunehmen und zu berücksichtigen, bzw. die Stellungnahme der Sitzungsvorlage als Anlage beizulegen.


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