



Holzwohnungsbau in München

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

Förderrichtlinien

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, den Bau von zeitgemäßen Holzbauprojekten zu fördern.

Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

I. Zweck und Inhalt der Förderung

1. Zweck der Förderung

Mit der Förderung der Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise unterstützt die Landeshauptstadt München qualitätvollen, mehrgeschossigen Holzwohnungsbau. Die stoffliche Substitution möglichst vieler CO₂-relevanter Baumaterialien und die Kohlenstoffspeicherung in dem Baustoff Holz trägt zur Verringerung des CO₂-Ausstosses bei und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur wirksamen Reduktion des Einsatzes an nicht erneuerbaren Ressourcen.

Grundlage für die Erarbeitung des Zuschussprogramms „Holzwohnungsbau in München“ ist der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.01.2022. Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04416) vom 19.01.2022 wird das Zuschussprogramm umgesetzt.

2. Gegenstand der Förderung

Das Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ fördert die im Gebäude verbaute Masse Holz in Kilogramm.

Holz wird hier als „nachwachsender Rohstoff“ bezeichnet (Abkürzung: „nawaros“). Als Einheit für die Bewertung dient die Masse (in Kilogramm) an nachwachsenden Rohstoffen („nawaros“) je Quadratmeter Wohnfläche (WoFl).

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der bei Antragstellung geltenden Fassung. Balkone und Terrassen werden zu einem Viertel anerkannt.

3. Zielgruppe für die Zuwendung

Zuwendungsempfänger*innen sind Bauherr*innen eines Baugrundstückes (wie z.B. natürliche Personen und juristische Personen des privaten Rechts).

4. Förderungsvoraussetzungen

4.1 Gesamtkonzept

4.1.1 Zur Qualitätssicherung muss ein integrierter Planungsansatz verfolgt werden und bereits zu einem frühen Zeitpunkt alle wichtigen Fachplaner*innen (Tragwerk, Schallschutz, Brandschutz) in die Planung mit einbezogen und beauftragt werden.

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 entsprechenden Umsetzung bei. So können insbesondere die Vorteile der Holzbauweise, wie u.a. verkürzte Bauzeit, Kostensicherheit und Ausführungsqualität umgesetzt werden.

4.1.2 Es werden nur Vorhaben im Geschosswohnungsbau ab Gebäudeklasse 4 gefördert. In begründeten Fällen können Ausnahmen durch die Bewilligungsstelle zugelassen werden.

4.1.3 Es werden nur Vorhaben im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau, dem sog. gebundenen Wohnungsbau, gefördert, die einen Anteil von i.d.R. 80% der Gesamt-Geschossfläche für den gebundenen Wohnungsbau aufweisen. Ein untergeordneter Anteil von i.d.R. 20% der Geschossfläche Wohnen für frei freifinanzierten Mietwohnungsbau in gebundenen Vorhaben ist zulässig.

Ebenfalls möglich ist, anstelle oder ergänzend zum Anteil des freifinanzierten Mietwohnungsbaus, ein untergeordneter Anteil an Geschossfläche für Nichtwohnnutzung von i.d.R. 10% der Gesamt-Geschossfläche. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen von der Bewilligungsstelle zugelassen werden.

4.1.4 Der energetische Gebäudestandard soll mindestens dem Effizienzhaus 40 Standard entsprechen. Dieser auf städtischen Grundstücksflächen vorgegebene Standard ist auch auf SoBoN-Flächen und privaten Grundstücken Voraussetzung für eine Förderung.

4.2 Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise

4.2.1 Der Mindestanteil an nachwachsenden Rohstoffen im Geschosswohnungsbau in Holz- bzw. Holzhybridbauweise wird mit 50 kg nawaros pro Quadratmeter 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 aus Holzbauteilen und Holz in Freianlagen werden nicht gefördert.

Es werden nur nachwachsende Rohstoffe in der Gebäudekonstruktion aus folgenden Kostengruppen der DIN 276 gefördert:

- **KG 331** Tragende Außenwände,
- **KG 335** Außenwandbekleidungen aus nachwachsenden Rohstoffen, sofern diese vorwiegend auf einer tragenden Außenwand aus nachwachsenden Rohstoffen befestigt sind oder vor z.B. Stahlbetonwänden im Erdgeschoss angebracht sind.
- **KG 341** Tragende Innenwände,
- **KG 351** Deckenkonstruktion, ohne Treppenkonstruktionen,
- **KG 361** Dachkonstruktionen,
- sowie sinngemäß Stützen und elementierte Bauteile nach DIN 276, vorbehaltlich, dass die Baustoffe auf dem Formblatt zur Berechnung der Förderhöhe aufgeführt sind.

Nicht gefördert werden nachwachsende Rohstoffe von nichttragenden Bauteilen, im Innenausbau und in Freianlagen, wie zum Beispiel:

- Bodenbeläge (z.B. Parkett),
- Einbaumöbel,
- Kellertrennwände,
- Treppenkonstruktionen und -beläge,
- Fenster und Türen,
- nichttragende Innenwände, Installationswände, Innenwandbekleidungen,
- abgehängte Decken unter Stahlbetondecken (soweit sie nicht als Schallschutzdecken mit der Decke fest verbunden sind), Deckenbekleidungen,
- Zäune, Einfriedungen, Nebengebäude, Pergolen, Terrassen- und Balkonbeläge, Geländer.

Gefördert wird das **gesamte Vorhaben**. Die Holzmengen können über das gesamte Gebäude ermittelt werden. Gefördert werden kg nawaros pro m² Wohnfläche.

4.2.2 Der Nachweis für den Einsatz nachwachsender, Kohlenstoff speichernder Baustoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung erfolgt über das Berechnungstool „CO₂-Berechnungs-Tool“ (siehe Anlage).

4.2.3 Der Baustoff Holz und die abrechenbaren Holzbauteile kommen aus nachhaltiger Holzwirtschaft. Diese wird über die Zertifikate nach FSC, PEFC oder Naturland nachgewiesen. Ausgeschlossen ist Tropenholz - auch mit den o.g. Zertifizierungen.

Eine Erweiterung der Zertifikate ist möglich, wenn diese im Zertifizierungssystem des Bundes (BNB - Zertifizierungssystem Nachhaltiges Bauen) aufgenommen sind.

4.2.4 Die Höhe der Förderung beträgt **1,00 € pro Kilogramm** nawaros. Dabei handelt es sich um keine Mehrkostenförderung - ein Teil der Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Bauweise soll bei der Bauherr*in verbleiben.

Die Förderung kann für Vorhaben beantragt werden, die eine Mindestförderhöhe von **100.000 €** erreichen.

4.3 Beginn der Ausführung

Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel begonnen werden.

Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn - gegebenenfalls für Teilmaßnahmen - zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Bewilligungsrahmen hat und die Fördervoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

5. Art und Umfang der Förderung

Die Landeshauptstadt München fördert mit dem Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ die nachweisbare, durch die Holz- bzw. Holzhybridbauweise erreichte Kohlenstoffspeicherung. Die Zuwendung der Landeshauptstadt München erfolgt in Form eines Zuschusses.

6. Kumulierungsausschluss

Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme zugleich Fördermittel aus einem anderen Förderprogramm in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht, wenn durch eine Kostentrennung eine Doppelförderung ausgeschlossen ist und deshalb die anderen Mittel die Förderung nur ergänzen.

7. Subsidiarität

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.

II. Förderverfahren

1. Antragstellung

1.1 Der formlose Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist in zweifacher Fertigung bei der Bewilligungsstelle einzureichen:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadsanierung und Wohnungsbau
PLAN HA III/13
Blumenstr. 31
80331 München
E-Mail: plan.ha-13@muenchen.de

Dem Antrag sind zur Beurteilung folgende prüffähige technische Unterlagen beizufügen:

Planung:

- Darstellung des Gesamtkonzepts
- Gebäudeplanung (Maßstab mind. 1:100)
- Baubeschreibung

Nachweise für die Holzbauweise:

- Darstellung des gewählten Konstruktionsprinzips, Details (Maßstab 1:20 bis 1:10)
- Nachweis des integrierten Planungsansatzes (Formblatt 1)
- Erklärung zur Herkunft nachwachsender Rohstoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung (Formblatt 2)
- Nachvollziehbare Massenermittlung und Nachweis der Zertifikate (Formblatt 3)
- Nachvollziehbare Berechnung der im Gebäude geplanten, nachwachsenden Baustoffe (in kg nawaros pro m² Wohnfläche) über das „CO₂-Berechnungs-Tool“
- Darstellung des Energiekonzeptes mit GEG-Berechnung
- Nachweis für die Umsetzung des Effizienzhaus 40 Standards
- Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der bei Antragstellung geltenden Fassung. Balkone und Terrassen werden zu einem Viertel anerkannt.

1.2 Maßnahmen, die bereits vor der Antragstellung in Auftrag gegeben oder begonnen wurden sowie Maßnahmen, die nicht den Förderkriterien oder den Vorgaben der technischen Prüfung entsprechen, werden nicht gefördert.

1.3 Bei dem Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München. Die Zuteilung erfolgt im Rahmen der hausrechtsrechtlich zur Verfügung stehenden Mittel in der Reihenfolge des Eingangs der prüffähigen Anträge.

2. Bewilligung

2.1 Die Bewilligungsstelle entscheidet über den Antrag durch Bescheid.

2.2 Eine nachträgliche Erhöhung der bewilligten Mittel ist ausgeschlossen.

2.3 Fördermittel, die 5 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bewilligung nicht abgerufen wurden, verfallen.

3. Auszahlung und Verwendung der Fördermittel

3.1 Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Antrag, wenn die Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

Die Auszahlung einer einmaligen Rate ist - anteilig nach Baufortschritt - möglich.

3.2 Dem Antrag auf Auszahlung ist ein Verwendungsnachweis beizufügen. Wenn die Maßnahmen entsprechend den Kriterien zur Förderung und den im Einzelfall festgelegten technischen Voraussetzungen durchgeführt wurden, werden die Fördermittel ausgezahlt.

Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle von dieser Regelung Abstand nehmen.

III. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am **01. Januar 2022** in Kraft und enden mit Ablauf des **31. Dezembers 2027**.

Stand Juli 2024
mit Ergänzung Formblatt 2 - Erklärung zur Herkunft nachwachsender Rohstoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung