Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025)

(Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung Nr. 20-26 / V 17590 vom 17.09.2025)

Vorbemerkungen

Der Schutz unserer Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser, der sorgsame Umgang mit der Natur und mit den begrenzt verfügbaren Rohstoffen ist mittlerweile zur allgemein anerkannten Verpflichtung geworden. Neben der öffentlichen Hand erklären immer mehr Unternehmen den Umweltschutz, den Artenschutz, den Klimaschutz oder die Nachhaltigkeit zu Leitlinien ihres Handelns. In Anbetracht dieser Entwicklung und in Verantwortung für unsere Stadtgesellschaft hat der Stadtrat in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundsatzbeschlüsse zu einer ökologisch orientierten Stadtpolitik gefasst. Aus diesem Grund ist auch die Landeshauptstadt München dem „Klimabündnis zum Erhalt der Erdatmosphäre“ beigetreten und hat sich damit weitreichende Ziele zur Reduzierung der in München verursachten Treibhausgase gesetzt.

Ein in diesem Zusammenhang wichtiges Handlungsfeld ist der Gebäudebereich. Hierzu macht die Landeshauptstadt München beim Verkauf und der Erbpachtvergabe städtischer, für Bebauung geplante Flächen sowohl Vorschläge als auch Vorgaben, zusammengefasst im „Ökologischen Kriterienkatalog“.

Seit 1995 gibt es den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München. Er enthält über den Einzelfall hinaus allgemein gültige Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat bei dem Verkauf und Erbpachtvergabe städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft sowie vollzogen werden. Natürlich bleibt es Käufer*innen, Erbpachtnehmer*innen und Bauträger*innen unbenommen, bei ihren Projekten diese für alle geltenden (Mindest-) Standards zu übertreffen.

Umweltschutzmaßnahmen beim Bauen bedeuten nicht notwendigerweise höhere Baukosten. Ohnehin sind angesichts der langen Lebensdauer von Gebäuden hohe Bauqualität und langfristiges Denken angezeigt. Denn in der Gesamtschau sind über die Anfangsinvestition hinaus die laufenden Kosten für Energieverbrauch, Betrieb und Unterhalt zu bedenken. Investitionen in die Bauqualität sind also Investitionen in die Wertbeständigkeit eines Gebäudes.

Die Ziele des Kriterienkataloges sind
- mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen
- die Umweltbelastung zu reduzieren
- gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und
- günstige Energie- und Lebenszykluskosten zu erreichen

Der Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken für
- Wohnungsbauvorhaben – freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten sowie
- Gewerbebauten und Industriebauten.

Die einzelnen Kriterien werden stets den sich weiterentwickelnden Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens und der Umweltwissenschaft angepasst und fortgeschrieben. Mit der hier veröffentlichten Fortschreibung des Kriterienkatalogs erhalten alle Vorhaben auf städtischen Grundstücken eine einheitliche Grundlage. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich des Bauens.

Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2025)

1. Gebäudeplanung

Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten.

Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien (>50%) zum Einsatz kommen.

2. Baustoffe

Es sollen nur Materialien verwendet werden, die

- mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können,
- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,
- umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie Bodenbeläge, Rollladenpanzer, usw.
  Solange keine wirtschaftlich tragbaren Ersatzprodukte auf dem Markt sind, sind Ausnahmen (z.B. für Elektroinstallationen) möglich. Zulässig sind PVC-haltige Fensterrahmen mit Calcium-Zink basierten Stabilisatoren. Das Rahmenmaterial darf keine toxischen Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) enthalten.
- (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe
- Aluminium in großflächigem Einsatz. Der großflächige Einsatz von Aluminium ist möglich, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde. Die Materialkombination Holz-Aluminium für Fensterrahmen ist möglich.

Empfohlen wird ferner:

- nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,
- beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme, Produkte zu verwenden,
- beim Einbau künstlicher Mineralfasern über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen,
- der Einsatz regenerativer und nachwachsender Rohstoffe.

3. Wärmeschutz

Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) zugrunde, in Kraft getreten am 01.01.2024.

Wohngebäude:
Wohngebäude sind so zu errichten, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts das 0,7fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nicht überschreitet (Referenzgebäude nach GEG 2024 §16 bzw. §15 Absatz 1).

Nichtwohngebäude:
Nichtwohngebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,4fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes (Referenzgebäude nach § 18 Absatz 1 GEG 2024) nicht

überschreitet und dass die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten ($\bar{U}$) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) für ein Effizienzgebäude (EG) 40 nicht überschritten werden.

Hinweis FKG:
Die Förderung baulicher und energietechnischer Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen ist das Ziel des Förderprogramms „Klimaneutrale Gebäude“ (FKG) der Landeshauptstadt München.
Die Förderung ist beim Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) zu beantragen.

4. Haustechnik

4.1 Heizung und Brennstoffe

Zur Transformation der Wärmeversorgung in Richtung Klimaneutralität ist die kommunale Wärmeplanung richtungsweisend. Die Wärmeplanung führt räumlich differenziert (erneuerbare) Wärmequellen und -senken zusammen und nimmt einen Abgleich zwischen Ansätzen der Wärmeerzeugung und -verteilung mit Ansätzen der Wärmebedarfsreduktion vor.

Für Bauherr*innen ist die Lage ihrer Vertragsfläche entscheidend, da in Eignungsgebieten (gemäß Wärmeplan) Lösungsoptionen für einen Umstieg auf erneuerbare Wärmeversorgung aufgezeigt werden können.

Der Wärmeplan gilt als Orientierungshilfe für eine geeignete, räumlich differenzierte Wärmeversorgung der Stadt München. Ausgewiesene Wärmeversorgungsoptionen zeigen technisch umsetzbare und in den jeweiligen räumlichen Umgriffen effiziente Versorgungslösungen aus. Im zentralen Stadtgebiet ist häufig Fernwärme die zu präferierende Variante. Besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser präferierten Variante, sollen die im Wärmeplan ausgewiesenen Wärmeversorgungsoptionen (inkl. ausgewiesene Alternativen) näher geprüft und eingesetzt werden.

Jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (außer im Energieträgermix der Fernwärme) ist im Bereich der Vertragsflächen zu unterlassen. Ausnahmeregelungen, die eine teilweise brennstoffbasierte Wärmeversorgung zulassen, können für Gebäude getroffen werden, für die im Wärmeplan noch keine Wärmeversorgungsoptionen in Eignungsgebieten dargestellt werden kann.

Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom nur in Sonderfällen zulässig.

4.2 Solartechnik

Bei Wohngebäuden wird die Errichtung von Solaranlagen verpflichtend im sinnvollen Ausmaß.
Bei Gewerbebauten soll auf mindestens 75% der Dachfläche eine Photovoltaikanlage (Leistungsdichte von 9kWp/100m² bezogen auf die Dachfläche) errichtet werden.
Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels und seiner Auswirkungen soll bei Flachdächern sowohl bei Wohn- als auch Gewerbebauten eine Kombinationslösung von Photovoltaik und Dachbegrünung angestrebt werden.

4.3 Klimatisierung und Gebäudekühlung
Voll- und Teilklimaanlagen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist die Notwendigkeit und die Energieeffizienz der Anlage unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien (>50%) anhand geeigneter Nachweise darzustellen.

4.4 Sanitärinstallationen
Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen.

Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen.
Frischwasserstationen zur dezentralen Aufbereitung von Trinkwarmwasser werden zur Absenkung der Vorlauftemperaturen und damit Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste bei gleichzeitig optimierter TWW-Hygiene empfohlen.

4.5 Regenwassernutzung
Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken nach Möglichkeit der Vorzug zu geben.

Zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

5. Stellplätze
Es dürfen nicht mehr Stellplätze errichtet werden als in der Baugenehmigung gefordert.

6. Außenanlagen
Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie von Flachdächern und Außenwänden ist die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Anstelle von Tausalzen sind umweltverträgliche Ersatzstoffe zu verwenden.

7. Artenschutz
Im Stadtgebiet ist ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Es sind daher bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgendem Schlüssel zu schaffen:
Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

Eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist die Kollision mit Glasflächen. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen freistehende, an Gebäude angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile sowie Eckverglasungen transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen versehen werden, dasselbe gilt für Fassadenverglasungen und spiegelnde

Fassadenelemente. Bei allen Glasflächen und Fassadenverkleidungen ist ein möglichst geringer Gesamtaußenreflexionswert anzustreben.

Es wird empfohlen, sich von Expert*innen des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe München (LBV) zur Neuschaffung von Quartieren und zum Vogelschutz an Glasflächen beraten zu lassen. Das Beratungsangebot ist für Bauherr*innen und deren beauftragte Planer*innen kostenlos.
(https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden)

8. Energieberatung im Bauzentrum

Eine zweistündige, kostenpflichtige Beratung im Bauzentrum der Landeshauptstadt München zu Wärmeschutz der Gebäudehülle, Energieversorgung (durch erneuerbare Energien), energieeffiziente Anlagentechnik u.a. ist obligatorisch.

Die Mitschrift und die vom Bauzentrum ausgestellte Bestätigung des Gesprächs sind im Rahmen der Vorlage des ökologischen Konzepts (vgl. Ziffer 9 - Vollzug) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 vorzulegen.
Die Beratung ist nicht verpflichtend, sofern nachweislich ein(e) qualifizierte(r) Fachplaner*in (z.B. zertifizierte(r) Energieberater*in) an der Gebäudeplanung maßgeblich beteiligt ist.

9. Vollzug

Geltendes Recht, das andere Regelungen trifft, geht diesem Katalog vor.
Die Checkliste zum Ökologischen Kriterienkatalog (Formblatt) ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München zur Prüfung vorzulegen. Die Vorlage soll vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungsverfahren erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich vor, in Einzelfällen zusätzliche Nachweise einzufordern oder Ausnahmen von den bestehenden Anforderungen zuzulassen.

Die Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen (Formblatt) ist zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung HA III/2, Blumen-straße 31, 80331 München durch die Bauherr*in oder eine(n) Bevollmächtigte*n vorzulegen.

Gegenüber Käufer*innen ist eine Erklärung abzugeben, dass die Auflagen des Ökologischen Kriterienkatalogs eingehalten sind.

Bei Verstößen gegen den Ökologischen Kriterienkatalog können vom Kommunalreferat Vertragsstrafen erhoben werden.