

Telefon: 233 – 28649
Telefax: 233 – 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
23P
20V

Klimafreundliche Siedlung Zschokkestraße

**Antrag Nr. 14-20 / A 03825 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 14.02.2018, eingegangen am 14.02.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13979

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03825 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.02.2018
3. Stellungnahme des Referates für Gesundheit und Umwelt vom 14.06.2018
4. Antwortschreiben vom 16.11.2018 zur Anfrage Nr. 14-20 / F 01115 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.02.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.02.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 14.02.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03825 (Anlage 2) gestellt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, dem Stadtrat zu folgenden Fragestellungen zum städtischen Neubaugebiet Zschokkestraße zu berichten.

Mit Schreiben vom 01.08.2018 bat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Fristverlängerung bis Ende 2019, um dem Stadtrat im Rahmen des geplanten Billigungsbeschlusses das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Energiekonzept vorzulegen.

Die Fristverlängerung wurde von Seiten der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL abgelehnt und eine neue Frist zur Beantwortung bis 05.12.2018 gesetzt. Leider konnte diese Frist nicht eingehalten werden, da durch die gesonderte Behandlung des Themas „Energiekonzept“, getrennt von den regulären Verfahrensabläufen des derzeit in Erarbeitung befindenden Bebauungsplanverfahrens Zschokke- / Westendstraße,

zusätzliche Klärungen und Einbeziehungen externer Stellungnahmen erforderlich wurden. Im Bauleitplanverfahren Zschokke-/ Westendstraße wird derzeit das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vorbereitet.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs.1 Ziffer 11, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Die Antragspunkte und Stellungnahmen im Einzelnen:

Antragspunkt 1:

„Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 22.01.2014 zum Thema „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13147) beauftragt, für das Neubaugebiet Zschokkestraße mit voraussichtlich über 1000 neuen Wohnungen ein Energiekonzept zu erstellen. Da nun vier Jahre vergangen sind, sollte dieses Energiekonzept längst ausgearbeitet sein und schnellstmöglich vorgelegt werden, damit der Stadtrat auf dieser Basis entscheiden kann, mit welcher Energieversorgung (Wärme und Strom) und mit welchen Wärmedämmstandards die Gebäude geplant werden, damit dort im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom Januar 2014 und der städtischen Klimaschutzziele eine klimafreundliche Siedlung entsteht.“

Stellungnahme:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.01.2014 „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13147) beauftragt, gemeinsam mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein integriertes Energiekonzept anhand der im Beschluss genannten Kriterien für das Planungsgebiet erstellen zu lassen.

Entsprechend den Vorgaben dieses Beschlusses wurde daraufhin ein Energiekonzept im Kontext des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahrens entwickelt, um eine frühzeitige und integrierte Betrachtung der energiebezogenen Belange vorzunehmen. Unter der Planungsaufgabe „Nachhaltigkeit“ war gefordert, städtebauliche Voraussetzungen für Klima- und Ressourcenschutz zu schaffen und Aussagen zu treffen, wie Nachhaltigkeitsaspekten und insbesondere der Energieeffizienz in der Planung begegnet werden kann.

Neben dem Aspekt einer umweltfreundlichen und energiesparenden Mobilität sollte auch der sparsame und effiziente Umgang mit Energie dargelegt werden.

Aufbauend auf den vorliegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf wurden Bausteine für ein Energiekonzept entwickelt. Die einzelnen Bausteine können über die jeweiligen Planungsstufen hinweg konkretisiert werden und sind somit in das System der kommunalen räumlichen Planung eingebunden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des integrierten Planungs- und Abwägungsprozesses wird somit die Grundlage für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen.

- Fernwärme als Wärmeversorgung

Wesentlicher Bestandteil des Energiekonzepts ist die Anbindung des gesamten Planungsgebietes an das bestehende Fernwärmenetzes. Damit ist auch nach Einschätzung des Referats für Umwelt und Gesundheit (Stellungnahme vom 14.06.2018, siehe Anlage 3) im Sinne des Klimaschutzgesetzes bereits eine zielführende Energieversorgung für die Siedlung an der Zschokkestraße vorgesehen. Von der Beauftragung zusätzlicher Fachgutachten zur Untersuchung von Varianten zur Energieversorgung wurde daher abgesehen.

München verfügt über eines der größten Fernwärmenetze in Europa. Derzeit erzeugen die Stadtwerke München GmbH (SWM) Fernwärme zum größten Teil in sehr energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK). Im Hinblick auf die zunehmende Nutzung der Geothermie zur Fernwärmeerzeugung sind die spezifischen CO₂-Emissionen bereits heute vergleichsweise gering und können mittel- bis langfristig nahezu vollständig vermieden werden.

Perspektivisch wird nach der Fernwärmevision 2040 der SWM die Fernwärme zu 100 % aus erneuerbaren Energien erzeugt werden. Aufgrund der hohen CO₂-Einsparpotenziale ist die Fernwärme als Energieträger zur Versorgung städtebaulicher Planungen im Sinne einer langfristigen und ganzheitlichen Klimaschutzstrategie im fernwärmeversorgten Teil des Stadtgebiets klar zu priorisieren. Dies ist im vorliegenden Planungsgebiet der Fall und entspricht damit dem Beschluss der Vollversammlung „Die Zukunft des Münchner Wärmemarktes“ vom 23.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12384).

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Antwortschreiben vom 16.11.2018 zur Anfrage Nr. 14-20 / F 01115 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.02.2018 (Anlage 4), in dem die überwiegende Grundstückseigentümerin mit einem Flächenanteil von ca. 70 %, die SWM GmbH, darlegt, dass es aus ihrer Sicht weder wirtschaftlich, noch ökologisch sinnvoll sei, die Fernwärme durch andere regenerative Wärmelösungen zu verdrängen.

- Planerische Integration von weiteren energiebezogenen Kriterien

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept setzt Nachhaltigkeitsaspekte gut um und eignet sich für die Umsetzung einer energieeffizienten Siedlung. Energetisch relevante Einflussfaktoren für den Städtebau und Freiraum sind dabei insbesondere die energetische Optimierung der Baukörper hinsichtlich kompakter Bauformen und Südorientierung, die Begrenzung von Verschattung beispielsweise durch eine gezielte Anordnung von Bäumen sowie ein flächensparendes Erschließungskonzept. Auf dieser Grundlage können Festsetzungen getroffen werden, die nach Abschluss des Planungs- und Abwägungsprozesses im Bebauungsplanverfahren die Grundlage für detailliertere energetische Untersuchungen in Bezug auf die zukünftigen Gebäude, beispielsweise die Qualität der Gebäudehülle oder die Gebäudetechnik, darstellen. Für die zügige Durchführung des Bebauungsplanprozesses zur Schaffung des Wohnbaurechts an der Zschokke-/ Westendstraße sollen die konkreten Festlegungen in den folgenden Planungsprozessen und unter Abhängigkeit der dann geltenden Rahmenbedingungen, wie beispielsweise des avisierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und städtischen Vergabekriterien erfolgen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, sieht das Verfahren keine Erstellung eines Umweltberichtes vor. Wesentliche umwelt- bzw. energiebezogene Aspekte werden dennoch in einem

ablesbaren Kapitel zusammengefasst.

- Regenerative Energiegewinnung im Gebiet

Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zur Ergänzung vorhandener Energieträger an geeigneten Dachflächen, neben der Schaffung von ausreichend Dachbegrünung und -gärten, möglich. Damit wären beispielsweise Mieterstromprojekte umsetzbar. Die Empfehlung des Referats für Gesundheit und Umwelt, tiefergehende Untersuchungen durchzuführen, um die vorhandenen zusätzlichen Einsparpotenziale abschätzen zu können, greift das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die anschließende Realisierungsphase auf.

Mit obigem Bericht des Energiekonzepts für das Planungsgebiet Zschokke-/ Westendstraße wird dem Punkt 1 des Antrags Nr. 14-20 / A 03825 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.02.2018 entsprochen.

Antragspunkt 2:

„Da es sich um ein Grundstück im Besitz der Stadtwerke München (SWM) und der Landeshauptstadt München (LHM) handelt, sollen dort modellhaft energieeffiziente Gebäude auf dem Niveau „KfW Effizienzhaus 40“ oder „Passivhausstandard“ mit Solarenergienutzung auf allen Dächern entstehen.“

Stellungnahme:

Für das Planungsgebiet an der Zschokkestraße gelten die Mindestanforderungen für die energetische Qualität der Gebäudehülle neuer Wohngebäude nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021 vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205). Darüber hinaus werden keine erhöhten Anforderungen gestellt. Bei allen Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus muss (auf privaten und städtischen Flächen) mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkatalogs für die Qualität der Gebäudehülle erfüllt werden (Transmissionswärmeverlust muss somit den errechneten Wert für das Referenzgebäude um mindestens 15% unterschreiten). Mit dieser Anforderung werden auch die inzwischen erhöhten Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung noch übertroffen.

Eine Verpflichtung auf ein Erreichen höherer Standards („KfW Effizienzhaus 40“ und „Passivhausstandard“) als der Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs (Energieeinsparverordnung (EnEV) minus 15%) wäre daher für die Wohnbebauung Zschokke-/ Westendstraße für die städtischen Flächen im Rahmen der Grundstücksausschreibungen zu regeln. Nach derzeitigem Sachstand soll die Grundstücksausschreibung der städtischen Flächen voraussichtlich Ende des Jahres 2020 erfolgen. Nach den positiven Erfahrungen aus der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park prüft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich, inwieweit der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen in Verbindung mit hohen energetischen Standards aufgenommen werden kann.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt vertritt die Auffassung (siehe Anlage 3),

angesichts der 2017 beschlossenen Klimaziele für die Stadt München, grundsätzlich bei allen Baumaßnahmen einen möglichst hohen energetischen Gebäudestandard festzulegen, der über den Ökologischen Kriterienkatalog hinausgeht. Nach deren Ansicht seien höhere energetische Standards nicht automatisch mit höheren Baukosten verbunden, insbesondere wenn man langfristige Bau- und Unterhaltskosten betrachten würde. Nach den Erfahrungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und nach Mitteilung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG steigen jedoch beim Einsatz höherer Standards sowohl Bau- als auch Unterhaltskosten.

Ein wesentlicher Aspekt aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für die Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen für energieoptimiertes Bauen ist dabei die Zielvorgabe, das technisch Mögliche mit dem wirtschaftlich Umsetzbaren in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich der Zielrichtung im Planungsgebiet Zschokke-/ Westendstraße vor allem bezahlbaren Mietwohnraum sowie genossenschaftliches Wohnen zu stärken, wird daher eine Verpflichtung zur Umsetzung noch höherer Energiestandards aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen. Hinsichtlich eines hohen energetischen Gebäudestandards wird derzeit auf ein freiwilliges Engagement und eine Bereitschaft für Innovation der Akteure im Planungsgebiet gesetzt.

Entsprechend den obigen Ausführungen wird dem Punkt 2 des Antrags Nr. 14-20 / A 03825 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.02.2018 nicht entsprochen.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 – Laim wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12) Bezirksausschusssatzung durch Übermittlung von Abdrücken der Vorlage unterrichtet.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen.
2. Das vorliegende Energiekonzept ist Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03825 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom

14.02.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

4. 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.(I) 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 (BA-Geschäftsstelle-West)
3. An den Bezirksausschuss 25 - Laim
4. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
5. An die Stadtwerke München GmbH
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3