



Wohnen ohne Lärm

Zuschussprogramm für Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden an lauten Straßen

Förderrichtlinien der Landeshauptstadt München (Stand Juli 2025)

für die Gewährung von Zuwendungen zur Realisierung von kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden mit starker Lärmbelastung an besonders verkehrsreichen Straßen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

Ziel des Programms ist es, die Wohnqualität an Wohngebäuden maßgeblich zu verbessern und möglichst große Lärmschutzeffekte zu erreichen. Mit dem Programm soll ein Anstoß für wesentliche eigene Bemühungen der Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen zur Durchführung wünschenswerter Schallschutzmaßnahmen gegeben werden.

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

I. Zweck und Inhalt der Förderung

1. Zweck der Förderung

Grundlage für das Förderprogramm ist der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06982).

Das Zuschussprogramm für Lärmschutzmaßnahmen auf Wohnbaugrundstücken und an Wohngebäuden soll zu einer zeitnahen, kurzfristigen und nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität an lauten Straßen beitragen. Es soll als finanzieller Anreiz für Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen für Planung und Durchführung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden dienen.

Das Zuschussprogramm zielt vornehmlich auf die Verbesserung von Bestandsgebäuden ab.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Es werden nur Vorhaben im geförderten, preisgedämpften und freifinanzierten Mietwohnungsbau gefördert.

Nicht gefördert werden Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie Eigentümer*innen von vermieteten Eigentumswohnungen.

Im Neubau werden nur zulässige Vorhaben gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) gefördert. Neubauten, die im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegen, werden nur dann gefördert, wenn sie ergänzende Lärmschutzbauten sind.

- 2.2 Mit dem Förderprogramm werden nur Lärmschutzmaßnahmen bezuschusst, die über baurechtlich unverzichtbare Auflagen (z.B. Auflagen der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, etc.) hinausgehen.

Neben der Förderung der Baukosten kann auch die Förderung der Baunebenkosten für Fachplaner*innen beantragt werden.

- 2.3 Beispiele für zuschussfähige Lärmschutzmaßnahmen:

- Ergänzende Lärmschutzbebauung - Förderung der Mehrkosten gegenüber einem vergleichbaren „unbelasteten“ Neubau
- Verbindungsbauteile, z.B. zwischen ergänzender Lärmschutzbebauung und Bestandsgebäuden
- Kastenfenster, wie z.B. zweischalige Bauelemente, die mit Abstand an der Außenfassade vor bestehenden Fenstern angebracht werden, um einen besseren Schallschutz zu erreichen
- Schiebeläden vor bestehenden Fenstern
- Verglasung von verlärmten Balkonen und offenen Loggien
- Neue, vorgesetzte Lärmschutzfassaden ("Zweite Haut")
- Neue Erschließungsformen, z.B. vorgesetzter Laubengang
- Umorganisation bestehender Grundrisse, z.B. wenn Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite verlegt werden.

- 2.4 Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, mit jeder städtischen Zuwendung zugleich zu einer friedlichen, toleranten und gleichberechtigten Stadtgesellschaft beizutragen.

Um dieses übergreifende Förderziel zu erreichen, dürfen die geförderten Projekte und die geförderten Institutionen niemanden aufgrund des Geschlechts, der ethnischen Herkunft, einer rassistischen oder antisemitischen Zuschreibung, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, einer chronischen Erkrankung, des Lebensalters, der Sprache, der sexuellen und geschlechtlichen Identität sowie des sozialen Status diskriminieren.

Die geförderten Projekte und die geförderten Institutionen müssen außerdem mit der freiheitlichen demokratischen Grundordnung im Sinne des Grundgesetzes, präzisiert durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 17.01.2017, Az. 2 BvB 1/13, vereinbar sein. Neben weiteren zentralen Wertprinzipien findet diese ihren Ausgangspunkt in der Würde des Menschen (Art. 1 Abs. 1 GG). Die Garantie der Menschenwürde umfasst insbesondere die Wahrung personaler Individualität, Identität und Integrität sowie

die elementare Rechtsgleichheit. Antisemitische, rassistische und sonstige menschenverachtende Konzepte sind mit der Menschenwürde nicht vereinbar und verstoßen deswegen gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung.

3. Zuwendungsempfänger*innen

Zuwendungsempfänger*innen sind natürliche und juristische Personen des privaten Rechts als Eigentümer*innen (oder sonstige Verfügungsberechtigte) eines Wohngebäudes oder Baugrundstückes, ausgenommen davon sind Bund, Land und Kommune (auch städtische Eigenbetriebe).

4. Beihilferechtliche Zulässigkeit

Die Zuwendungen werden gewährt unter Einhaltung der beihilferechtlichen Vorschriften der Europäischen Union.

5. Förderungsvoraussetzungen

- 5.1 Das Gebäude bzw. das Baugrundstück muss an einer lärmbelasteten Straße im Stadtgebiet liegen.

Grundanhaltswerte für laute Lagen sind:

- **64 dB(A) für den L_{DEN}**
- **54 dB(A) für den L_{NIGHT}**

Erläuterung:

L_{DEN} ist der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung

L_{night} ist der Nacht-Lärmindex zur Bewertung von Schlafstörungen

- 5.2 Es muss ein technisches Gesamtkonzept für sämtliche Wohnungen des Gebäudes bzw. einer Wohnanlage in einem nahen zeitlichen Zusammenhang vorliegen.
- 5.3 Technische Voraussetzungen für die Bezuschussung der Kosten von Lärmschutzmaßnahmen an lauten Straßen sind:
- Die Mindestanforderungen der Schalldämm-Maße nach der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) müssen im Bestand durch die geplante Schallschutzmaßnahme nachweisbar erreicht werden. Die entsprechenden Nachweise sind bei Antragstellung durch ein Schallschutzgutachten zu belegen.

- Das Einhalten der für die Wohnungen erforderlichen bauphysikalischen Kriterien ist zwingende Voraussetzung. Bauphysikalische Schäden im Zusammenhang mit den Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich zu vermeiden (Feuchteentwicklung, Schimmelbildung, etc.). Im Einzelfall kann ein Nachweis verlangt werden.
- Je nach geplanter Maßnahme ist ein Lüftungskonzept (nach DIN 1946-6 Lüftung von Wohngebäuden) darzustellen. In den unmittelbar zum Lärm orientierten Räumen (Wohnen, Schlafen) ist eine Luftwechselrate von $n = 1/h$ zu erzielen.
- Der sommerliche Wärmeschutz ist zu berücksichtigen.
- Durch die Lärmschutzmaßnahmen darf die bestehende Wohnqualität hinsichtlich Belichtung, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit, etc. nicht wesentlich beeinträchtigt werden, es sei denn, es werden Ausgleichsmaßnahmen auf andere Art und Weise ausgeführt.
- Bei der Umsetzung größerer Lärmschutzbauten (Riegelbebauung, Lärmschutzwände etc.) sind frühzeitig die Belange der Klimaanpassung und der Luftreinhaltung zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung von Durchlüftungsbahnen sowie eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist soweit wie möglich zu vermeiden. Erforderlichenfalls ist hierzu eine Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachdienststellen zu treffen.

5.4 Die Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen haben im Falle einer Modernisierung die notwendigen Nachweise beizubringen, dass die Modernisierungsmaßnahmen mietrechtlich zulässig sind (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB). Soweit Mieter*innen eine Unzumutbarkeit der Modernisierung schlüssig begründet haben, hat eine Förderung bis zur Klärung der Rechtslage zu unterbleiben.

5.5 Die Modernisierungsmaßnahmen müssen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig sein. Erforderliche Genehmigungen, insbesondere nach Bau- und/oder Denkmalschutzrecht, müssen vor Beginn der Maßnahme bzw. Bewilligung vorliegen.

5.6 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 Förderungsvoraussetzungen 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.

6. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind Lärmschutzmaßnahmen nach Nummer 2 der Richtlinie bis insgesamt maximal 150,- EURO /m² beruhigter Wohnfläche.

Es werden folgende beruhigte Wohnflächen anerkannt:

- Wohnflächen für schallgeschützte bzw. lärmberuhigte Wohn- und Schlafräume
- Wohnküchen größer 8 m² Wohnfläche
- Loggien und Balkone mit einem Ansatz
 - zu einem Viertel für geförderte Wohnungen
 - zur Hälfte für freifinanzierte Wohnungen
- Für sog. „Lärmschutzneubauten“ werden die Wohnflächen der gesamten Wohnung anerkannt. Davon ausgenommen sind Flächen für Nichtwohnnutzung (wie Gewerbe, Treppenhäuser, Gemeinschafts-, Fahrrad- und Müllräume im Erdgeschoss).

7. Art und Umfang der Förderung

Die Zuwendung der Landeshauptstadt München wird als Zuschuss gewährt und ist durch den Höchstwert (Nummer 6 der Richtlinie) begrenzt.

8. Miete nach der Lärmschutzmaßnahme

- 8.1 Bei geförderten und preisgedämpften Wohnungen darf keine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete, unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Mietobergrenze erhoben werden.
- 8.2 Bei freifinanzierten Wohnungen richtet sich eine Mieterhöhung nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des jeweiligen Mietvertrages.

9. Kumulierungsverbot

Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme gleichzeitig Fördermittel aus einem anderen Programm in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht, wenn verschiedene Teilbereiche einer Gesamtmaßnahme jeweils für sich nach anderen Programmen förderfähig sind und die Kosten so getrennt werden, dass eine Doppelförderung einzelner Baumaßnahmen ausgeschlossen ist.

II.1. Förderverfahren

1. Förderantrag

- 1.1 Der formlose Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist einzureichen:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN HA III/13
Blumenstr. 31
80331 München
E-Mail: plan.ha3-13@muenchen.de

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen technischen Unterlagen beizufügen:

- Beschreibung des technischen Gesamtkonzepts
- Schallschutztechnisches Gutachten
- Lüftungstechnische Nachweise, je nach Konzept
- Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie Details (z.B. Loggienverglasung, Schiebeläden, Kastenfensterkonstruktion)
- Wohnflächenaufstellung
- Kostenaufstellung

Weitere Unterlagen sind der Bewilligungsstelle auf Anforderung vorzulegen.

- 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 Förderprogramm handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München. Die Zuteilung erfolgt im Rahmen der haushaltsrechtlich zur Verfügung stehenden Mittel in der Reihenfolge des Eingangs der prüfungsfähigen Anträge.

2. Bewilligung

- 2.1 Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag durch Bescheid.
- 2.2 Eine nachträgliche Erhöhung der bewilligten Mittel ist ausgeschlossen.
- 2.3 Bewilligte Fördermittel, die zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Bewilligung nicht abgerufen wurden, sind verfallen. Eine einmalige Fristverlängerung um weitere zwei Jahre kann bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.

3. Auszahlung und Verwendung der Fördermittel

- 3.1 Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Antrag, wenn die Lärmschutzmaßnahme abgeschlossen ist.

Dem Antrag auf Auszahlung ist ein Verwendungsnachweis (Kostenzusammenstellung bzw. -aufteilung und Sachbericht) beizufügen.

Der Bewilligungsstelle ist der Nachweis einer schalltechnischen Messung maßgeblicher Schallschutzbausteine vorzulegen.

Wenn die Maßnahme entsprechend den Kriterien zur Förderung und den im Einzelfall festgelegten technischen Voraussetzungen durchgeführt wurde, werden die Fördermittel ausgezahlt.

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

- 3.2 Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Ausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel hinzu, so ermäßigt sich die Zuwendung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber*innen und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfänger*innen.

Dies gilt nur, wenn sich die zuwendungsfähigen Ausgaben oder die Deckungsmittel insgesamt um mehr als 1.000,- € ändern.

III. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01. Januar 2023 in Kraft und endet mit Ablauf des 31.12.2028.