



11. Juni 2025

Offener Brief an die Parteien zur Münchner Kommunalwahl 2026

## **Bauwende jetzt! Für eine klimagerechte und sozial verantwortliche Stadtentwicklung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungskrise, die soziale Ungleichheit und die Klimakrise gehören zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit – insbesondere in München. Beide Krisen gemeinsam zu denken, ist die zentrale Voraussetzung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Als *Architects for Future* setzen wir uns mit 10 Forderungen für eine Bauwende ein und fordern Sie ergänzend zu unserem Schreiben für „bezahlbares und klimagerechtes Wohnen“ daher auf,

**die Bauwende neben Energie- und Mobilitätswende in der nächsten Legislaturperiode zu priorisieren und in München jetzt umzusetzen, um für den Grundsatzbeschluss II auf Kurs zu kommen.**

Der **Grundsatzbeschluss II** der Stadt ist mit seinen Maßnahmenpaketen und der Verpflichtung zur Klimaneutralität bis 2035 eine wirklich gute Grundlage. Es braucht aber für die beschlossenen Maßnahmen, konkrete Meilensteine mit klaren Zielvorgaben und ein transparentes Monitoring. Soziale und ökologische Nachhaltigkeit dürfen dabei nicht länger als Gegensätze behandelt oder als freiwillige Zugabe verstanden werden, sondern müssen **Grundlage jeder politischen und wirtschaftlichen Entscheidung** werden.

Der Gebäudebereich ist dabei zentraler Baustein. Bezahlbare Wohnungen in klimaneutralen Gebäuden sichern die Vielfalt und Zukunft unserer Stadt. Wir möchten Sie daher eindringlich dazu auffordern, sich aktiv für die Umsetzung des Grundsatzbeschluss II bzw. eine Bauwende einzusetzen, die den drängenden Herausforderungen unserer Zeit gerecht wird. Die Klimakrise, der Ressourcenverbrauch im Bausektor und die soziale Ungleichheit erfordern ein Umdenken – auch und gerade auf kommunaler Ebene.

Die Stadt München kann und muss hier Vorbild sein. Wir bieten Ihnen gerne unser unabhängiges Fachwissen und unsere langjährige Erfahrung im nachhaltigen Bauen für den Dialog an – kommen Sie mit uns ins Gespräch.

Unsere 10 Forderungen bieten ein Rahmenwerk für kommunale Handlungsspielräume, die Sie in der nächsten Legislaturperiode nutzen können und müssen:

**München muss die Bauwende JETZT einleiten.**

Herzliche Grüße,



## A4F Forderungen für eine Bauwende in München

Die Bauwende ist nicht nur eine dringende Notwendigkeit, sondern eine Chance, eine neue Baukultur zu etablieren und die Branche sozial umzustrukturieren. Statt uns darauf zu beschränken, weniger Schaden anzurichten, können wir einen generationsübergreifenden gesellschaftlichen Mehrwert schaffen und unsere Umwelt langfristig lebenswert gestalten.

1. Überdenkt Bedarfe
2. Hinterfragt Abriss Kritisch
3. Beschleunigt die Energiewende
4. Entwerft zukunftsfähige Qualität
5. Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv
6. Fördert eine gesunde gebaute Umwelt
7. Stärkt die Klimaresilienz
8. Erhältet und schafft Raum für Biodiversität
9. Übernimmt soziale Verantwortung
10. Plant Integral

**Bildet euch und andere** und **Engagiert euch** für politische Rahmenbedingungen, die die planetaren Grenzen respektieren und zur Einhaltung des 1,5°-Ziels beitragen!  
Dieses einleitende Statement steht über allen 10 Forderungen von A4F.

→ Setzen Sie auf Bildung und Kompetenzaufbau - Nutzen Sie kommunale Verantwortung, um Fortbildungen für Verwaltung und Politik zu fördern.

### 1. Überdenkt Bedarfe

*Bauen wir nur das, was wir tatsächlich brauchen. Welche Gebäude/Räume sind in München vorhanden und können besser genutzt werden? Was wird wirklich zusätzlich benötigt? Welche Komfortstandards, wie z.B. erhöhter Schallschutz, Anzahl Stellplätze braucht es beim Bauen?*

- Zusammenführung vorhandener Daten zum Gebäudebestand mit Potenzialkataster (Wärme/ Energie/ Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung/Leerstandsaktivierung/ Begrünung/ Entsiegelung/ Wohnraumnutzung/...)
- Reduktion Stellplatzforderungen für KfZ, wie z.B. in Berlin
- Nutzungsmischungen einfordern und ermöglichen
- Sharing Konzepte bzw. Multicodierung – Schulen und Sportplätze als öffentliche Räume verstehen und bespielen
- Einführung von einem verpflichtenden kommunale Leerstandsmeldesystem
- Wohnraumagentur zur Aktivierung „unsichtbarer Wohnraumreserven“ (siehe Schreiben XX)
- Bedarfe hinterfragen bei neuen Planungen - nicht nur eigener Liegenschaften (z.B. benötigt München eine dritte Konzerthalle, Reduzierter Flächenbedarf wg. Homeoffice)
- Alternative Nutzungskonzepte zulassen mit Blick auf Gemeinwohl / Mehrwert für die Gesellschaft

### 2. Hinterfragt Abriss Kritisch

*Weiternutzung und Sanierung des Bestands ist in nahezu allen Fällen weitaus klimafreundlicher als Abriss und Neubau! Weitere Vorteile sind Ressourcenschonung, Abfallvermeidung, Wertschätzung und Erhalt von Baukultur sowie ein behutsamerer Umgang mit dem sozialen Umfeld.*

Bauen – wird immer teurer und die Planungssicherheiten fehlen - insbesondere beim Bauen im Bestand.

Die Landesbauordnung geht in den Anforderungen vom Neubau aus. Diese Anforderungen sind im Gebäudebestand oft nur mit Abweichungen und Befreiungen zu erfüllen. Mit der letzten Novelle der BayBO wurden den Kommunen jedoch an vielen Stellen Möglichkeiten eingeräumt durch kommunale Satzungen u.a. das Bauen im Bestand zu fördern – und somit auch kostengünstiger zu machen.

Setzen Sie sich für eine konsequente Umnutzung, Sanierung und Aufstockung bestehender Gebäude ein. Bauen im Bestand muss zur kommunalen Norm werden – auch durch entsprechende Satzungen, Bauleitplanung, Förderung und Ausschreibungskriterien.

Folgende konkrete Vorschläge für Satzungen:

- Keine Stellplatzforderung bei Schaffung zusätzlicher Nutzungseinheiten im Bestand
- Entbürokratisierung durch standardisierte Abweichungen/Befreiungen
- Planungssicherheit für Aufstockungen durch städtebaulich definierte Innenentwicklungsgebiete
- Reduktion der Abstandsflächen für Aufstockungen
- Umkehr Beweislage: Abriss von Gebäuden nur mit begründetem Nachweis (Klima- und Ressourcenkostenanalyse)
- Vorgabe von maximalen CO<sub>2</sub> Emissionen /m<sup>2</sup> für Neubauten im Stadtgebiet
- Keine Genehmigung von neuen Bürogebäuden – solange Leerstand vorhanden

München als Immobilieneigentümerin:

- Abrissmoratorium für städtische Liegenschaften
- Vorbildfunktion durch Sanierung und Weiternutzung städtischer Immobilien – auch als Signal an private Eigentümer:innen.

Zu den Potenzialen für bezahlbaren Wohnraum im Bestand und wie diese gehoben werden können, gab es bei der Veranstaltung von PLAN zu „München Umbaustadt“ am 01.04.2025 viele interessante Impulse und konkrete Vorschläge für entsprechende politische Rahmenbedingungen von Expert:innen.

### 3. Beschleunigt die Energiewende

*Damit die Energiewende gelingt, müssen wir soziale Aspekte und Klimafolgekosten bei allen Entscheidungen berücksichtigen. So sind z.B. bereits vorhandene Lösungen für eine gerechtere Kostenverteilung und neue Bürger:innen-Energiemodelle zu integrieren.*

Jedes Gebäude kann einen Beitrag zur Energiewende leisten. Ganzheitliche Individuelle Sanierungsfahrpläne und Quartierskonzepte, sowie transparente Kommunikation und Einbindung der verschiedenen Stakeholder sind für ein Gelingen wesentlich.

- Wärmeplan umsetzen
- Ausbau Energiekarawane
- Quartierskonzepte mit Einbindung Eigentümer:innen und Mieter:innen
- Haltung / Kommunikation innerhalb von Verwaltung und Politik, aber auch in die Öffentlichkeit zum Stellenwert von energetischer Sanierung, Energieberatung bzw., Klimaschutzberatung, Materialwahl und Wohnraumberatung

Kriterium soll hier eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden sein – nicht nur die Energieeffizienz:

- Für notwendige Neubauten gilt: klimaneutral, kreislauffähig, sozial – mit verpflichtender Ökobilanz und Gestaltungswettbewerb.
- Lebenszykluskosten + externalisierte Kosten (z. B. Umweltfolgekosten) berücksichtigen
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der Baustoffe mitbilanzieren

#### 4. Entwerft zukunftsfähige Qualität

*Zukunftsfähiges Entwerfen beinhaltet konkret eine Umsetzung der Stadt der kurzen Wege, verkehrsberuhigte Bereiche und autofreie Innenstädte, vielfältig nutzbare Flächen, Grundrisse und Gebäude, sowie Anpassungsfähigkeit und Resilienz.*

Eine ästhetische und gleichzeitig funktionale Gestaltung mit Spielraum für zukünftige Perspektiven schafft lebenswerte und identitätsstiftende Räume und fördert eine dauerhafte Wertschätzung.

- Stärken Sie den nicht-kommerziellen öffentlichen Raum - Erdgeschosszone als Raum für das Gemeinwohl
- Verteilen Sie die Verkehrsflächen um: Fuß- und Radwege ausbauen und Plätze als Orte des Austauschs und der Begegnung gestalten.
- Kommunale Konzeptvergaben – beste Konzepte statt höchstem Bieter: Regelungen in Erbaurechts- und Durchführungsverträgen sowie städtebaulichen Verträgen
- Planungskriterien: Identität - Inspiration - Sinne - Wohlbefinden – Verständnis – Befähigung – Aneignung – Wertschätzung
- Berücksichtigung des demographischen Wandels - Mehrgenerationen Wohnen (siehe unseren Brief vom 09.06.2025 zu bezahlbarem, klimagerechtem Wohnen)

#### 5. Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv

*Die Nutzung von Ressourcen in geschlossenen Kreisläufen sowie der bevorzugte Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen ist dringend geboten und möglich, damit die planetaren Grenzen nicht überschritten werden und auch kommende Generationen über ausreichend Rohstoffe verfügen können.*

Voraussetzung für die Nutzung dieser „urbanen Minen“ sind lokale Materiallager. Die Stadt kann durch eigene Pilotprojekte vorangehen und Rückbaupflichten sowie Materialpässe verbindlich einführen.

- Materialpass einführen für alle Baugenehmigungen zur Rohstoff- u. Bauteildokumentation
- Materiallager für die Nutzung der Urbanen Minen – nach dem Vorbild von Heidelberg
- Verpflichtende Rückbaukonzepte für alle Baumaßnahmen

#### 6. Fördert eine gesunde gebaute Umwelt

*Damit die Stadt lebenswert bleibt, muss die gebaute Umwelt konsequent an den grundlegenden Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet werden. Die Stadt ist nicht nur ein Ort der Funktionalität, sondern vor allem ein Raum, der allen Lebewesen ein Leben in Gesundheit ermöglichen soll.*

Schadstoffe wie Feinstaub, aber auch Lärm und mangelnde Durchlüftung beeinträchtigen die Gesundheit der Stadtbevölkerung erheblich. Angesichts zunehmender Hitzewellen und wachsender urbaner Verdichtung braucht es klare politische Leitlinien, die Gesundheit, Klimaresilienz und soziale Gerechtigkeit gemeinsam denken.

Wir bitten Sie eindringlich, nachfolgende Aspekte in Ihr kommunalpolitisches Programm aufzunehmen und aktiv umzusetzen. Eine gesunde Stadt ist kein Luxus – sie ist Voraussetzung für nachhaltiges Leben und soziale Teilhabe.

- Reaktivierung des ökologischen Kriterienkatalogs für eigene und Bauprojekte auf städtischen Grundstücken, ergänzt durch verbindlichere Anforderungen, die in Planung und Umsetzung konsequent berücksichtigt werden.
- Sommerlichen Hitzeschutz in den Fokus zu rücken – beispielsweise durch Grünflächen, klimagerechtes Bauen und städtische Kühlkonzepte. Der "Stresstest Stadtklima" der Architekturbiennale hat hier wichtige Impulse geliefert, die lokal angewendet werden müssen.
- Die Verkehrs-, Bau- und Energiewende stärker zusammenzudenken, um Synergien für eine gesunde und zukunftsfähige Stadtentwicklung zu schaffen.

## 7. Stärkt die Klimaresilienz

*Der Klimawandel lässt Extremwetterereignisse wie Hochwasser, Starkregen, Stürme, Hitzewellen und Dürren häufiger auftreten und intensiver ausfallen. Deshalb muss Klimaresilienz zur Planungsgrundlage für das Bauen werden.*

- Verhindern Sie weitere Bodenversiegelung - Flächen müssen aktiv entsiegelt und renaturiert und kein neues Bauland ausgewiesen werden.
- Setzen Sie sich für grüne Infrastrukturen ein
- Fördern Sie blau-grüne Maßnahmen wie Regenwassermanagement im Stadtraum
- Etablieren Sie die Betrachtung des Mikroklimas beim Stadtumbau
- Passive Strategien wie Stadtbegrünung, helle Oberflächen sowie Verschattungskonzepte und Retentionsflächen zur Reduktion von Hitzeinseln im öffentlichen Raum einplanen und einfordern.

## 8. Erhältet und schafft Raum für Biodiversität

*Der rasante Verlust natürlicher Artenvielfalt stellt neben dem Klimawandel die größte Bedrohung für die menschliche Existenz dar<sup>13</sup>. Der An- und Abbau von Rohstoffen und die Versiegelung durch Gebäude sowie Frei- und Verkehrsflächen zerstören natürliche Ökosysteme.*

Deshalb kommt der Stadt- und Freiflächenplanung eine besondere Verantwortung<sup>3</sup> zu: Sie muss Grünflächen, unversiegelte Flächen und Ökosysteme sowie Misch- statt Monokulturen erhalten und ausbauen. Bebauungs- und Flächennutzungspläne müssen den Erhalt der Biodiversitätsqualität berücksichtigen. Die natürlichen Ökosystemdienstleistungen sind bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einzukalkulieren.

- Größtmöglicher Erhalt des Baumbestands bei Baumaßnahmen ab sofort und dahingehende Planungsoptimierung. (Kriterium Baumvolumen statt Anzahl Bäume bei Ersatzpflanzungen)
- Entsiegelung von Frei- und Verkehrsflächen (z. B. Stellplätze, Innenhöfe, verkehrsberuhigte Bereiche) durch Vorgabe im Bebauungsplan - auch bei Umbauten
- Ausweitung der Regenwasser- und Brauchwassernutzung fördern
- Wildes Stadtgrün statt Steingärten!
- Wiedereinführung von verpflichtenden Dach- und Fassadenbegrünungen

## 9. Übernimmt soziale Verantwortung

*Verantwortungsvolles, soziales Bauen muss die Menschen und das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellen. Darüber hinaus geht es darum, sich für gerechte Arbeits-, Miet- und Eigentumsverhältnisse, gesellschaftliche Teilhabe und individuelle Entfaltung ohne Diskriminierung von Minderheiten oder sozialer Benachteiligung einzusetzen.*

Die Bauwende darf nicht auf Kosten sozialer Belange gehen. Klimaschutz, leistbares Wohnen und Teilhabe gehören zusammen. Nutzen Sie Ihre Rolle bei Bebauungsplänen und städtischem Wohnungsbau, um sozial-ökologische Standards zu verankern. Machen Sie Nachhaltigkeit, Lebenszyklusanalysen und soziale Kriterien zum verbindlichen Bestandteil öffentlicher Vergaben inklusive Architektur-/ Städtebau-Wettbewerben für beste Konzepte.

Es braucht allgemein gültige - transparente - Regeln für ALLE Bauvorhaben – egal ob es sich um die zusätzliche Schaffung einzelner Wohneinheiten im Bestand geht, oder ein größeres Projekt eines Projektentwicklers.

- Gemeinwohlorientierung als sofortigen Standard für Stadtplanung und Baumaßnahmen
- Ehrliche Partizipationsprozesse mit Beteiligung derer, die in der Stadt leben – statt nur derjenigen, die Gebäude als Investitionsobjekt betrachten

- Leerstand bekämpfen: Leerstandsabgabe als Instrument der Zweckentfremdungssatzung.
- Kommunales Förderprogramm als Ergänzung zu Bundesmitteln fortführen (siehe 1. Brief<sup>1</sup>)
- Ökologischer Mietpreisspiegel mit Einhaltung einer Mietpreisobergrenze für energetisch sanierte Gebäude bzw. Lösungsansatz über das Warmmieten-Modell<sup>2</sup> (siehe 1. Brief<sup>1</sup>)

## 10. Plant Integral

*Mobilitätswende-, Energiewende und Bauwende zusammen denken. Um ganzheitlich zu planen, müssen die verschiedenen Fachdisziplinen und Akteure miteinander und mit den zukünftigen Nutzer:innen zusammenarbeiten.*

Angesichts der Herausforderungen, insbesondere bei bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz ist es wichtig, die Bewohner:innen frühzeitig mit einzubinden.

- Bauen Sie echte Beteiligungsformate in Planungsprozesse ein – frühzeitig, zugänglich und wirksam. Gerade bei Stadtentwicklungsprojekten braucht es transparente Kommunikation und Mitgestaltung.
- Qualität vor Geschwindigkeit: Fördern Sie Wettbewerbe, kooperative Verfahren und integrierte Stadtentwicklung
- Verhindern Sie Grundstücks- und Immobilienspekulation (Siehe 1. Brief)
- Schulung Mitarbeitende in Planung/Verwaltung/Baustelle

Stärken Sie die Zusammenarbeit von Stadtplanung, Architektur, Soziologie, Klimaexpert\*innen und der Zivilgesellschaft. Neue Herausforderungen brauchen neue Allianzen

**Die Klimawende wird im Bausektor entschieden!**

---

<sup>1</sup> Brief vom 09.06.2025 zu bezahlbarem, klimagerechtem Wohnen

<sup>2</sup> Siehe Vorschläge Germanzero: <https://germanzero.de/loesungen/1-5-grad-gesetzespaket>