

„Holzwohnungsbau in München“

**Zuschussprogramm für den Einsatz nachwachsender Rohstoffe
im Mietwohnungsbau in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise**

Klimaschutz konkret

**Projektförderung Holzbau des Freistaates auch bei GEWOFAG und GWG realisieren
Antrag Nr. 20-26 / A 01805 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Sebastian Schall,
Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra
Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor und Herrn StR Winfried Kaum vom 06.08.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04416

- Anlage 1: Förderrichtlinien mit Formblättern und CO₂-Berechnungs-Tool
- Anlage 2: Stellungnahme der Stadtkämmerei – angekündigt (liegt noch nicht vor)
- Anlage 3: Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats
- Anlage 4: Mitzeichnung des Referats für Klimaschutz und Umweltschutz
- Anlage 5: Antrag Nr. 20-26 / A 01805 vom 06.08.2021

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 01.12.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Wohnungsbau in Holzbauweise“ vom 15.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, ein Förderprogramm für die Holzbauweise im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau aufzulegen, das sowohl Mustersiedlungen als auch Einzelprojekte unterstützt.

Neben der Erarbeitung eines Holzbauförderprogramms wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den zweiten Realisierungsabschnitt Freiham Nord, das Kreativquartier sowie die Bayernkaserne als weitere Standorte für Holzbausiedlungen weiter zu verfolgen, geeignete Teilflächen für Vorhaben in Holzbauweise im Baugebiet Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße für Baugenossenschaften aus-

zuschreiben, sowie bei der Vergabe von städtischen Grundstücken das Ziel der Realisierung von 50 Prozent der Gebäude in Holzbauweise anzustreben.

In der vorliegenden Beschlussvorlage stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ für den Einsatz nachwachsender Rohstoffe im Mietwohnungsbau in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise auf. Es werden die Methodik des Programms erläutert, die Förderrichtlinien vorgestellt und die erforderlichen Fördermittel beantragt.

Zudem berichtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über künftige Holzbausiedlungen und Holzbauprojekte sowie über aktuelle Holzbauplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

1. Erfolge der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park

Im südlichen Bereich des Prinz-Eugen-Parks in Bogenhausen ist die **größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands** - ein Vorzeigequartier für nachhaltige Stadtentwicklung entstanden.

Ziel der Ökologischen Mustersiedlung in Holzbauweise war es, modernen Holzbau zu etablieren und neue Maßstäbe im Klimaschutz setzen. Dafür hat die Landeshauptstadt München ein eigenes Förderprogramm aufgelegt, das neben den öffentlichen Mitteln zur Finanzierung von geförderten Mietwohnungen, einen wichtigen Zuschuss für die Umsetzung der Holzbauweise gewährte.

Das für die Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park aufgelegte Förderprogramm für die Holzbauweise war mit einer Summe von 13,6 Mio. € ausgestattet und unterstützte die Mehraufwendungen für den Holzbau. Die für das Zuschussprogramm bereitgestellten Mittel ermöglichten, die Holzkonstruktionen und Massen an nachwachsenden Rohstoffen angemessen zu fördern. In der Ökologischen Mustersiedlung wurden in acht Projekten 566 Wohnungen gebaut, davon 452 geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen.

Mit der Holz- bzw. Holzhybridbauweise ließ sich gegenüber einer üblichen mineralischen Bauweise eine **Einsparung an Kohlendioxid-Emissionen von bis zu 48 Prozent** erzielen. In der Ökologischen Mustersiedlung werden zusätzlich ca. 13.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) gespeichert.

Die Ökologische Mustersiedlung mit ihrer vielfältigen und qualitativ hochwertigen Architektur stößt heute auf großes Interesse - national sowie international.

Mittlerweile wurde die Ökologische Mustersiedlung im Gesamten sowie auch Einzelprojekte der Siedlung mit zahlreichen Preisen und Anerkennungen ausgezeichnet.

1.1 Preise und Anerkennungen

Deutscher Holzbaupreis 2021

Alle zwei Jahre lobt Holzbau Deutschland, der Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, den Deutschen Holzbaupreis aus. Der Deutsche Holzbaupreis 2021 wird unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und in Zusammenarbeit mit weiteren Branchenpartnern der deutschen Forst- und Holzwirtschaft im Namen des Informationsdienstes Holz vergeben.

Mit dem Deutschen Holzbaupreis sollen realisierte Gebäude und Gebäudekomponenten ausgezeichnet werden, die

- überwiegend aus Holz und Holzwerkstoffen sowie weiteren nachwachsenden Rohstoffen bestehen und zudem
- demonstrieren, welche vielfältigen und unterschiedlichen Anwendungsmöglichkeiten bestehen, den Baustoff Holz gewinnbringend einzusetzen.
- Die Bauprojekte sollen von hoher gestalterischer Qualität sein und - im Sinne der Nachhaltigkeit - umweltfreundliche und ressourcensparende Aspekte berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt München wurde mit der Ökologischen Mustersiedlung mit einem Preis ausgezeichnet. Der Deutsche Holzbaupreis 2021 wurde Ende September in Hannover im Rahmen der LIGNA.Innovation Network verliehen.

Bundespreis Umwelt & Bauen 2020

Ende September 2020 wurde die Landeshauptstadt München für die Ökologische Mustersiedlung mit einer Anerkennung in der Kategorie „Quartiere“ mit dem Bundespreis Umwelt & Bauen des Bundesumweltamts ausgezeichnet.

Würdigung: „Als Teil der Bebauung im Prinz-Eugen-Park in München, realisierte die Landeshauptstadt München eine ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise mit 566 Wohnungen in acht Projekten. Bereits bei der Vergabe der Grundstücke führten Kriterien zu Vorgaben für Mobilitätskonzepte, Wohnflächenverbrauch, Regenwassernutzung oder Gemeinschaftsflächen. Die geforderte Holzbauweise führte zu unterschiedlichen Vorgaben für den Anteil der zu verwendenden nachwachsenden Rohstoffe. Mit wissenschaftlicher Begleitung wurden Kenngrößen entwickelt, die den Einsatz nachwachsender Rohstoffe bewerten und die Grundlage für ein finanzielles Zuschussprogramm der Stadt bilden. Die so entstandenen Gebäude zeigen beispielhaft, welche innovativen Lösungen in Holzbauweise für unterschiedliche Wohn- und Gebäudekonzepte heute möglich sind. Das entstandene Quartier ist nicht nur beispielgebend für einen konsequenten Einsatz nachwachsender Rohstoffe, sondern auch für eine heute geforderte Quartiersvernetzung mit einem Quartiersmanagement zur Beteiligung der Nutzer bei der Nachbarschaftsentwicklung.“

Bundeswettbewerb „HolzbauPlus 2020“

Mit dem Wettbewerb „HolzbauPlus“ wirbt das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) seit 2012 für das Bauen mit Holz:

„Das Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Denn Bäume lagern tonnenweise CO₂ ein, entziehen der Luft Treibhausgase. Das CO₂ bleibt auch gespeichert, wenn der Baum zum Baumaterial verarbeitet wurde. Zudem weist Holz von Natur aus sehr gute Dämmwerte und damit eine hohe Energieeffizienz auf.“

Der Wettbewerb prämiert Bauprojekte aus den Bereichen Wohnungsbau, öffentliche Bauten oder Gewerbebauten, die besondere Leistungen des Bauens mit nachwachsenden Rohstoffen als Beitrag zur klimaschonenden, nachhaltigen Baukultur umsetzen.

Die GWG München erhielt für ihr Modellprojekt in Holzbauweise in der Ökologischen Mustersiedlung beim Bundeswettbewerb „HolzbauPlus 2020 - Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“ in der Kategorie „Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau“ eine Anerkennung. Die GWG München realisierte in ihrem Wohnbauvorhaben insgesamt 57 Wohnungen, davon 40 Prozent geförderter Mietwohnungsbau in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und 40 Prozent im München Modell-Miete. Zwanzig Prozent der Wohnungen wurden im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ausgeführt. Zudem entstand ein Haus für Kinder.

Auch das Bauvorhaben „Der kleine Prinz“ wurde im Wettbewerb HolzbauPlus 2020 in der Kategorie „Wohnungsbau Einfamilienhaus Neubau“ mit einem Preis ausgezeichnet. Die Baugemeinschaft Der kleine Prinz GbR realisierte an der Jörg-Hube-Straße 115 eine sogenannte „Teppichbebauung“ aus 24 Wohnungen in zwei- und dreigeschossigen, verdichteten Atriumhäusern sowie 15 Geschosswohnungen in zwei viergeschossigen Punkthäusern. Zudem wurden zahlreiche gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, wie z.B. Gemeinschaftsräume, ein Gästeparlament, Musikprobenräume und Gemeinschaftsdachgärten umgesetzt.

Das Bauvorhaben „Der kleine Prinz“ wurde auch mit dem Rosenheimer Holzbaupreis 2020 ausgezeichnet.

1.2 Nationale und internationale Vorträge und Führungen

Da die Ökologische Mustersiedlung die größte zusammenhängende Holzbausiedlung in Deutschland ist und mit ihren unterschiedlichen Bautypologien Best-Practice-Beispiele für künftige Vorhaben aufzeigt, nimmt sie national sowie international eine Vorreiterrolle ein. Daher trägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Vorträgen auf unterschiedlichen Expertenplattformen, Kongressen und Symposien, wie beispielsweise beim Europäischen Holzbauforum und anderen europaweiten Veranstaltungen, zur Weiterentwicklung der Holzbauweise bei.

Zudem führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Expert*innen und Interessierte, derzeit mit digitalen Stadtspaziergängen, durch das Quartier. Dabei werden den interessierten Besucher*innen, Bauherr*innen, Stadtplaner*innen, Architekt*innen und Holzbaufirmen die unterschiedlichen Holzbauweisen - vom reinen Holzbau bis zur Holzhybridbauweise – erläutert.

2. Künftige Holzbausiedlungen und Holzbauprojekte

Baugebiet Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße

Mit Ausschreibungsbeschluss vom 28.10.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01445) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung für den westlichen Teilbereich des WA 1 die Umsetzung der Wohnbebauung in Holz- oder Holzhybridbauweise mit einem Mindestanteil von 150 kg nachwachsende Rohstoffe (Ablürzung: „nawaros“) pro m² Wohnfläche beschlossen. Die Ausschreibung an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats wurde im Sommer 2021 abgeschlossen. Es werden hier rund 80 Wohnungen in Holz- oder Holzhybridbauweise entstehen.

Baugebiet Kreativquartier

Die Umsetzung der Holzbausiedlung im Teilbereich Kreativfeld wurde mit dem Ausschreibungsbeschluss vom 17.06.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18376) durch den Stadtrat beschlossen. Um eine qualifizierte Holzbauweise sicher zu stellen, wurde als Grundvoraussetzung ein Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m² Wohnfläche festgelegt. Ein Teil der Holzbausiedlung Kreativfeld wird von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft GEWOFAG Holding GmbH umgesetzt. Für die weiteren Grundstücke läuft aktuell ein Ausschreibungsverfahren für KMB-Bauträger sowie Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats. Mit einem Zuschlag ist im Herbst 2021 zu rechnen. In den für die Holzbauweise ausgeschriebenen Bauquartieren (Allgemeine Wohngebiete) werden ca. 340 Wohnungen in Holz- oder Holzhybridbauweise entstehen.

Hochmuttinger Straße

Für das Baugebiet an der Hochmuttinger Str. wurde im Inhouse-Vergabebeschluss vom 02.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00954) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen, die städtischen Grundstücke im Baugebiet an die GWG München zu vergeben, mit der Forderung die Wohngebäude in Holz- bzw. Holzhybridbauweise mit einem Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m² Wohnfläche zu errichten. Die Planungen für den 1. Bauabschnitt laufen. Die Förderanträge für 163 Wohneinheiten (107 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und 56 Wohnungen im München Modell) werden noch im Jahr 2021 eingereicht.

Da die (Vor-) Planungen für die drei vorgenannten Holzbausiedlungen bereits vor Beschlussfassung zum neuen Holzbauförderprogramm angelaufen sind, werden für die-

se Quartiere die Mehraufwendungen die durch die Holz- bzw. Holzhybridbauweise entstehen, ausnahmsweise über das Instrument der „unabweisbaren Mehrkosten“ gefördert. Sollte die Förderung einzelner Vorhaben aus den vorgenannten drei Maßnahmen mit den unabweisbaren Mehrkosten sich so verzögern, dass eine Förderung nicht mehr während der Geltungsdauer von „Wohnen in München VI“ möglich wäre, ist es, um die Finanzierung des Holzbaus dennoch sicher zu stellen, erforderlich, die in Aussicht gestellten Mittel aus den Haushaltsansätzen des neuen Holzbauprogramms zur Verfügung zu stellen.

Es werden ca. 583 Wohnungen in Holz- bzw. Holzhybridbauweise entstehen.

Ausblick Bayernkaserne und Freiham

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat gemeinsam die Expert*innen des ehemaligen Ratgebergremiums für die Ökologische Mustersiedlung um einen fachlichen Beitrag und die Einschätzung der Bebaubarkeit der ehemaligen Bayernkaserne (Beb.Plan Nr. 1989) in Holzbauweise gebeten.

Teilnehmer*innen waren Prof. Dr. Annette Hafner, Ruhr-Universität Bochum, Prof. Wolfgang Huß, Hochschule Augsburg und Reinhard Wiederkehr, Makiol Wiederkehr AG, CH-Beinwiel am See.

Diese Überprüfung war insbesondere aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte des Bebauungskonzepts mit der dazugehörigen Geschossigkeit und Nutzungsmischung (neben Allgemeines Wohngebiet auch erstmals Urbanes Wohngebiet), erforderlich. In diesen hochverdichteten Bauquartieren, die in Teilbereichen auch über der Hochhausgrenze liegen, sind sowohl besondere konstruktive Anforderungen an die Holzbauweise zu berücksichtigen, als auch an den Brandschutz und den Schallschutz. Wichtiger Gesichtspunkt war dabei auch die Betrachtung unter einer wirtschaftlichen Umsetzungsmöglichkeit, da ein großer Anteil der Gebäude im geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden wird.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass im 1. Bauabschnitt kein Holzbau mehr möglich ist. Die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind bereits in der Planungs- und Umsetzungsphase; die anderen Grundstücksvergaben laufen.

Künftige Holz- bzw. Holzhybridprojekte könnten jedoch im 2. und 3. Bauabschnitt entstehen.

In Freiham ist die Umsetzung der Holzbauweise für den 2. Realisierungsabschnitt geplant und ggf. auch bei den letzten Flächen für genossenschaftlichen Wohnungsbau im 1. Realisierungsabschnitt (insgesamt ca. 500 Wohneinheiten).

2.1 Aktuelle Holzbauplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG Holding GmbH setzen bereits heute schon Wohnungsbauten in Holz- bzw. Holzhybridbauweise um. Zahlreiche Projekte sind in Planung:

GWG München

Folgende Bauvorhaben in Holzbauweise befinden sich derzeit in Planung:

- Baugebiet Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße, 154 Wohnungen
- Freiham WA 1 Mitte, 32 Wohnungen
- Hochmuttinger Straße, 270 Wohnungen in zwei Bauabschnitten

Außerdem ist in der Projektentwicklung der 2. Bauabschnitt der Bayernkaserne.

GEWOFAG Holding GmbH

Folgende Bauvorhaben in Holzbauweise befinden sich aktuell in der Umsetzung:

- Erwin-Schleich-Straße, 52 Wohnungen
- Reinmarplatz, 144 Wohnungen
- Hanns-Seidel-Platz SO 3, 221 Wohnungen

Folgende Bauvorhaben in Holzbauweise befinden sich derzeit in Planung (ohne Förderung):

- Stupfstraße, Hybridbauweise angedacht, 14 Wohnungen
- Freiham WA 15, 116 Wohnungen

In der Projektentwicklung sind folgende Vorhaben:

- Leibengerstraße, 142 Wohnungen
- Kreativfeld WA 1-4 und WA 10-12, 174 Wohnungen
- Freiham 2. Realisierungsabschnitt
- Bayernkaserne 2. Bauabschnitt

Insgesamt werden damit in der nahen Zukunft von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften rund 1.319 Wohnungen in Holz- bzw. Holzhybridbauweise errichtet.

3. Baustoff Holz

Der Erstellung von Wohngebäuden in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise kommt im Zuge der Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eine immer bedeutendere Rolle zu. Da die Holzbauweise aufgrund ihrer spezifischen Fähigkeiten im mehrgeschossigen, urbanen Bauen immer mehr an Bedeutung gewinnt und der Baustoff Holz ein klimaverträglicher, nachhaltiger Baustoff ist, beabsichtigt die Landeshauptstadt München, weiterhin den Bau von zeitgemäßen Holzbauprojekten zu fördern.

Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft, Deutschlands bedeutendster nachwachsender Rohstoff, ist Teil des natürlichen Kohlenstoffkreislaufs. Ein Baum bindet den Kohlenstoff, der während seines Wachstums der Atmosphäre entzogen wurde und speichert diesen im Holz. Der Kohlenstoff bleibt solange im Holz gebunden und der Atmosphäre entzogen, wie das jeweilige Holzprodukt bestehen bleibt. Holzprodukte sind damit Kohlenstoffspeicher und können dies, je nach Einsatzgebiet, auch viele Jahrzehnte und Jahrhunderte bleiben.

Daher ist es Ziel, dass durch „Substitution“ Materialien, die bei der Herstellung viel CO₂-Emissionen verursachen, wie beispielsweise Ziegel, Aluminium oder Stahl, durch Produkte aus Holz ersetzt werden. Zudem ist der Aufwand an fossiler Energie, wie Öl und Kohle, der durch die Herstellung und den Transport entsteht, möglichst zu reduzieren. Nach Ende des Lebenszyklus kann Holz, im Unterschied zu anderen Bauprodukten, im Sinne der Kaskadennutzung weiter stofflich verwertet oder energetisch genutzt werden.

Die stoffliche Substitution möglichst vieler CO₂-intensiver Baumaterialien trägt zur Verringerung des CO₂-Ausstosses bei und die Kohlenstoffspeicherung durch den Baustoff Holz zu einer langfristigen Bindung des Kohlenstoffs im Gebäude. Somit leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur wirksamen Reduktion des Einsatzes an nicht erneuerbaren Ressourcen.

Bislang kann dies von anderen Bauweisen nicht erreicht werden. Hinsichtlich der Kohlenstoffbindung ist derzeit keine Baukonstruktion so ausgereift wie der Holz- bzw. Holzhybridbau.

4. Kooperation mit der Ruhr-Universität Bochum

Zur Entwicklung und Ausgestaltung des neuen „Zuschussprogramms Holzwohnungsbau“ hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Prof. Dr. Annette Hafner vom Lehrstuhl Ressourceneffizientes Bauen der Ruhr-Universität Bochum mit Beratungsleistungen beauftragt.

Prof. Dr. Annette Hafner war Mitglied des Ratgeber-Gremiums für die Ökologische Mustersiedlung und Mitherausgeberin des Buches „Wohnquartier in Holz - Mustersied-

lung in München“, das die Entstehung der Ökologischen Mustersiedlung und die Einzelprojekte dokumentiert.

Sie ist besonders fachkundig, verfügt über umfassende, dem Stand der Technik entsprechende Kenntnisse und hat aufgrund ihrer bisherigen Tätigkeiten exzeptionelle Erfahrung und Expertise im Bereich der Ökologischen Mustersiedlung.

Ziel der Beratungsleistung war es, die Erfahrungen aus der Ökologischen Mustersiedlung einfließen zu lassen, um für die künftigen Förderkriterien fundierte Grundlagen zu erhalten und durch eine wirtschaftlich umsetzbare Holzbauweise möglichst hohe CO₂-Einsparungen zu erhalten. Aktuelle Erkenntnisse in den Bereichen des Schall- und Brandschutzes sowie Anforderungen an die Konstruktion wurden hierbei berücksichtigt.

Des Weiteren hat Prof. Dr. Annette Hafner mit ihrem Lehrstuhl Ressourceneffizientes Bauen das Formblatt zum Nachweis der Holzbauweise (CO₂-Berechnungs-Tool) für nachwachsende Rohstoffe, das wesentlicher Bestandteil des Förderprogramms für die Holzbauweise in der Ökologischen Mustersiedlung war, entwickelt. In dem Formblatt wird der Einsatz nachwachsender, Kohlenstoff speichernder Baustoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung nachgewiesen. Mit dem CO₂-Berechnungs-Tool wird die verbaute Menge nachwachsender Rohstoffe und die damit verbundene Speichermenge an CO₂ ermittelt.

Prof. Dr. Annette Hafner hatte im Rahmen eines von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) geförderten Forschungsprojektes der Technischen Universität München und der Ruhr-Universität Bochum und unter der in Zusammenhang mit diesem Forschungsprojekt zwischen der Ruhr-Universität Bochum, der Technischen Universität München und der Landeshauptstadt München im Juni/Juli 2014 geschlossenen Kooperationsvereinbarung mögliche Parameter für Holzbauten untersucht und das Formblatt zum Nachweis der Holzbauweise entwickelt.

Dieses CO₂-Berechnungs-Tool hat sich bei der Förderung der Holzbauweise in der Ökologischen Mustersiedlung bewährt und soll daher weiterhin Grundlage des neuen Förderprogramms sein (siehe Anlage 1, Förderprogramm). Durch die Fortschreibung des CO₂-Berechnungs-Tools ist gesichert, dass die hinterlegten Datensätze und Formeln auch im neuen Formblatt für Projekte außerhalb der Ökologischen Mustersiedlung vergleichbar und weitergedacht werden.

Der Bund mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) stellt mit der Plattform „ÖKOBAUDAT“ den Planer*innen eine vereinheitlichte Datenbasis für die Ökobilanzierung von Bauprodukten zur Verfügung. Die Online-Datenbank stellt Daten zu Baumaterialien, Bau-, Transport-, Energie- und Entsorgungsprozessen zur Verfügung. Diese verbindlichen und aktuellen Daten wurden dem CO₂-Berechnungs-Tool hinterlegt. Hiermit stehen der Berechnungstabelle nun die aktuellen Datensätze der Version 2021-I vom 04.01.2021 und der Version 2021-II vom 25.06.2021 als Datengrundlage bereit.

5. Überblick Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ mit Förderrichtlinien

Nachfolgend werden die wesentlichen Eckdaten für das neue Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ für die Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise im Mietwohnungsbau im Überblick vorgestellt.

Grundlage des Zuschussprogramms sind die in der Anlage 1 dargestellten Förderrichtlinien mit dem dazu gehörigen Formblatt 1 (Nachweis integrierter Planungsansatz) und Formblatt 2 (Nachweis der Herkunft nachwachsender Rohstoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung) sowie dem CO₂-Berechnungs-Tool.

- Das Zuschussprogramm für die Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau steht sowohl für Siedlungen im größeren städtebaulichen Kontext als auch für Einzelprojekte im Stadtgebiet zur Verfügung.
- Es werden nur Vorhaben im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau gefördert, die einen Anteil von i.d.R. 80 Prozent der Gesamt-Geschossfläche für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau aufweisen.

Ein untergeordneter Anteil von i.d.R. 20 Prozent der Geschossfläche Wohnen für frei freifinanzierten Mietwohnungsbau im geförderten Vorhaben ist zulässig. Ebenfalls möglich ist, anstelle oder ergänzend zum Anteil des freifinanzierten Mietwohnungsbaus, ein untergeordneter Anteil für Nichtwohnnutzung von i.d.R. 10 Prozent der Gesamt-Geschossfläche. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen von der Bewilligungsstelle zugelassen werden.

Gefördert wird das gesamte Vorhaben. Bezugsgröße ist dabei die Wohnfläche in kg nawaros pro m² Wohnfläche. Die Holzmengen werden über das gesamte Gebäude ermittelt.

- Das Zuschussprogramm fördert die im Gebäude verbaute Masse Holz in Kilogramm. Als Einheit für die Bewertung dient die Masse (in Kilogramm) an nachwachsenden Rohstoffen („nawaros“) je Quadratmeter Wohnfläche. Der Kennwert kg nawaros pro m² Wohnfläche ist gut messbar und dient für alle Projekte als vergleichbarer Nachweis. Diese Einheit hat sich beim Förderprogramm für die Ökologische Mustersiedlung bewährt.
- Grundsätzlich werden nur Vorhaben im Geschosswohnungsbau ab Gebäudeklasse 4 gefördert. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen von der Bewilligungsstelle zugelassen werden.

Eine Förderung von „kleinen Wohngebäuden“ mit niedrigerer Gebäudeklassen sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als nicht erforderlich an,

da bei diesen Gebäudetypen die technischen Anforderungen an die Holzbauweise in Bezug auf die Baubestimmungen geringer sind und diese damit auch mit deutlich geringeren Mehrkosten als in den Gebäudeklassen 4 und 5 gebaut werden können.

Je höher die Gebäudeklasse ist, desto höher sind die Anforderungen an eine brandsichere Konstruktion. Von daher ist die Umsetzung der Holzbauweise brandschutztechnisch aufwändiger als in den niedrigeren Gebäudeklassen.

- Der Mindestanteil an nachwachsenden Rohstoffen im Geschosswohnungsbau in Holzhybridbauweise wird mit **50 kg nawaros pro m² Wohnfläche** festgelegt. Anerkannt werden nur konstruktiv im Gebäude verbaute Holz- und Fassadenelemente für Wände, Decken, Dächer (inkl. nawaro-basierter Dämmung) sowie (selbst-) tragende, großflächige Fassadenteile, Holztafelbauelemente etc., da diese Bauteile sehr lange im Gebäude verbleiben und damit lange CO₂ binden. Innenausbauten, wie z.B. Bodenbeläge, Fenster und Türen, Treppen und Holz in Freianlagen werden nicht gefördert.
- Der Baustoff Holz und die abrechenbaren Holzbauteile müssen aus nachhaltiger Holzwirtschaft kommen. Diese wird über die Zertifikate nach FSC, PEFC oder Naturland nachgewiesen. Ausgeschlossen ist Tropenholz - auch mit o.g. Zertifizierungen.
Eine Erweiterung der Zertifikate ist möglich, wenn diese im Zertifizierungssystem des Bundes (BNB - Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) aufgenommen sind.
- Die Höhe der Förderung beträgt 1,00 € pro Kilogramm nawaros. Dabei handelt es sich um einen Zuschuss für die Mehrkosten und nicht um eine Mehrkostenförderung - ein Teil der Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Bauweise soll bei der Bauherr*in verbleiben.
- Es werden nur Gebäude gefördert mit einer Mindestförderhöhe (Einstiegswert) von 100.000 €. Damit werden Kleinstanträge vermieden.
Mit der Einstiegsförderhöhe erfolgt auch eine deutliche Abgrenzung zum Förderprogramm Energieeinsparung (FES), das eine maximale Förderung von 50.000 € pro Gebäude zulässt.
- Der Nachweis an nachwachsenden Rohstoffen erfolgt über das CO₂-Berechnungs-Tool. In diesem Formblatt wird die verbaute Menge nachwachsender Rohstoffe und die damit verbundene Speichermenge an CO₂ ermittelt. Das Formblatt dient als Grundlage für die Ermittlung der Förderhöhe.
- Der energetische Gebäudestandard muss mindestens dem Effizienzhaus 40 Standard entsprechen. Dieser auf städtischen Grundstücksflächen vorgegeben

ne Standard ist auch auf SoBoN-Flächen und privaten Grundstücken Voraussetzung für eine Förderung im kommunalen Holzbauprogramm.

- Zur Qualitätssicherung müssen die Akteur*innen einen integrierten Planungsansatz verfolgen und bereits zu einem frühen Zeitpunkt alle wichtigen Fachplaner*innen (Tragwerk, Schallschutz, Brandschutz) beauftragen. Ein*e holzbauerfahrene*r Fachplaner*in muss im Planungsteam nachweislich vorhanden sein. Dies trägt wesentlich zu einer qualitätvollen und konstruktiv richtig aufgesetzten Planung und einer entsprechende Umsetzung bei. So können insbesondere die Vorteile der Holzbauweise, wie u.a. verkürzte Bauzeit, Kostensicherheit und Ausführungsqualität umgesetzt werden.
- Eine nachhaltige Bauweise wird auch durch kompakte Grundrisse und einen sparsamen Umgang mit Wohnfläche erreicht, um den begrenzten Flächenressourcen Rechnung zu tragen. Sparsame Wohnungsgrundrisse bzw. Wohnflächenobergrenzen werden empfohlen, müssen aber nicht explizit als Förderkriterium aufgenommen werden, da sie auf städtischen Grundstücksflächen und SoBoN-Flächen für den gebundenen Wohnungsbau ohnehin Vorgabe sind.
- Die Förderung ist subsidiär. Das heißt, sie wird nur vergeben, wenn nicht alle staatlichen oder sonstigen Förderprogramme Dritter, die für denselben Förderzweck zur Verfügung stehen, in Anspruch genommen werden.

Die Einschränkung auf „denselben Förderzweck“ schließt eine Doppelförderung aus, ermöglicht es aber, für die Fälle, bei denen z.B. ein staatliches Programm hinter dem städtischen Programm zurückbleiben würde, zu prüfen, ob hier noch derselbe Förderzweck vorliegt oder nicht doch in diesem Fall die weitergehende Förderung oder eine über ein staatliches Programm hinausgehende städtische Zusatzförderung möglich ist.

(Anmerkung: Die Bayerische Staatsregierung plant künftig eine Förderung unter anderem von bis zu 400 neuen mehrgeschossigen Holzhäusern pro Jahr. Ferner soll ein kommunales Förderprogramm mit dem Ziel, 50 Holzhäuser pro Jahr über die Kommunen zu bauen, aufgelegt werden. Die genauen Fördermodalitäten sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt.)

6. Mehrkosten der Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebeten, ihren Aufsichtsratsmitgliedern in einer Sitzung des Aufsichtsrats darzulegen, wie sich die Mehrkosten für Holzbauweise bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften darstellen.

Mehrkosten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die GWG München hat in ihrer Aufsichtsratssitzung vom 26.06.2020 über die Mehrkosten im Holzbau berichtet. Die GWG München hat bereits zahlreiche Projekte in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise (u.a. in der Ökologischen Mustersiedlung an der Jörg-Hube-Str. 31-39, Ludlstraße, Gollierstraße, Fernpaßstraße sowie Projekte im Rahmen von Wohnen für Alle) realisiert. Dabei weisen die Bauvorhaben sehr unterschiedliche, städtebauliche Rahmenbedingungen auf.

Die GWG München berichtet, dass für eine technisch überzeugende Realisierung der Holzbauweise die Zulässigkeit alternativer Vergabeverfahren in Form von Leistungen eines Generalübernehmers (GÜ) abweichend der gemäß den Förderkriterien favorisierten Einzelvergaben mit getrennter Vergabe von Planungs- und Bauleistungen von entscheidender Bedeutung ist. Nur so kann eine Planung erstellt werden, die in enger Abstimmung mit den technischen Belangen der baulichen Umsetzung der Holzbauweise von Anfang an eng verzahnt werden kann. Dies verhindert typenbedingte Planungsänderungen und -anpassungen und damit Mehrkosten und eine Verlängerung der Projektabläufe.

Vorteil der Holzbauweise ist laut GWG München der höhere Vorfertigungsgrad gegenüber dem Massivbau. Die Vorfertigung ermöglicht verkürzte Bauzeiten und ist damit nach den Erfahrungen der GWG München insbesondere für Maßnahmen im Bestand, wie Nachverdichtung und Aufstockung bestehender Gebäude, interessant. Durch die Verknüpfung von Planungs- und Bauleistungen im Rahmen der Leistungen eines Generalübernehmers kann die Projektlaufzeit insgesamt verkürzt werden. Durch konstruktionsoffene Ausschreibungen erwartet die GWG München, dass im Wettbewerb mit anderen Konstruktionsarten der Holzbau künftig auch wirtschaftlich interessanter wird. Im Rahmen der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München bieten die hochgedämmten Außenbauteile bezüglich Energiestandards einen bauphysikalischen Vorteil gegenüber den konventionellen Bauweisen. Weiterer Vorteil ist die CO₂-Bilanz des Baustoffes Holz gegenüber den Massivbaustoffen.

Die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) hat am 16.03.2021 in ihrer Aufsichtsratssitzung zur Holzbauweise berichtet. Die Verwendung klimaschonender Bauarten, wie beispielsweise der Holzbauweise, wurde von der GEWOFAG in Folge der ersten Holzbau-Aufstockungen in Sendling und Ramersdorf sowie in der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park bereits bei verschiedenen Bauvorhaben in der Praxis erfolgreich erprobt. Ein sehr frühes Wohnprojekt in Holzhybridbauweise ist in der Mesestadt Riem im 2. Bauabschnitt im Rahmen der Bundesgartenschau 2005 entstanden.

Mit dem Pilotprojekt, der Parkplatzüberbauung in Stelzenbauweise am Dantebad, wurde die GEWOFAG bereits mehrfach für ihr Engagement ausgezeichnet. Weitere Projekte, wie beispielsweise die Parkplatzüberbauung am Reinmarplatz sind im Bau bzw. kurz vor der Fertigstellung.

Bisher wurden fast alle Bauvorhaben in Holzbauweise gemeinsam mit einem Generalunternehmer (GU) realisiert, da die gewählte Konstruktion Abhängigkeiten im Planungs- und Bauprozess auslöst, die sich in anderen Bauweisen wie beispielsweise der Massivbauweise in Ziegel oder Beton so nicht wiederfinden. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Bauteile, wie beispielsweise der Fassadenelemente, und die in den Bauteilen notwendigerweise gekoppelten Gewerke, wie Schalung, Dämmung, Fenster und Putz, ist eine Gewerke übergreifende Ausschreibung aus bautechnischer Sicht notwendig.

Die aktuellsten Vergaben, wie beispielsweise am Hanns-Seidel-Platz SO 5.13(2), mit Holzfassade, und die Planungsüberlegungen in Freiham WA 15, ebenfalls mit Holzfassade, deuten laut GEWOFAG auf weniger große Kostendifferenzen hin. Die in der Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park eingeführte Nawaro-Förderung der Landeshauptstadt München war aus Sicht der GEWOFAG ein wirksamer Ansatz, die Holzbauweise im Geschosswohnungsbau einzuführen, in dem Mehrkosten kompensiert und Anreize für den CO₂-neutralen Baustoff Holz geschaffen worden sind.

Mehrkosten aus wissenschaftlicher Sicht

Aus wissenschaftlicher Sicht gibt es derzeit keine Studie, die in einem exakten Vergleich die Kosten von Holzbau und konventioneller Bauweise an funktional äquivalenten Gebäuden gegenübergestellt hat. Alle derzeit bekannten Vergleiche gehen nicht von den exakt gleichen Gebäuden aus, sondern beziehen sich auf ähnliche Gebäude. Die unterschiedlichen Studien gehen von 8 bis 10 Prozent Mehrkosten für die Holzbauweise aus. Die Mehrkosten setzen sich aus den erhöhten Anforderungen des Holzbaus an Brandschutz (als Resultat aus der Bayerischen Bauordnung/BayBO) / evtl. auch Schallschutz und den im Holzbau bisher noch nicht ganz standardisierten Bauweisen zusammen.

Auch sind die Bauordnungen bisher auf die mineralischen Bauweisen ausgerichtet. Kostentechnisch sind damit vor allem mineralische Gebäude über die letzten Jahrzehnte optimiert worden, was im Holzbau erst gerade beginnt. Man kann also für die Holzbauweise in einigen Jahren davon ausgehen, dass sich hier Optimierungen ergeben können.

Eine frühzeitige Einbeziehung von Holzbauplanern und auch ausführenden Holzbaufirmen könnte hier Verbesserungen, wie beispielsweise die Reduktion des Aufwandes an doppelter Planung ergeben. Allerdings sind dem zur Zeit im Vergaberecht Grenzen gesetzt und diese Vorteile für öffentliche Bauherr*innen leider nicht umsetzbar.

Positive Aspekte der Holzbauweise, wie kürzere Bauzeiten oder auch die teils höhere Bauqualität lassen sich nicht einfach einpreisen.

Fazit zu den Mehrkosten

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen aufweisen. Die Mehrkosten

der Holzbauweise gegenüber der Massivbauweise bewegen sich laut Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften - je nach Komplexität des Vorhabens - im Rahmen von 10 bis 20 Prozent.

Da es sich zudem bei den Auftragsvergaben entweder um Leistungen eines Generalübernehmers (GÜ) bzw. einer Generalunternehmer-Vergabe (GU-Vergabe) handelte, lässt sich ein unmittelbarer Kostenvergleich zwischen den Holzbauten auf Basis der bisher realisierten Projekte derzeit nicht verlässlich darstellen.

Mehrkosten für die Holzbauweise sind aufgrund von sehr differenzierten Rahmenbedingungen in Bebauungsplänen sehr unterschiedlich. Hohe städtebauliche Dichten von Bebauungskonzepten mit der dazugehörigen Geschossigkeit, Nutzungsmischung und Lärmproblematik lassen Holzgebäude nur mit einem erheblich höheren Aufwand erstellen. In verdichteten Bauquartieren, die in Teilbereichen auch über der Hochhausgrenze liegen, sind sowohl besondere konstruktive Anforderungen an die Holzbauweise zu berücksichtigen, als auch an den Brandschutz und den Schallschutz.

Wichtiger Gesichtspunkt ist dabei auch die Betrachtung der wirtschaftlichen, seriellen und kompakten Umsetzungsmöglichkeit im Hinblick auf einfache Baukörperformen, da ein großer Anteil der Gebäude im geförderten Wohnungsbau gebaut werden wird.

Nach Erfahrungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus der Ökologischen Mustersiedlung liegen die Mehrkosten für die Holzbauweise bei rund 10 bis 25 Prozent.

7. Personalbedarf beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung

7.1. Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung

Mit dem neuen „Zuschussprogramm Holzwohnungsbau“ für die Finanzierung der höheren Erstinvestitionen bei einer Holz- bzw. Holzhybridbauweise vergrößert sich der Aufgabenbereich, der nur mittels zusätzlicher Personalkapazitäten erledigt werden kann. Bei der Beratung und Begleitung der Vorhaben ist von fachkundigen aber auch nicht fachkundigen Antragsteller*innen auszugehen, so dass auch hier eine große Bandbreite an Beratungsleistung abzudecken ist.

Im Ergebnis wird es Förderanträge mit komplexen Vorgängen und hoher Schwierigkeit geben. Dabei ist jeder Förderantrag nicht nur zu begleiten und zu beraten, technisch zu begutachten und zu prüfen, sondern auch zur technischen Freigabe der Fördermittel baulich zu überwachen und die technische Schlussabrechnung zu prüfen.

Das Zuschussprogramm, das laut Stadtratsbeschluss „Wohnungsbau in Holzbauweise“ am 15.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 16515) in Auftrag gegeben wurde, eignet sich sowohl für Einzelprojekte im Stadtgebiet als auch für Siedlungen im größeren städtebaulichen Kontext.

So wurde der zweite Realisierungsabschnitt in Freiham Nord, die Bayernkaserne, das Baugebiete am Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße, wie auch das Kreativquartier als weiterer Standort für eine Holzbausiedlung vorgeschlagen. In der Technischen Prüfung der Fördermittelanträgen bedeutet dies mit den neuen Baugebieten einen beträchtlich erhöhten Arbeitsaufwand.

Auch um der Forderung, bei der Vergabe von städtischen Grundstücken künftig 50 Prozent der Gebäude in Holzbauweise zu errichten, gerecht zu werden, sind zusätzliche Personalkapazitäten nötig.

In den Baugebieten am Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße, im Kreativquartier und an der Hochmuttinger Straße wurde die Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise bereits implementiert (s. Ziffer 2.1).

7.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)

Der Stellenbedarf in der Abteilung Wohnungsbau - Technische Begutachtung HA III/2 stellt sich wie folgt dar:

1 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Wohnungsbauförderung“, Qualifikationsebene 3, Technischer Dienst, E 13

Folgende Aufgabenschwerpunkte sollen die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:

- Mitwirken am Aufteilungsplan zur Grundstücksaufteilung, insbesondere Beurteilung der Standorte/Lagen hinsichtlich ihrer Eignung für Bauvorhaben in Holzbauweise.
- Erarbeiten von Vergabekriterien für die Grundstücksausschreibung, insbesondere von Konzeptbausteinen. Koordinieren von vergabevorbereitenden Gesprächen mit PLAN III/11 zu künftigen Holzbausiedlungen und Bauvorhaben mit einem hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen.
- Mitwirken an der Konzeptausschreibung hinsichtlich der zur Grundstücksvergabe relevanten technischen Sachverhalte, insbesondere Holzbau, mit den beteiligten städtischen Fachstellen sowie Dritten.
- Begleiten des Abstimmungsprozesses unter fördertechnischen Aspekten bezüglich zukünftiger Holzbauprojekte zwischen externen Bauherr*innen bzw. den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Verwaltung.
- Begleiten der Projekte von der Grundstücksvergabe über die Planungs- und Bau-phase bis zur Fertigstellung der Wohnungen.
- Fördertechnische und förderrechtliche Prüfung insbesondere von Anträgen und Vorhaben mit einem hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen im Rahmen der staatlichen Mietwohnraumförderung (EOF), der städtischen Programme für den Mietwohnungsbau einschließlich Zusatzförderungen (z.B. unabweisbare Mehrkos-

ten) und preisgedämpften Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Prüfungsinhalten (je nach Fördermodell) und -umfängen (u.a. auch zur Einhaltung von Kriterien aus den Konzeptausschreibungen).

- Prüfung der Voraussetzungen für die Auszahlung von Förderraten. Prüfung der Schlussabrechnung/Schlussbestätigung.
- Prüfung der ordnungsgemäßen Mittelverwendung und deren Umsetzung.
- Evaluierung und Controlling der bereits erfolgten Förderung u.a. anhand des CO₂-Berechnungs-Tools für nachhaltige Baustoffe in kg nawaros pro m² Wohnfläche.
- Fortschreibung und Anpassung des Förderprogramms bei Erfordernis.

7.1.2 Bemessungsgrundlage

Bei der Stelle unter Ziffer 7.1.1 handelt sich um „strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten“ gemäß 3.5 des Leitfadens zur Stellenbemessung - Neuauflage 2019, nachdem eine Bemessung nicht möglich ist.

7.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Für die technische Begutachtung bei PLAN HA III/2 resultiert daraus eine Vielzahl zusätzlicher Aufgaben, für die aktuell weder die notwendigen Fachkenntnisse noch die erforderlichen Personalkapazitäten vorhanden sind.

Derzeit stehen somit keine Kapazitäten für die Umsetzung des „Zuschussprogramms Holzwohnungsbau“ zur Verfügung.

Eine Zuschaltung der 1 VZÄ-Stelle ist erforderlich, um die umfassende Maßnahme durchzuführen, da ausschließlich die neue Stelle für die Umsetzung des Förderprogramms zuständig sein wird.

7.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziffer 7.1.1 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 1 VZÄ-Stelle im Bereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 soll ab 01.07.2022 dauerhaft im Verwaltungsgebäude des Referats am Standort Blumenstraße 31 eingerichtet werden.

Durch die beantragte Stelle wird zwar Flächenbedarf ausgelöst, der Flächenbedarf kann im Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch selbst gedeckt werden. Der Arbeitsplatzbedarf kann aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in den bereits zugewiesenen Flächen dauerhaft durch Nachverdichtung bzw. Optimierung untergebracht werden.

Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf beim Kommunalreferat angemeldet.

8. Pflichtaufgabe und Daueraufgabe

Wohnungsbauförderung

Die Verpflichtung zum Wohnungsbau ist in der Bayerischen Verfassung geregelt, Art. 106 BayVerf: (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. (2) Die Förderung des Bauens billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Ziel ist es, ausreichend bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum in der Landeshauptstadt München bereit zu stellen und insbesondere Bürger*innen der unteren und mittleren Einkommensgruppen zu unterstützen. Um neuen Wohnraum zu schaffen, werden städtische und private Flächen nach Wohnbau- und Förderarten sowie nach Zielgruppen in städtebaulichen Verträgen gebunden. Außerdem werden Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für städtische Wohnbaugrundstücke durchgeführt. Grundlage für die Neuschaffung von Wohnraum auf städtischen Flächen sind die wohnungspolitischen Handlungsprogramme der Landeshauptstadt München (derzeit „Wohnen in München VI -2017-2021“) sowie gesonderte Stadtratsbeschlüsse zu Fördermodellen, Einzelvorhaben oder Standards wie z.B. Wohnen für Auszubildende, Wohnen für städtische Beschäftigte, Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und Holzwohnungsbau in München. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die größte Bewilligungsstelle in Bayern und die staatliche Bewilligungsstelle Münchens, die die staatlichen Wohnungsbaufördermittel von im Schnitt der letzten vier Jahre in Höhe von 104,5 Mio. € für Wohnungsbauvorhaben, insbesondere für die Haushalte mit unteren Einkommen, bewilligt.

Diese Aufgabe ist existentiell für viele Bürger*innen und bedarf vielmehr eines Ausbaus als einer Einsparung.

Ressourcen schonendes Bauen

Das Ökologische Bauen ist ein wesentliches Ziel der Gesetzgebung:

Im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz BayWoFG sind in Art. 8 die Fördergrundsätze beschrieben. Laut Ziffer 4 ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau von Wohnraum und die Anforderungen Kosten sparenden und Ressourcen schonenden Bauens beschrieben.

In den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 ist unter Nummer 8 Satz 2 weiter konkretisiert: Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten.

Zudem ist die Gemeinde gemäß Art. 57 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) dazu verpflichtet, bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Mit Stadtratsbeschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) hat sich der Stadtrat das Ziel gesetzt, die Klimaneutralität in München bereits 2030 bzw. 2035 zu erreichen.

Der Erstellung von Wohngebäuden in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise kommt im Zuge der Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eine bedeutende Rolle zu. Holzprodukte sind Kohlenstoffspeicher und können dies, je nach Einsatzgebiet, auch viele Jahrzehnte und Jahrhunderte bleiben. Daher ist es Ziel, dass durch „Substitution“ Materialien, die bei der Herstellung viel CO₂-Emissionen verursachen, wie beispielsweise Ziegel, Aluminium oder Stahl, durch Produkte aus Holz ersetzt werden. Durch eine Bauweise mit einem hohen Anteil Kohlenstoff speichernder Bauteile wird das Ziel der Landeshauptstadt München, die Klimaneutralität möglichst schnell zu erreichen, wesentlich unterstützt.

Fazit

Im Zeitraum 2022 bis 2027 können mit dem neuen Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ rund 6.000 Mietwohnungen sowohl unter Gesichtspunkten der Wohnungsbauförderung als auch unter ökologischen Zielsetzungen in Holz- bzw. Holzhybridbauweise gefördert werden. Bei der dargestellten Maßnahme handelt es sich damit entsprechend der oben aufgeführten Aufgabenbereiche um eine neue und dauerhafte Pflichtaufgabe. Mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten sind die Ziele nicht zu erreichen.

9. Darstellung der Kosten und Finanzierung

Im Folgenden werden die Kosten und finanzielle Auswirkungen der Stellenzuschaltung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ab 2022 dargestellt.

9.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

| | dauerhaft | einmalig | befristet / jährlich |
|--|---------------------|--------------------|----------------------|
| Summe zahlungswirksame Kosten | 89.750,- ab 2022 | 2.000,- in 2022 | |
| davon: | | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)* | 88.950,- ab 2022 | ,- | |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** - Arbeitsplatzkosten ab 2022 | ,- | 2.000,- in 2022 | ,- |
| Transferauszahlungen (Zeile 12) | ,- | ,- | ,- |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | 800,- ab 2022 | ,- | |

| | dauerhaft | einmalig | befristet / jährlich |
|--|-----------|----------|-------------------------|
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | ,- | ,- | ,- |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | 1,0 VZÄ | | |

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

9.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Für das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ wird von einem Mittelbedarf von 60 Mio. € ab dem Jahr 2022 zweckgebunden für sechs Jahre Laufzeit ausgegangen.

Basierend auf den Erfahrungswerten aus der Ökologischen Mustersiedlung geht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung davon aus, dass im Zeitraum 2022 bis 2027 bei einem durchschnittlichen Zuschuss je Wohnung in Höhe von ca. 10.000,- €, bis zu 1.000 Wohnungen jährlich gefördert werden können.

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 – 2025:

Beschreibung des IST- Zustandes:

Die Maßnahme „Zuschussprogramm Holzwohnungsbau“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 bisher nicht enthalten.

Der Finanzmittelbedarf soll aus der bisherigen UA/Maßn.-Nr.: 6200.7660 Darlehen für den Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche kompensiert werden.

Darstellung der erforderlichen Änderung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 – 2025:

Die Maßnahme „Zuschussprogramm Holzwohnungsbau“ löst Gesamtkosten in Höhe von 60 Mio. € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 aus.

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu: Maßnahmen-Nr. 6200.7715, Rangfolgen-Nr. 24 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|-----------------|---|------|-------|-------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (985) | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Summe | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |

Abkürzungen:

(985) = Investitionsfördermaßnahmen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

| | dauerhaft | einmalig | befristet |
|--|-----------|----------|------------------------------------|
| Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas) | ,-- | | 60.000.000,-- von 2022 bis 2027 |
| davon: | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | ,-- | | ,-- von 20XX bis 20YY |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | ,-- | | ,-- von 20XX bis 20YY |
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) | ,-- | | ,-- von 20XX bis 20YY |
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | ,-- | | ,-- von 20XX bis 20YY |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) | ,-- | ,-- | 60.000.000,-- von 2022 bis 2027 |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) | ,-- | ,-- | ,-- |

Finanzierung

Die Finanzierung wird durch Mittelumwidmung erfolgen, aus der bisherigen Maßnahme UA/Maßn.-Nr.: 6200.7660 Darlehen für den Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche.

10. Antrag Nr. 20-26 / A 01805 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor und Herrn StR Winfried Kaum vom 06.08.2021 „Klimaschutz konkret - Projektförderung Holzbau des Freistaates auch bei GEWOFAG und GWG realisieren“

Mit dem vorliegenden Antrag vom 06.08.2021 werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) aufgefordert, sich um die Vorhabenförderung des Freistaates Bayern beim Holzbau-Förderprogramm mit eigenen Neubauprojekten zu bewerben. GEWOFAG und GWG München sollen mittels eigener Neubauprojekte in Holzbauweise Vorbildfunktionen beim Klimaschutz übernehmen.

Die GEWOFAG teilte mit, dass sie, sobald das angekündigte Förderprogramm für den Holzbau des Freistaates Bayern zur Verfügung steht, dieses umgehend auf eine Inanspruchnahme prüfen wird.

Bisher ist nur eine Ankündigung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bekannt, dass im Rahmen des Fünf-Punkte-Aktionsprogramms „Klimahäuser für Bayern“ ein Förderprogramm für den Holzbau entstehen soll.

Selbstverständlich wird sich die GEWOFAG bei Verfügbarkeit auch um Fördermittel des Landes bemühen, um das städtische IHKM-Klimaschutzbudget (IHKM - Integriertes Handlungskonzept Klimaschutz München) mit den Holzbauprojekten zu entlasten.

Für die GWG München ist nachhaltiges Bauen eine ihrer Planungsprämissen. Die GWG München realisiert schon seit den 1990er Jahren Bauvorhaben in Holzbauweise und beschäftigt sich im Rahmen der Klimaschutzstrategie aufgrund der CO₂-Bindung intensiv mit diesem nachhaltigen Baustoff. So konnte die GWG München im Laufe der Jahre wertvolle Erkenntnisse bezüglich Holzbau, auch im Vergleich zum Massivbau sammeln. Damit hat die GWG München die gewünschte Vorbildfunktion bereits in der Vergangenheit angenommen.

Aktuell plant die GWG München mehrere Bauvorhaben in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise, für die bereits jetzt Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten im Bereich Holzbau in Anspruch genommen werden. Diese umfassen eine Förderung für nachwachsende Rohstoffe im Rahmen des Münchner FES-Programms. Zudem kann bei

gleichzeitigem Erreichen eines höheren Energiestandards - unabhängig vom Einsatz Holz - eine Förderung durch die KfW beantragt werden.

Die Erfahrungen der GWG München haben gezeigt, dass sich trotz der oben genannten Fördermöglichkeiten Mehrkosten für Projekte in Holzbauweise im Vergleich zur Massivbauweise ergeben.

Nach Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bewegen sich diese Mehrkosten je nach Komplexität des Vorhabens im Rahmen von 10 bis 20 Prozent. Die notwendigen größeren Wandstärken im Holzbau im Vergleich zum Massivbau führen zu einer Verringerung der Wohnfläche und damit zu einer geringeren Mieteinnahme. Zum heutigen Zeitpunkt kann aufgrund der stark volatilen Marktlage insbesondere auch im Hinblick auf Rohstoffknappheit nur schwer eine Prognose über die weitere Entwicklung zur Verfügbarkeit und Preisentwicklung für das Material Holz abgegeben werden. Dies hat Auswirkungen auf eine belastbare Planung und Finanzierung weiterer Holzbauprojekte.

Deshalb begrüßt die GWG München die Einführung eines weiteren Programms zur Förderung von Holzbauprojekten ausdrücklich, um weiterhin qualitative Projekte in Holzbau im Kontext bezahlbaren Wohnraums umsetzen zu können und wird sich daher ebenfalls um Fördermittel des Landes bemühen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01805 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor und Herrn StR Winfried Kaum vom 06.08.2021 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Mitzeichnungen anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Das Personal- und Organisationsreferat hat der Sitzungsvorlage nicht zugestimmt.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die angekündigte Stellungnahme der Stadtkämmerei noch nicht vor (vorgesehen als Anlage 2). Diese wird mittels Hinweis- und Ergänzungsblatt nachgereicht.

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Ausführungen des Personal- und Organisationsreferats (s. Anlage 3) wie folgt Stellung:

Zur Umsetzung des Zuschussprogramms wird mit dieser Beschlussvorlage eine Stelle beantragt, weil es sich um eine zusätzliche Aufgabe handelt, die angesichts des ausgedünnten Personalkörpers mit dem vorhandenen Personal nicht bearbeitet werden kann.

Unabhängig davon dient das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ in erster Linie dazu, modernen Geschosswohnungsbau in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise im geförderten Mietwohnungsbau zu etablieren - dies mit gutem Wohnwert und kalkulierbaren Kosten - und ist daher ein technisches Förderprogramm, das zur Schaffung von gefördertem Wohnraum dient. Es werden nur Vorhaben gefördert, die einen Anteil von i.d.R. 80 Prozent der Gesamt-Geschossfläche für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau aufweisen. Die Vorteile der Holzbauweise resp. Holzhybridbauweise sollen gezielt für die Schaffung von lebenswertem und bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. So werden Holzgebäude in der Regel seriell und modular vorgefertigt. Die Planung und Vorfertigung standardisierter Grundrisstypen in Form von Modulen ermöglicht eine rasche Erstellung von Wohnraum und führt auch zu gut kalkulierbaren Baukosten und Baunebenkosten. Je öfter dieselben Module verwendet werden, desto günstiger können sie produziert werden. Das geringe Gewicht, die Möglichkeiten weitgehender Vorfertigung und die daraus resultierend kurzen Bauzeiten bieten demnach neben den ökologischen Vorzügen auch ökonomische Vorteile. Diese Aspekte der Wirtschaftlichkeit und schnellen Baustellenabwicklung sind für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau in München auch in Hinblick auf die Erreichung der Zielzahlen wichtig.

Auf die nachfolgenden Ausführungen zur Mitzeichnung des Referats für Klima- und Umweltschutz wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aus diesem Grund ist das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ primär ein Wohnungsbauprogramm für geförderte Wohnungen in Holzbauweise und nicht ein Klimaschutzprogramm.

Mitzeichnung des Referats für Klima- und Umweltschutz

Das Referat für Klima- und Umweltschutz hat die Beschlussvorlage grundsätzlich mitgezeichnet (s. Anlage 4). Dabei wurde vorgeschlagen zu prüfen, ob die beiden Förderprogramme „Nachwachsende Rohstoffe“ des Referats für Klima- und Umweltschutz und „Holzwohnungsbau in München“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter dem Dach des Referats für Klima- und Umweltschutz zusammengeführt werden können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht die größten Synergieeffekte darin, dass das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ von Anfang an im Referat für Stadtplanung und Bauordnung betreut wird. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begleitet von der Grundstücksvergabe bis hin zur Fertigstellung den geförderten Wohnungsbau und ist in allen Planungs- und Bauphasen Ansprechpartnerin der Planer*innen und Bauherr*innen geförderter Wohnungen.

Bei der Umsetzung der Holzbauweise ist die bauliche Qualitätssicherung konstruktiv richtig aufgesetzter Planungen von Statik, Schallschutz und Brandschutz von besonderer Bedeutung. Die hohe Komplexität in Bezug auf bauphysikalische und konstruktive Themen in Verbindung mit dem Ansatz des kostensparenden Bauens im geförderten Wohnungsbau (Einhaltung von Kostenobergrenzen) erfordern eine ganzheitliche integrierte Begleitung der Bauvorhaben.

Zudem hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die langjährige Erfahrung aus der Ökologischen Mustersiedlung eine fachliche Expertise geschaffen, aus deren Kenntnissen das Zuschussprogramm entwickelt wurde.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Verkürzung der Vorlagefrist gemäß Ziffer 5.6.2. AGAM

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die vorgesehene Einführung des Investitionszuschussprogramms zum Januar 2022 nicht zu verzögern und den vorgesehenen Zeitplan für den Start des Förderprogramms einhalten zu können.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Einrichtung des Zuschussprogramms für den Einsatz nachwachsender Rohstoffe im Mietwohnungsbau in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise „Holzwohnungsbau in München“ beauftragt wird.
2. Den Förderrichtlinien mit dem dazu gehörigen Formblatt 1 (Nachweis integrierter Planungsansatz) und Formblatt 2 (Nachweis der Herkunft nachwachsender Rohstoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung) sowie dem CO₂-Berechnungs-Tool gemäß der Anlage 1 des Zuschussprogramms „Holzwohnungsbau in München“ wird zugestimmt.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 wird wie folgt angepasst:

MIP alt: nicht vorhaben

MIP neu: Maßnahmen-Nr. 6200.7715, Rangfolgen-Nr. 24, (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|-----------------|---|------|-------|-------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (985) | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Summe | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 60.000 | 0 | 36.000 | 0 | 5.000 | 8.000 | 11.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen investiven Haushaltsmittel i.H.v. insgesamt 60 Mio. Euro auf der Finanzposition 6200.985.7715.3 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung, für das Jahr 2022 i.H.v. 5 Mio. Euro, für das Jahr 2023 i.H.v. 8 Mio. Euro, für das Jahr 2024 i.H.v. 11 Mio. Euro, für das Jahr 2025 i.H.v. 12 Mio. Euro, für das Jahr 2026 i.H.v. 12 Mio. Euro, für das Jahr 2027 i.H.v. 12 Mio. Euro anzumelden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung der Stelle „Sachbearbeitung Wohnungsbauförderung“, 1 VZÄ, Qualifikationsebene 3, Technischer Dienst, E 13 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
6. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragte 1 VZÄ-Stelle keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslöst.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für Personalkosten in Höhe von 88.950 € und für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 2.800 € für das Jahr 2022 und ab dem Jahr 2023 Haushaltsmittel für Personalkosten in Höhe von 88.950 € und für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
8. Das Produktkostenbudget des Produktes 38522100 Wohnungsbauförderung erhöht sich im Jahr 2022 um 91.750 € und den Folgejahren ab 2023 um 89.750 €, die in voller Höhe zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget).
9. Der Stadtrat wird hinsichtlich der planerisch-konzeptionellen Stelle nach Ablauf von 3 Jahren nach Stellenbesetzung erneut befasst, wobei die tatsächlich erreichten Effekte und Ziele darzustellen sowie zu begründen ist, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzliche Stelle dauerhaft benötigt wird.
10. Für den Fall, dass Vorhaben aus den drei Bereichen Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße, Kreativquartier und Hochmuttinger Straße, bei denen eine Förderung des Holzbaus ausnahmsweise als unabweisbare Mehrkosten aus den Finanzmitteln von „Wohnen in München VI“ erfolgen soll, nicht mehr während der

Geltungsdauer dieses Handlungsprogramms gefördert werden können, erfolgt die Förderung aus den Mitteln des Holzbauprogramms.

11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01805 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor und Herrn StR Winfried Kaum vom 06.08.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

12. Dieser Beschluss unterliegt für Ziffer 9 des Beschlusses der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils 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 - V
3. An das Direktorium HA II - BA
4. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Personal- und Organisationsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/02
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/1
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
19. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
20. An die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG)
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3