

# Stadtteilzeitung



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



„s'Fredl“ von außen und innen mit Aufenthaltsraum, Jugendcafé und Werkraum

NEUES 'S'FREDL UND GEPLANTE GRÜNFLÄCHEN

## Eine Investition in die Zukunft

**Im September 2024 öffnete die neue Jugendfreizeitstätte „s'Fredl“ in Neuaubing-Westkreuz ihre Türen – ein moderner Treffpunkt für Jugendliche, der auf 1.500 Quadratmetern Raum für Freizeit und Bildung bietet. Direkt daneben entsteht eine neue, grüne Oase mit Spiel-, Sport- und Erholungsflächen, die nicht nur die Jugend, sondern die gesamte Nachbarschaft bereichert. Die enge Verzahnung von Freizeitstätte und Grünbereich fördert das Miteinander im Stadtteil und sorgt für ein modernes, nachhaltiges Freizeitangebot für alle Generationen.**

Ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Billardtisch und Leinwand für Kinoabende, eine große Gemeinschaftsküche mit Jugendcafé, eine Werkstatt und Bandübungsraum, Hausaufgabenbetreuung, sowie ein spezielles Raumangebot für Mädchen – das alles bietet der zweigeschossige, L-förmige Neubau der Jugendfreizeitstätte „s'Fredl“. Obwohl die Eröffnung der neuen Jugendfreizeitstätte im September mit einigen Herausforderungen verbunden war, wie etwa Schwierigkeiten mit dem WLAN und einem noch nicht zugänglichen

ersten Stock, stellt sie einen bedeutenden Schritt in der Weiterentwicklung der AWO-Jugendarbeit im Stadtteil Neuaubing dar. Mit der Zeit wurden diese Hürden überwunden und die Jugendlichen eignen sich sukzessive die neuen Räumlichkeiten, die nach und nach voll genutzt werden können, an. Was 1995 als vorübergehende Containerlösung begann, mündete erfolgreich in den Neubau, der die bisherigen Container ersetzt und großzügige Räumlichkeiten für Freizeit, Bildung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Das neue Fredl stellt einen wichtigen Schritt dar, um den Anforderungen und Bedürfnissen der Jugendlichen im Alter von 10 bis 21 Jahren in den Stadtteilen gerecht zu werden und einen modernen Anlaufpunkt zu schaffen. Die Jugendfreizeitstätte, betrieben von der AWO München gemeinnützige Betriebs-GmbH im Auftrag des Sozialreferates und des Stadtjugendamtes, verzeichnete bisher jährlich 12.000 Besucher\*innen und ist in den Stadtteilen eine echte Institution. Aufgrund des steigenden Bedarfs und der kontinuierlichen Ausweitung des Einzugsgebietes durch das Neubaugebiet Freiham ist klar, dass diese Zahlen weiter steigen werden.

Das Gebäude besticht durch ein innovatives Energiekonzept, das eine Photovoltaikanlage und eine umweltfreundliche Grundwasserwärmepumpe umfasst. Das begehbare Dach wurde als zusätzlicher Aufenthaltsbereich konzipiert. Der angrenzende private Hof mit lärmgeschützten Aufenthaltsbereichen wird von den Jugendlichen als Rückzugsort genutzt, während der öffentliche Bereich mit Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsflächen einen direkten Zugang zum zukünftigen Park bieten wird. In Kooperation mit der Jugendfreizeitstätte hat das Baureferat einen mehrstufigen Beteiligungsprozess initiiert, um die Interessen und Bedürfnisse der künftigen Nutzergruppe in die Planung der öffentlichen Grünanlage zu integrieren.

Ein weiteres Highlight, das in dem Kontext zu nennen ist, ist der offizielle Stadtratsbeschluss für die Schaffung der neuen öffentlichen Grünfläche nördlich des Jugendtreffs. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich bis Herbst 2025. Die Grünfläche wird eine Promenade umfassen, die Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen auf einer Verbindung zwischen Bodenseestraße, dem Jugendtreff, dem Überlinger Weg und dem nördlich davon gelegenen Grünzug führt. Entlang der Promenade entstehen großzügige Grüninseln, die mit bienenfreundlichen, extensiven Staudenmischpflanzungen bepflanzt werden – ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Integrierte Sitzmauern laden dazu ein, sich zu treffen und zu verweilen. Im nördlichen Bereich der Jugendfreizeitstätte wird eine Freifläche mit diversen Spiel- und Sportangeboten entstehen, darunter ein DFB-Minispielplatz mit Kunstrasen, ein Streetballfeld und eine Calisthenics-



Anlage. Alle diese Einrichtungen werden selbstverständlich beleuchtet, sodass sie auch in den Abendstunden genutzt werden können. Ein weiterer Höhepunkt der Planung ist der Trinkbrunnen, der vom Baureferat installiert wird – eine willkommene Erfrischung für alle, die sich im neuen Grünbereich aufhalten. Durch die direkte Nachbarschaft zur Jugendfreizeitstätte werden auch Synergien bei der Nutzung der Sportflächen geschaffen.

Den nördlichen Abschluss der Grünfläche bildet ein Chill-Bereich mit breiten Holzliegen, Kletter- und Liegenetzen sowie wertvollen, erhaltenswerten Baumbestand. Die gesamte Anlage wird generationsübergreifend nutzbar sein und kann unabhängig von den Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte besucht werden. Ein weiteres wichtiges Element des Projekts ist die Pflanzung von 24 klimaresilienten Großbäumen, die die Aufenthaltsqualität bereichern und lang-

fristig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen werden. Bei der Planung wurde besonders darauf geachtet, dass die Fläche allen Bürger\*innen zugänglich ist – unter Berücksichtigung von Genderspekten sowie der gleichwertigen Nutzung für Menschen mit und ohne Behinderung. So entsteht ein inklusiver Raum, der allen offensteht und einlädt, den neuen Grünbereich in vollen Zügen zu genießen.

Die neue Jugendfreizeitstätte „Fredl“ und die angrenzende Grünanlage bilden somit einen zentralen Baustein für das Zusammenwachsen der Stadtteile und bietet den Jugendlichen aus der Umgebung ein modernes, nachhaltiges und vielfältiges Angebot für ihre Freizeitgestaltung. Sowohl das Fredl als auch die neue Grünanlage werden durch das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert.



#### Öffnungszeiten "s Fredl"



Mo: 14 bis 19 Uhr  
 Di.: 14 bis 19 Uhr  
 Mi.: 14 bis 19 Uhr  
 Do.: 14 bis 20.30 Uhr  
 Fr.: 14 bis 20.30 Uhr  
 So.: 13 bis 20.30 Uhr  
 (einmal im Monat - siehe Aushang)

#### Kontakt:

Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl  
 Bodenseestraße 188  
 81243 München  
 Tel.: 089/874781  
 Team-fredl@awo-muenchen.de

ZWISCHEN BRUNHAMSTRASSE UND FREIHAM

## Eine neue Perspektive für die Bodenseestraße

In der Bodenseestraße zwischen den Hausnummern 253 und 281 soll ein "Produktives Stadtquartier" entwickelt werden. Das hat der Stadtrat beschlossen. Ziele sind eine ausgewogene gewerbliche Mischung, vielfältige Nutzungen und durchlässige städtebauliche Strukturen.

Unter anderem sind Verbesserungen der Stadtgestalt, der Mobilität, der Grünausstattung und Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen. Die geplanten Baukörper schirmen den Innenbereich von den Immissionen der Bodenseestraße und der Bahnlinie ab und schaffen somit Möglichkeiten einer erhöhten Aufenthaltsqualität durch ruhige Bereiche. Zudem wird die Blockstruktur durch „Grüne Fugen“ in Nord-Südrichtung ergänzt. Diese Grünräume dienen als Erholungsflächen sowie zur Belüftung des Quartiers. Durch Versickerungs- und Retentionsflächen kann Regenwasser gespeichert werden. Entlang der Bodenseestraße wird eine breite Vorgartenzone und an der Bahnlinie Flächen für den Biotopverbund entstehen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Durchwegung, um einerseits die Anbindung zum S-Bahnhof Neuaußing, andererseits eine Verbindung der Gebäude untereinander zu schaffen. Die Entwicklungsperspektive soll bei Einzelbauvorhaben im Rahmen des vorhandenen Baurechts berücksichtigt werden. Mit der Entwicklungsperspektive werden auch die Sanierungsziele im Gebiet Aubing-Neuaußing – Westkreuz fortgeschrieben.

Schon dieses Jahr wird sich das Umfeld der Kreuzung Bodenseestraße/Brun-

hamstraße an einer Stelle entscheidend verändern: Auf dem Edeka-Grundstück entsteht neben dem Supermarkt ein neuer Drogeriemarkt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens konnten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung den Eigentümer\*innen überzeugen,

Maßnahmen zur Aufwertung und für Klimaschutz umzusetzen. Ein bestehender Rasenstreifen wird in eine artenreiche Blühwiese verwandelt und es werden neue Bäume gepflanzt. Dazu wird es zusätzliche Fahrrad-Stellflächen geben. Auf dem Dach des neuen Drogeriemarktes entsteht eine Photovoltaikanlage. Unter der Anlage

wird das Dach begrünt und trägt damit zur Abkühlung durch Wasserverdunstung bei, ebenso wie wilder Wein, der auf der Südseite des Supermarktes an der Fassade gepflanzt wird.



DER FRÜHLING KANN KOMMEN

## Von der Rasenfläche zur Wildblumenwiese



Ab März können in der Wiesenthauer Straße 16 die ersten Frühlingsboten bewundert werden – als erstes wird das Blaustemchen zu sehen sein, gefolgt vom Stern von Bethlehem und der Dichter-Narzisse im April und Mai. Obwohl die Aussaat von klassischen Wildblumen wie Kornblume, Witwenblume und Wiesen-Salbei aufgrund der kalten Temperaturen auf das Frühjahr 2025 verschoben werden musste, gab es bereits Grund zur Freude.

Mit dem ersten Schnee in diesem Winter wurden gemeinsam mit der Wohnungseigentümergeinschaft, den Kindern des benachbarten Kindergartens St. Markus

und dem verantwortlichen Landschaftsarchitekten winterharte Blumenzwiebeln in die Erde gesetzt. Diese Frühblüher sind nicht nur ein schöner Anblick, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag: Sie bieten den Insekten, die nach dem Winter dringend eine Nahrungsquelle benötigen, die erste Möglichkeit, sich zu versorgen.

Mitte November 2024 begann die Umwandlung eines Teils der Rasenfläche an der Wiesenthauer Str. 16 in eine Wildblumenwiese – ein kleiner aber bedeutender Schritt hin zu mehr Biodiversität und ökologischer Aufwertung im urbanen Raum, der dabei hilft, die Natur in städtischen Räumen zu fördern und zugleich den Le-

bensraum für Bienen, Schmetterlinge und andere nützliche Insekten zu erweitern. Dieser Prozess wird durch das Förderprogramm „aktiv.gestalten“ ermöglicht, das sich auf die Verbesserung des Wohnumfeldes, ökologische Maßnahmen und Klimaanpassung konzentriert. Besonders in Zeiten des Klimawandels, in denen die Sommer immer heißer und strahlungsintensiver werden, ist es entscheidend, Freiräume zu schaffen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch das Wohlbefinden der Anwohner\*innen steigern und zur Milderung der Klimafolgen beitragen.



Die neu angelegte Wildblumenwiese wurde durch das Förderprogramm ermöglicht, das sich auf die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie auf ökologische Verbesserungen und Klimaanpassungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken mit mehr als drei Wohneinheiten konzentriert. Dabei stehen vor allem die Außenanlagen, Wohnhöfe und Gärten im Fokus, da sie wichtige Potenziale bieten, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, den Erholungswert im eigenen Freiraum zu steigern und langfristig sichern können. Das Programm „aktiv.gestalten“ unterstützt Eigentümer\*innen auch bei der Umsetzung weiterer Aufwertungsmaßnahmen - von der Sanierung von Spielplätzen bis hin zum barrierefreien Umbau von Zugängen zu Wohngebäuden. Auch die Erweiterung von Grünflächen und die Bereitstellung von abschließbaren Fahrradgaragen werden gefördert. Sie haben weitere Fragen zu "aktiv.gestalten"? Dann kontaktieren Sie uns!



AUFWERTUNG DES AREALS

## Montessori-Kinderhaus

Im Juni 2024 wurde das Büro Schüller Landschaftsarchitekten mit der Vorentwurfsplanung des Vorgartenbereichs des Montessori-Kinderhauses in der Limesstraße 1 beauftragt. Nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme der ca. 450 m² inkl. Nebengebäude großen Fläche und einem Workshop mit den Nutzer\*innen und Vertreter\*innen der Stadtverwaltung wurden die wichtigsten Punkte zur Verbesserung der Freiraum- und Zugangsqualität erarbeitet und abgefragt.

Bis zum Frühjahr 2025 werden die Vorentwurfsvarianten von der Landschaftsarchitektin in enger Zusammenarbeit mit

Vertreter\*innen des Kinderhauses, der Stadtverwaltung und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung konkretisiert. Seit 2011 nutzt der Verein MOMUC e.V. das 1928 errichtete Gebäude mit Garten als Montessori-Kinderhaus. Das Kinderhaus liegt am Anfang der Limesstraße (S-Bahn Aubing), die als Geschäftsstraße neben den Gewerbebetrieben auch durch private Vorgärten, Vorplätze und Fassaden geprägt ist. Der Eingangsbereich sowie der Hof samt Hofeinfahrt sind derzeit zweckmäßig ausgeführt. Die größtenteils versiegelten Flächen bieten wenig Aufenthaltswert und haben keine gestalterische Atmosphäre, die das Ankommen der Kinder mit ihren Eltern unterstützt. Insgesamt wirkt die Eingangssituation unstrukturiert. Vom Straßenraum aus betrachtet ist ein deutlicher gestalterischer Bruch zwischen dem Gebäude und seinem Vorbereich zu erkennen. Durch die Umgestaltung des Eingangsbereiches, des Vorgartens und der Hofflächen, die für PKW- und Fahrradstellplätze genutzt wer-

den, soll die Attraktivität und Aufenthaltsqualität langfristig verbessert und gestärkt werden. Dies wird durch Entsiegelung zugunsten zusätzlicher Pflanzflächen mit artenreicher und zugleich pflegeleichter Bepflanzung sowie durch einen einladenden Zugangs- und Hofbereich mit versickerungsfähigem Pflasterbelag, als wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung, geschaffen. Die Aufwertung erfolgt dabei unter der Prämisse, dass die Sicherheit der Kinder an erster Stelle steht. Die Limesstraße ist eine sehr stark befahrene Straße, daher ist hier die Absicherung des Geländes mit neuem Zaun und verschließbarem Tor notwendig. Die Neugestaltung bietet dabei für das Montessori-Kinderhaus eine schöne Möglichkeit, sich nach außen zu öffnen und zum Beispiel Bilder oder Bastelarbeiten der Kinder im Freiraum auszustellen.



### Förderprogramm aktiv.gestalten



Als Grundlage zur Aufwertung privater Vorgärten, Ladenvorbereiche und Fassaden innerhalb der Limesstraße wurde ein Gestaltungskonzept entwickelt. Dieser beschreibt Ausstattungselemente innerhalb der Vorbereiche und Vorgärten, die einen besonderen Einfluss auf den öffentlichen Straßenraum haben und diesen gestalterisch positiv beeinflussen können. Privateigentümer\*innen entlang der Limesstraße können mit Hilfe von „aktiv.gestalten“ Aufwertungsmaßnahmen vorzunehmen.



### Das Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt

Erfahrungen in München zeigen, dass der Einsatz der Städtebauförderung ein erfolgreiches Instrument der Stadtteilentwicklung ist. Investitionen der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen in den Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung sorgen für mehr Generationengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit und Integration im Quartier. Die in Aubing-Neuaußing-Westkreuz geplanten Sanierungsmaßnahmen werden mit dem Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt (das sich aus dem Programm Soziale Stadt entwickelt hat) ermöglicht. Dieses Förderprogramm richtet seine Aufmerksamkeit auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Ziel ist es dabei vor allem, lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Die Mittel aus dem Städtebau für den Soziale Stadt werden vom Bund und vom Freistaat Bayern zur Verfügung gestellt.



# Projekte aus dem Viertel, für das Viertel



## Solarium an der Wiesentfeller Straße

Der Verein „MAGs – München aktiv für Gesundheit“ ist schon seit einigen Jahren immer wieder mit Projekten rund um die Wiesentfeller Straße tätig, beispielsweise mit dem Bücherschrank. Seit letztem Jahr steht an der Wiesentfeller Str. 53 das „Solarium“. Der rote Baucontainer gegenüber der Baustelle für das neue Zentrum dient als Plaudertreff für die Nachbarschaft, als Lagerort für Spiel- und Sportgeräte, als Treff für Jugendliche und junge Erwachsene. Dort finden immer wieder Beratungsangebote zu wichtigen Themen statt. Informationen hierzu gibt es auf [mags-muenchen.de](http://mags-muenchen.de) oder direkt über die Aushänge am Solarium und am benachbarten Bücherschrank. Mit Unterstützung der Energieexpert\*innen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung und gefördert über das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ wurden auf dem Dach des Solariums Solar-Paneele installiert, die der Beleuchtung dienen, aber auch ein Anschauungs-

## Zwischennutzung in der Altostr. 30

In der Altostraße 30 konnte man in diesem Sommer sehen, wieviel Kreativität und Geschichte in Aubing besteht. Auf Vermittlung des MGS-Stadtteilmanagements und des Kulturzentrums ubo9 haben das Aubinger Archiv und der Künstlerkreis Aubing den Leerstand für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Über vier Monate, von Anfang Mai bis Ende September. Im Gelände an der Altostraße 30 beabsichtigt der Eigentümer den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern. Informationen hierzu gibt es auf der Internetseite des Bauherren: [www.alto30.de](http://www.alto30.de). Dieses Projekt wird ohne



objekt für die Energiewende sind.

## Der mobile Spielbrunnen

Ein Brunnen für Kinder, gebaut von Kindern und an vielen Orten einsetzbar: das ist die Idee des „mobilen Spielbrunnens“ des Spielhauses am Westkreuz. Die Kinder haben unter fachlicher Betreuung ihr handwerkliches Geschick getestet, die Architektur entworfen und sich mit der Physik des Wasserkreislaufes beschäftigt. Der Brunnen besteht nicht aus einer festen Skulptur, sondern aus modularen Elementen, die von Kindern gebaut wurden. Diese können dann immer wieder anders zusammen-

gesetzt werden. Auf diese Weise wird die Gesamtgestaltung des Brunnens immer wieder anders aussehen. Es können auch immer wieder neue Brunnenelemente angefertigt werden. Das Wasser fließt durch flexible Schlauchelemente. Umfunktionierte Boots-Bojen, Wasser-Feuerlöscher und Wasserpumpen, in die das Wasser von den Kindern zum Spielen gepumpt werden kann, ergänzen die Module. Wenn Sie eine gute Idee haben, wo der Brunnen eingesetzt werden kann, wenden Sie sich gerne an das Spielhaus am Westkreuz.



## Verfügungsfonds - Wie Sie eine Förderung für Ihre Projektidee erhalten



### Wer kann einen Antrag stellen?

Alle Bürgerinnen und Bürger, Initiativen, Einrichtungen, Vereine oder Schulen, die ein Projekt im Fördergebiet umsetzen möchten.

### Wo kann der Antrag gestellt werden?

Erste Anlaufstelle für Ihre Projektidee ist der Stadtteilladen. Das Stadtteilmanagement prüft, ob das Projekt gefördert werden kann und berät Sie bei der Antragstellung. Wichtig ist, dass Ihr Antrag zwei Wochen vor der nächsten Sitzung der Projektgruppe abgegeben wird.

### Welche Projekte können gefördert werden?

Alle Projekte und Aktionen die, u.a.

- Stadteilkultur beleben und Begegnung ermöglichen,
- Nachbarschaftliche Kontakte stärken,
- Selbsthilfe und Eigenverantwortung fördern,
- Lokale Beschäftigung fördern und stabilisieren

### Wer entscheidet über die Vergabe der Mittel?

Über die Anträge entscheidet die Projektgruppe. Sie setzt sich aus Bürgerinnen und Bürgern, Vertretern der Lokalpolitik, der Vereine und sozialen Einrichtungen sowie der beteiligten städtischen Fachreferate und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zusammen.

Die Projektgruppe trifft sich alle sechs bis acht Wochen. Hier stellen Sie Ihr Projekt persönlich vor. Nach Bewilligung kann mit der Umsetzung des Projekts begonnen werden.

### Wie hoch ist die Förderung?

Pro Maßnahme können bis zu 2.600 € gefördert werden. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine höhere Förderung möglich.



Daniel Genée,  
MGS-Stadtteilmanager

# Stadtrat beschließt Sanierung der alten Schule Aubing

Im Jahr 1820 wurde an der Altostraße 16 eine Dorfschule errichtet. Sie prägt seitdem den Ortskern Aubing. In seiner wechselvollen Geschichte diente das Gebäude außerdem als Mesnerhaus, als klösterliche Anstalt der Dillinger Franziskanerinnen, als Aubinger Polizeidienststelle, als sogenannte Kinderbewahranstalt oder als Unterrichtsstätte der Volkshochschule München-West. Aktuell ist hier das BRK München West, Ortsgruppe Aubing, beheimatet, das für die Aubinger Bevölkerung soziale sowie sanitäts- und rettungsdienstliche Services bereitstellt.

Doch das über 200 Jahre alte Gebäude muss – wie die umliegenden Freiflächen – saniert sowie energetisch ertüchtigt werden. Dafür hat der Stadtrat am November den Projektauftrag erteilt. Es folgt die Entwurfsplanung und das Genehmigungsverfahren, so dass mit einem Baubeginn 2027 zu rechnen ist. Das Kommunalreferat hat mit Unterstützung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, dessen Umsetzung ebenfalls die MGS ausführen wird. Dieses sieht eine denkmalgerechte Sanierung des Hauptgebäudes vor, durch die der Charakter des alten Schulhauses wieder mehr zur Geltung kommt. Neben dem Hauptgebäude soll ein multifunktional nutzbarer Lehrsaal errichtet werden, der zum Beispiel auch für Veranstaltungen lokaler Vereine oder des Bezirksausschusses

genutzt werden kann. Der Vorgarten wird nach historischen Vorbildern aus Aubing aufgewertet und die Fassade begrünt. Der rückwärtig zur Altostraße gelegene Garten mit seinem hochwertigen Baumbestand soll grundsätzlich erhalten bleiben. Das Gesamtkonzept wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Bürgermeisterin Verena Dietl begrüßt die Entscheidung: „Sie ist ein Juwel für Aubing und das wohl prägendste Gebäude des Ortskerns. Umso bedeutsamer ist die notwendige Sanierung der Alten Dorfschule – ebenso wie der Erhalt des Gartens. Dem Bezirksausschuss und den Bürger\*innen wurden verschiedene Varianten vorgestellt, die wurden eng eingebunden. Klar favorisiert wurde von ihnen die Variante, die nun umgesetzt wird.“

## Tag der Städtebauförderung 2024 in Aubing

Am 4. Mai hat Aubing mal wieder gezeigt, was es drauf hat! Am bundesweiten Tag der Städtebauförderung haben das Stadtteilmanagement sowie zahlreiche Aubinger Vereine, Gewerbetreibende und das Kulturzentrum ubo9 ein deutliches Signal für einen lebendigen Ortskern gesetzt. Es gab Informationen zu Stadtentwicklungsprojekten, viel Action und Spiele, Musik, Essen und Trinken. Sogar Petrus spielte mit. Auch die Informationsveranstaltung zur Neugestaltung der beiden Grünflächen



„Pferdekoppel“ und „Pferdeschwemme“ war gut besucht. Bei einer Diskussionsrunde betonten Christian Schiebel von der Regierung von Oberbayern, Stadtrat Paul Bickelbacher, Bezirksausschussvorsitzender Sebastian Kriesel, Dr. Martin Klant vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Norbert Kobald von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung sowie Ramona Gesche die prägende Bedeutung der Altostr. 16 für den Aubinger Ortskern.



## Katharina Holland verstärkt das Stadtteilmanagement

Seit Mitte Oktober letzten Jahres verstärkt Katharina Holland nun schon das Team im Stadtteilladen am Westkreuz als neue Stadtteilmanagerin. Sie hat die Nachfolge von Nicole Schmidt angetreten und steht nun gemeinsam mit Daniel Genée den Bürger\*innen als Ansprechpartnerin rund um die Städtebauförderung in den Stadtteilen Aubing, Neuaubing und Westkreuz zur Verfügung.



„Ich freue mich sehr darauf, als neue Stadtteilmanagerin aktiv an der Umsetzung der Entwicklungsziele mitzuwirken.“

„Ich freue mich sehr darauf, als neue Stadtteilmanagerin aktiv an der Umsetzung der Entwicklungsziele mitzuwirken. Besonders spannend ist für mich die enge Zusammenarbeit mit den Anwohner\*innen und lokalen Akteur\*innen, um die Anliegen des Stadtteils gemeinsam voranzubringen“, erklärt Katharina Holland.

## Der Stadtteilladen kann kostenfrei genutzt werden

Der MGS-Stadtteilladen in der Friedrichshafener Straße ist die zentrale Anlauf- und Beratungsstelle zur Stadtplanung und Westkreuz. Hier erhalten Sie während der Öffnungszeiten umfassende Informationen zur Stadterneuerung. Was viele im Gebiet nicht wissen: Er steht generell lokalen Initiativen, Vereinen oder Gruppen oder als Veranstaltungsort kostenfrei zur Verfügung.

Dies ist möglich, da er über das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert wird. Für private Nutzungen

durch Anwohner\*innen fällt lediglich ein Unkostenbeitrag an. (Partei-)politische Veranstaltungen und gewerblich-kommerzielle Aktivitäten sind von der Nutzung der Räumlichkeiten ausgeschlossen. Vielleicht gibt es Initiativen oder Gruppen im Gebiet, die eine Möglichkeit suchen, um sich gelegentlich oder regelmäßig zu treffen, aber nur ein geringes Budget für eigene Räumlichkeiten haben? Oder jemand braucht Räume nur für einen kurzen Zeitraum oder eine einmalige Veranstaltung, etwa für eine Lesung oder einen Vortrag? Dann ist der zentral gelegene und gut erreichbare Stadtteilladen genau die richtige Adresse!



### Kontaktieren Sie uns!

Wenn Sie Fragen zu einer möglichen Nutzung des Stadtteilladens haben, wenden Sie sich gerne an das Team des Stadtteilmanagements



# Interaktive Bauzaunbespielung am zukünftigen Ladenzentrum

„Gute Nachbarschaft, kein Rassismus, leben und leben lassen“ - auf den neuen Mitmachbannern an der Baustelle des geplanten Ladenzentrums an der Wiesentfelser Str. / Ecke Riesenburgstraße finden sich klare Botschaften der Anwohner\*innen. Die zahlreichen Antworten auf die Frage, was den Menschen vor Ort wichtig ist, zeigen, dass der Wunsch nach einem respektvollen Miteinander und einem offenen Austausch im Stadtteil groß ist.

Seit Ende September 2024 sind die Banner nicht nur Baustellenabsperren, sondern auch lebendige und interaktive Plattformen, die zum Mitmachen, zum Teilen von Angeboten aus der Nachbarschaft und zum Dialog einladen. Im Rahmen des Projekts haben (Neu-)Aubinger Anwohner\*innen, Initiativen und Einrichtungen vor Ort die Möglichkeit, sich aktiv an der Gestaltung ihres Viertels zu beteiligen.

Am Montag, den 30. September 2024 fand die offizielle Eröffnung statt, bei der das Planungsteam das Konzept vorstellte und die ersten Veranstaltungspakete von lokalen Einrichtungen aufgehängt wurden. Das Konzept des dialogischen und dynamischen Austausches, das die Bewohner\*innen aktiv miteinbezieht, findet großen Anklang: Seit September haben Anwohner\*innen vielfach die Gelegenheit genutzt, Gedanken, Ideen, Fragen oder Botschaften zu teilen und einen regen Austausch zu pflegen. Ein Beispiel für ein besonders interaktives Element ist das Banner „Und was ist dir wichtig?“. Die Besucher\*innen können die Frage auf wetterfesten Stickers beantworten und so ihre Gedanken am „Fragebaum“ hinterlassen.

Das Projekt entstand in Kooperation mit verschiedenen soziokulturellen Einrichtungen und engagierten Menschen vor



Ort und wurde vom Stadtteilmanagement Neuaubing - Aubing - Westkreuz begleitet. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung entwickelte das Bauzaun-Projekt mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes, des Freistaats Bayern und der Landeshauptstadt München.



## Bauprojekt im Zeitplan – Fertigstellung bis Sommer 2026 geplant

In der letzten Ausgabe der Stadtteilzeitung wurde bereits ausführlich über den Neubau des Ladenzentrums berichtet. Nach dem Abriss im September 2022 wird das Zentrum nun unter Berücksichtigung moderner Anforderungen neu errichtet. Das zukünftige Gebäude öffnet sich stärker zur Umgebung und bildet einen attraktiven Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Projekt umfasst Wohnungen, Gewerbeeinheiten wie einen Supermarkt und Büros sowie das SOS Kinder- und Familienzentrum. Ein besonderes Highlight des Neubaus ist die Gestaltung der Außenanlagen, die eine öffentlich zugängliche Garten- und Spielfläche auf dem Dach des Supermarktes, einen vielfältig nutzbaren Quartiersplatz mit Baumgruppe und Wasserspiel sowie hochwertiges Grün bis zur Wiesentfelser Straße 70 umfasst. Der Platz soll nach Fertigstellung auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Die Neugestaltung der Freiflächen wurde im Jahr 2016 in einer gemeinschaftlichen Erarbeitung mit der Nachbarschaft vorgenommen und stellte die Grundlage für einen Wettbewerb dar, den MLA+Berlin, N-V-O Architekten und Treibhaus Landschaftsarchitektur für sich entscheiden konnten. Im Mai 2023 erfolgte der symbolische erste Spatenstich, und die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 geplant. Die Finanzierung des Projekts wird unterstützt durch Mittel des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

# Balkonkraftwerke für Aubing, Neuaubing und das Westkreuz

Ein Ziel des integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts ist der Ausbau erneuerbarer Energien vor Ort. Dabei spielen neben Photovoltaikanlagen auf dem Dach auch Module an der Fassade sowie an Balkonen eine wesentliche Rolle. Dadurch kann klimaneutraler Solarstrom erzeugt werden, es ist wirtschaftlich und macht unabhängiger von Energiekrisen und Preissteigerungen.

Hierzu findet am 3. April 2025 die Veranstaltung „Kostenlosen Solarstrom mit Balkonmodulen selbst nutzen“ im Stadtteilladen Aubing Neuaubing Westkreuz statt. Das Thema trifft den Nerv vieler Mieter\*innen und auch (WEG-)Eigentümer\*innen. Herr Kaltenhauser-Barth, Abteilungsleiter Energie und Klima der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), informiert ausführlich über die technischen Voraussetzungen, die Funktionsweise, rechtliche Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeit und auch Fördermöglichkeiten. Im Anschluss gibt es die Möglichkeit, Herrn Kaltenhauser-Barth gezielt Fragen zu stellen und direkte und



fundierte Antworten zu erhalten.

Photovoltaikanlagen sind nicht nur für Eigentümer\*innen von Einfamilienhäusern oder Wohnanlagen interessant, sondern in Form von Balkonkraftwerken im Besonderen für Wohnungseigentümer\*innen (WEG) und Mieter\*innen, die keine großen Dachflächen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung haben. Balkonmodule bieten eine ideale Lösung für die unabhängige, eigene Stromerzeugung. Die Vorteile eines Balkonkraftwerks sind vielfältig. Zum einen tragen Balkonkraftwerke zur Energiewende bei, indem es erneuerbare Energie direkt vor Ort erzeugt. Andererseits können die eigenen Stromkosten deutlich reduziert werden, wenn der erzeugte Strom direkt selbst verbraucht wird.

## Am Anfang steht die Planung

Die Planung eines Balkonkraftwerks beginnt mit der Wahl der Module und des Ortes für die Montage. Balkone haben meist eine begrenzte Fläche und daher kommen dort leistungsstarke, kompakte Module zum Einsatz. Die Ausrichtung ist essenziell: je mehr direkte Sonnenstrahlung auf die Module trifft, desto effektiver arbeiten diese. Südlich ausgerichtete Balkone sind natürlich optimal, aber auch bei anderen Ausrichtungen lassen sich gute Ergebnisse erzielen. Für die Montage der Module gibt es ganz verschiedene Lösungen, abhängig von der Form der Balkone und der Gelände. Es gibt beispielweise Halterungen für

1. Sonneneinstrahlung
2. PV-Modul: Umwandlung in elektrische Energie
3. Wechselrichter: Umwandlung Gleichstrom in Wechselstrom
4. Energiesteckdose: Einspeisung des Wechselstroms in das Hausstromnetz



das Balkongeländer oder die Module können fest verschraubt sein.

Neben den Photovoltaikmodulen wird ein Wechselrichter benötigt. Das Modul erzeugt Gleichstrom, dieser wird durch den Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und kann direkt im Haushalt genutzt werden.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Installation eines Balkonkraftwerks sind keine Genehmigungen erforderlich, solange die Leistung des Systems 800 Watt nicht überschreitet. Eine Anmeldung beim Netzbetreiber, beispielsweise Stadtwerke München, ist jedoch notwendig, um den erzeugten Strom ins Netz einspeisen zu können. Es ist ratsam, sich vor der Installation über Regelungen und Vorschriften der Erzeuger zu informieren. Die Anlage muss ebenfalls im Marktstammdatenregister angemeldet werden.

## Fördermöglichkeiten

Die Landeshauptstadt München bietet für Balkonkraftwerke aktuell eine finanzielle Förderung an: Gefördert wird der Kauf und die anschließende Installation von sogenannten steckbaren Photovoltaik-Stromerzeugungsgeräten bis zu einer Leistung von 800 Watt Peak (Wp) je Wohneinheit. Der Fördersatz beträgt 0,40 Euro je Wp, bis 800 Wp je Wohneinheit, jedoch maximal 50 Prozent der förderfähigen Investitionskosten. Weitere Informationen und die genauen Voraussetzungen für eine Förderung gibt es unter [www.stadt.muenchen.de/service/info/sachgebiet-foerderprogramm-klimaneutrale-gebäude/10414151/](http://www.stadt.muenchen.de/service/info/sachgebiet-foerderprogramm-klimaneutrale-gebäude/10414151/)

Im Sanierungsgebiet Aubing Neuaubing Westkreuz bieten Balkonkraftwerke eine attraktive Möglichkeit, erneuerbare Energie effizient zu erzeugen und selbst zu nutzen, insbesondere für Mieter\*innen und WEG-Eigentümer\*innen. Balkonkraftwerke sind ein probates Mittel, um unabhängiger von Preissteigerungen zu sein und gleichzeitig einen entscheidenden Beitrag zur Energiewende sowie zur Klimaneutralität in Aubing Neuaubing Westkreuz beizutragen.

Bei allen Fragen rund um Energieversorgung sowie energetische Sanierung bietet die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ein unabhängiges Beratungsangebot im Stadtteilladen Aubing Neuaubing Westkreuz an. Um Terminvereinbarung wird gebeten: [energie@mgs-muenchen.de](mailto:energie@mgs-muenchen.de)

## Förderprogramme für Eigentümer\*innen

### Gebäudemodernisierungs-Check-Easy (GMC-Easy)

- kostenlose Grundlage für zukünftige energetische Modernisierungsentscheidungen am Gebäude, inklusive Vergleich verschiedener Sanierungsmaßnahmen und grobe Kosteneinschätzung
- Information über Angebote von Förderprogrammen
- Prüfung der Fernwärme

### Photovoltaik-Konzept

- kostenlose Grundlage für eine zukünftige Installation
- einer Photovoltaikanlage auf dem Dach

### Kommunales Förderprogramm aktiv.gestalten

Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung bestehender Wohn- und Geschäftsbauten:

- Fassaden einschließlich Fenster, Türen, Tore, Barriere
- freie Zugänge, Dächer und Dachaufbauten.
- Neugestaltung von privaten Freiflächen einschließlich
- Sitz- und Spielbereiche, Müllhaushung,
- Aufenthaltsflächen und energiesparende Beleuchtung.

Weitere Informationen zu den jeweiligen Fördermöglichkeiten finden Sie unter [www.neuaubing-westkreuz.de](http://www.neuaubing-westkreuz.de)

# Der kommunale Wärmeplan München

## Was ist der kommunale Wärmeplan?

Am 15. Mai 2024 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die erste Version der kommunalen Wärmeplanung verabschiedet und der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt. Der Münchner Wärmeplan liefert eine Entscheidungshilfe, um Gebäudeeigentümer\*innen bei der Wahl einer zukunftstauglichen Heizungstechnologie zu unterstützen. Dazu berücksichtigt der Wärmeplan die aktuelle Wärmeversorgung im Stadtgebiet und gibt Auskunft über zukünftig nahezu klimaneutrale Versorgungsmöglichkeiten.

## Warum gibt es die kommunale Wärmeplanung?

In der Novelle des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) 2024 wird mit 2045 ein Enddatum für fossile Heizungstechnologien festgelegt: bis dahin müssen alle Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Damit die Gebäudeeigentümer\*innen diesen drastischen Umbau bewerkstelligen können, sind alle deutschen Kommunen verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Diese soll die Gebäudeeigentümer\*innen bei der Entscheidungsfindung beim Heizungswechsel unterstützen.

## Wie kann der Wärmeplan genutzt werden?

Es gilt bei der Nutzung zu beachten, dass der kommunale Wärmeplan nicht bindend ist. Somit wird die Auswahl an Heizungsvarianten durch die kommunale Wärmeplanung an sich nicht weiter eingeschränkt. Die vorgeschlagenen Heizungstechnologien dienen lediglich als erste Hinweise für eine weitere Beratung durch Heizungsinstallateur\*innen und Energieberater\*innen.

Aus dem Wärmeplan können zum Beispiel Rückschlüsse gezogen werden, ob im jeweiligen Gebiet die Fernwärme der Stadtwerke München bereits in der Nähe ist. Dabei handelt es sich um sogenannte Fernwärmeverdichtungsgebiete (orange), hier können Gebäude mit einer hohen Wahrscheinlichkeit relativ schnell angeschlossen werden.

Langfristige Perspektiven für die Fernwärmenutzung werden in Form der Fernwärmeuntersuchungsgebiete ebenfalls dargestellt (blau). Hier ist der Fernwärmeausbau allerdings nicht gesichert und mit einem eventuellen Ausbau ist frühestens ab 2027 zu rechnen. Für die restlichen Gebiete gibt der Wärmeplan Empfehlungen aus, welche Heizungsvarianten für die Gebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit geeignet sind. Für das einzelne Gebäude ist dies genauer zu untersuchen. Zur Vereinfachung werden diese Gebiete in der folgenden Darstellung als „Gebäudeversorgung“ (rosa) dargestellt. Genauere Informationen zum kommunalen Wärmeplan sind im Internet im Geoportal der Stadt München zu finden unter: [www.geoportal.muenchen.de/portal/waermeplan](http://www.geoportal.muenchen.de/portal/waermeplan)

## Welche Alternativen zur Fernwärme gibt es und wie kann in Zukunft außerhalb der Fernwärmegebiete geheizt werden?

In Gebieten, die vom Fernwärmeausbau durch die SWM so gut wie ausgeschlossen sind, gibt es verschiedene Heizungsalternativen zur Fernwärme. Die wichtigste und vielversprechendste Alternative ist die Wärmepumpe.

Diese funktioniert technisch gesehen ähnlich wie ein Kühlschrank, der dem Kühlraum Wärme entzieht und sie in der Küche abgibt. Die Wärmepumpe funktioniert allerdings in die umgekehrte Richtung: sie entnimmt einer äußeren Wärmequelle Energie (z. B. Außenluft, Grundwasser, Boden), hebt diese auf ein höheres nutzbares Temperaturniveau und gibt sie im Heizungs- und Warmwasserkreis ab. Je wärmer die Wärmequelle und je niedriger das Temperaturniveau für den Wärmebedarf, desto effizienter arbeitet die Wärmepumpe. Aus dieser Sicht ist das Grundwasser mit ca. 10°C eine sehr effiziente Wärmequelle und die Fußbodenheizung mit 35°C Vorlauftemperatur ein sehr effizienter Wärmeabnehmer. Aber auch Luftwärmepumpen, die bei einer Außenluft bei -10 °C und Heizkörpern bei 55 °C Vorlauf arbeiten, sind effiziente Heizungstechnologien im Vergleich zu Öl- und Gaskesseln.

In der Regel werden je Gebäude einzelne Wärmepumpen mit einer eigenen Wärmequelle gebaut, zum Beispiel Luft-Wärmetauscher im Vorgarten für Luftwärmepumpen oder Grundwasserbrunnen im Garten für Wärmepumpen. Jedoch gibt es auch die Möglichkeit, sich die Wärmequelle in Form eines gemeinsamen Wärmenetzes zu teilen. Insbesondere mit Grundwasser-Wärmepumpen kann es sinnvoll sein, nur wenige Brunnen zu bohren und über ein kaltes Nahwärmenetz das Grundwasser an mehrere Gebäude zu verteilen. Dort können einzelne Wärmepumpen das Grundwasser nutzen und Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser bereitstellen. Insbesondere bei enger Bebauung, zum Beispiel Reihenhäuser, können kalte Nahwärmenetze eine vielversprechende Alternative zur Einzelversorgung sein. Neben der SWM bieten verschiedene Firmen Unterstützung bei der Ideenentwicklung, Planung und Betrieb von Wärmenetzen an.

## Welche Variante ist bei all diesen Heizungsvarianten die wirtschaftlichste?

Diese Fragestellung wurde in Neuaubing – finanziert durch die Städtebauförderung – erstmals konkret am Beispiel der Neideckstraße untersucht. Diese ist überwiegend mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut und damit vergleichbar mit dem Gebiet Gebäudeversorgung (Illa). Für sieben verschiedene Heizungsvarianten wurden die Wärmegestehungskosten nach einem standardisierten Berechnungsverfahren (VDI 2067) ermittelt. Die Wärmegestehungskosten bilden alle Positionen (Investitions-, Finanzierungs-, Betriebs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Planungskosten) der verschiedenen Heizungsvarianten ab, die über 30 Jahre Betriebszeit anfallen und werden als Kosten je Energiebedarf (€/kWh) ausgegeben.

Variante 1 stellt den Anschluss der Straße an die Münchner Fernwärme über ein separates Sekundärnetz dar. Da das Fernwärmenetz der SWM über das gesamte Netzgebiet einheitlich mit hohen Anforderungen an die Materialien gebaut wird, wäre ein Ausbau des Fernwärmenetzes in die Neideckstraße zu teuer, da relativ wenig Wärme für eine große Leitungslänge übertragen wird. Stattdessen könnte ein sekundäres Netz mit geringerer Druckstufe über einen Wärmetauscher mit der Fernwärme verbunden und somit günstiger gebaut werden. Im konkreten Beispiel ergeben sich dabei Wärmegestehungskosten von 0,29 €/kWh. Ausschlaggebend ist hier die Leitungslänge, Anschlussquote und die

Wärmekosten der Fernwärme. Das größte Hindernis für den Bau eines sekundären Netzes ist die Verortung der Verantwortlichkeit für die Investitionen und den Betrieb. Die SWM hat derzeit nicht die Kapazität solche Netze zu betreiben zu organisieren. Daher müssten sich die Anwohner\*innen zusammenschließen und eine Betreibergesellschaft gründen oder einen Wärmecontractor beauftragen, was jedoch zu weiteren Kosten führen kann.

Variante 2 stellt die kalte Nahwärme mit zentralen Grundwasserbrunnen, einer Verteilung des Grundwassers über ein so-

genanntes kaltes Netz und dezentrale Wärmepumpen je Gebäude dar, die das Grundwasser zur Wärmebereitstellung nutzen. Da hier mit geringer Druckstufe gearbeitet werden kann und die Wärmeverluste des Netzes vernachlässigbar sind, ist diese Variante mit 0,27 €/kWh günstiger als ein sekundäres Netz, das an die Fernwärme angeschlossen wird.

Ausschlaggebend sind auch hier die Leitungslängen, die Anschlussquoten, der Strompreis und dessen zukünftigen Entwicklung. Im Vergleich zur Fernwär-

me sind die Investitionskosten (Kapitalgebundene Kosten) höher, dafür die Energiekosten geringer. Das größte Hindernis für den Bau eines kalten Nahwärmenetzes ist wie bei Variante 1 die Verortung der Verantwortlichkeit und des Betriebs. Die SWM bietet dazu seit neustem mit der Abteilung „Kalte Nahwärme“ ihre Unterstützung an, kalte Nahwärmenetze zu bauen, zu organisieren und zu betreiben. Alternativ können sich die Anwohner\*innen zusammenschließen und eine Betreibergesellschaft gründen oder einen Wärmecontractor beauftragen, was jedoch zu weiteren Kosten führen kann. Am vielversprechendsten für diese Variante sind Reihenhaussiedlungen mit Gemeinschaftsgrund auf dem die Brunnen und das Netz gebaut werden können (z. B. gemeinsame Grünflächen und Wege).

Variante 3 stellt dezentrale Grundwasserwärmepumpen dar mit jeweils eigenem Brunnen im Garten. Im Vergleich zur „Kalte Nahwärme“ entfallen die Investitionskosten für das Nahwärmenetz; wegen dem ausgeweiteten Brunnenbau fallen trotzdem hohe Investitionskosten an. Aufgrund ge-

ringerer Instandsetzungskosten liegen die Wärmegestehungskosten bei 0,25 €/kWh und damit niedriger als für die netzgebundenen Varianten. Ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit sind die Brunnenbohrkosten: je nach Bodenzusammensetzung und Höhe des Grundwasserspiegels kann es hier zu weiteren Mehrkosten kommen. Die größten Hindernisse für den Einsatz von Grundwasser-pumpen sind die Nutzbarkeit des Grundwassers (Boden, Grundwasserspiegel, Ergiebigkeit, jährliche Schwankungen) und die wasserrechtliche Genehmigung. Grundsätzlich sind grundwasserbetriebene Wärmepumpen im ganzen Stadtgebiet möglich. Für eine sichere Planung können die Grundwasserstände am jeweiligen Standort bei der Grundwasser-erkundung des Referats für Klima- und Umweltschutz angefragt werden. Für eine Bohrung der Brunnen ist eine gesonderte Anzeige beim gleichen Referat erforderlich. Für den Betrieb der Grundwasserwärmepumpe wird dann noch eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt auch diese kann beim Referat für Klima- und Umweltschutz beantragt werden.

Variante 4 stellt eine innovative Variante mit sehr geringen Energiekosten dar. Es handelt sich hierbei um eine Wärmepumpe in Kombination mit PVT-Modulen. PVT-Module sind PV-Module, die zusätzlich thermisch genutzt werden. Dazu wird das PV-Modul mittels eines Wärmetauschers an der Rückseite gekühlt; die Abwärme wird von der Wärmepumpe als Wärmequelle genutzt und der Heizung zur Verfügung gestellt. Durch die Kühlung der PV-Module steigt deren Wirkungsgrad, die warme Abwärme erhöht die Effizienz der Wärmepumpe und der erzeugte PV-Strom kann direkt zum Betrieb der Wärmepumpe eingesetzt werden. Damit sind die Energiekosten dieser Variante am niedrigsten. Aufgrund der vergleichsweise teuren PVT-Module sind die Investitionskosten jedoch am höchsten und die Wärmegestehungskosten mit 0,34 €/kWh ebenfalls.

Variante 5 ist eine Variante mit Wärmepumpe und der viel erprobten Wärmequelle „oberflächennahe Geothermie“. Damit ist die Nutzung der Wärme im Erdreich bis zu 100 m Tiefe gemeint. Da im Stadtgebiet Wärmesonden mit Tiefen bis zu 100 m, in der Regel nicht genehmigt werden, bezieht sich diese Untersuchung lediglich auf Erdwärmekollektoren, Grabenkollektoren und Erdwärmekörbe. Im Vergleich zu Grundwasserwärmepumpen sind Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung etwas weniger effizient und damit die Energiekosten etwas höher. Durch die einfachere Bauweise der Kollektoren im Erdreich sind die Investitionskosten in der Regel dafür geringer. Insgesamt kommen die Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung mit 0,22 €/kWh auf die geringsten Wärmegestehungskosten. Das größte Hindernis dieser Variante ist der Platzbedarf im Garten: insbesondere im Bestand kommt es in den meisten Fällen nach Umsetzung zu einer kostenintensiven und zeitaufwändigen Neugestaltung des Gartens.

Variante 6 ist mit der Luftwärmepumpe die gängigste Wärmepumpenvariante. Hier ist die Wärmequelle die Außenluft. Dadurch sinkt einerseits die Betriebseffizienz und die Energiekosten steigen im Vergleich zu den anderen Wärmepumpenvarianten. Andererseits sind die Investitionskosten deutlich geringer. Damit werden wie bei Variante 5 Wärmegestehungskosten von 0,22 €/kWh erreicht und sie sind somit mit den Erdwärmekollektoren die wirtschaftlichste Heizungsvariante. Bei Luftwärmepumpen wird in der Regel ein Wärmetauscher im Außenbereich (idealerweise Vorgarten) aufgestellt und das verursacht das größte Hindernis, das dessen Ventilatoren für Schallemissionen sorgen. Allerdings stellen Schallemissionen bei modernen Wärmepumpen in der Regel kein großes Problem dar, da meistens Schalldruckpegel unter 50 dB erreicht werden, was normaler Zimmerlautstärke und die Lautstärke von Kühlschränken entspricht. Die meisten Wärmepumpen haben zusätzlich ein Programm integriert, was die Schallemissionen nachts auf unter 35 dB reduziert was unterhalb der Konzentrationsstörungsschwelle liegt. Befindet sich der Aufstellungsort, dann noch mindestens 3m entfernt von schallreflektierenden Flächen, wie z.B. Außenwänden, ist der Schallschutz bei

Wärmepumpen in der Regel kein Problem. Insbesondere bei Reihenhäusern mit kleinen Vorgärten kann sich dagegen die Standortsuche für die Wärmepumpe als schwieriger gestalten. Hier wird eine Beratung durch Energieberater\*innen oder Wärmepumpeninstallateur\*innen dringend empfohlen.

Variante 7 stellt mit der Gasheizung den Status Quo dar und wurde als Referenzvariante aufgestellt. Die Investitionskosten sind erwartungsgemäß am geringsten, da die Gasleitungen im Bestand schon verlegt sind und abgesehen vom Austausch der Heizung keine zusätzlichen Kosten anfallen. Jedoch sind die Energiekosten am höchsten. Das liegt vor allem an gestiegenen Gaspreisen und den in Zukunft steigenden CO2-Preisen. Jedoch spricht nicht nur die Wirtschaftlichkeit gegen den Einbau einer neuen Gasheizung, sondern auch die gesetzlichen Regularien, da spätestens ab 2045 alle Gasheizungen ausgetauscht werden müssen. Dadurch wird der Heizungswechsel lediglich um maximal 20 Jahre aufgeschoben.

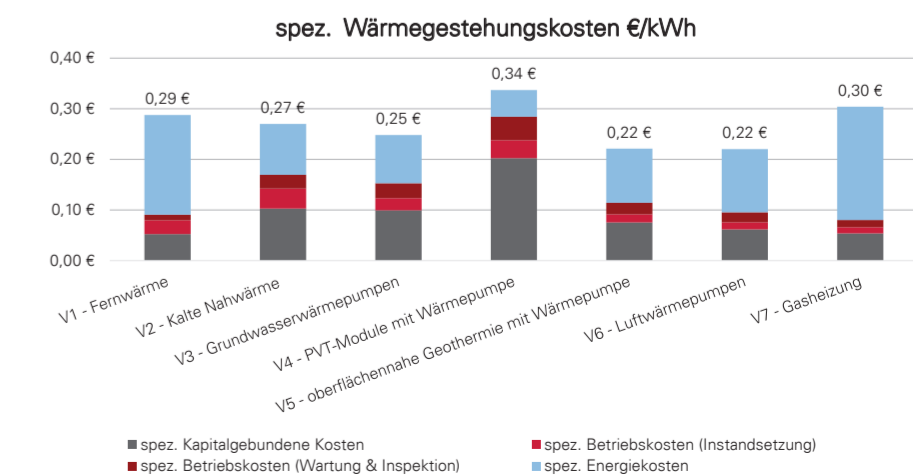
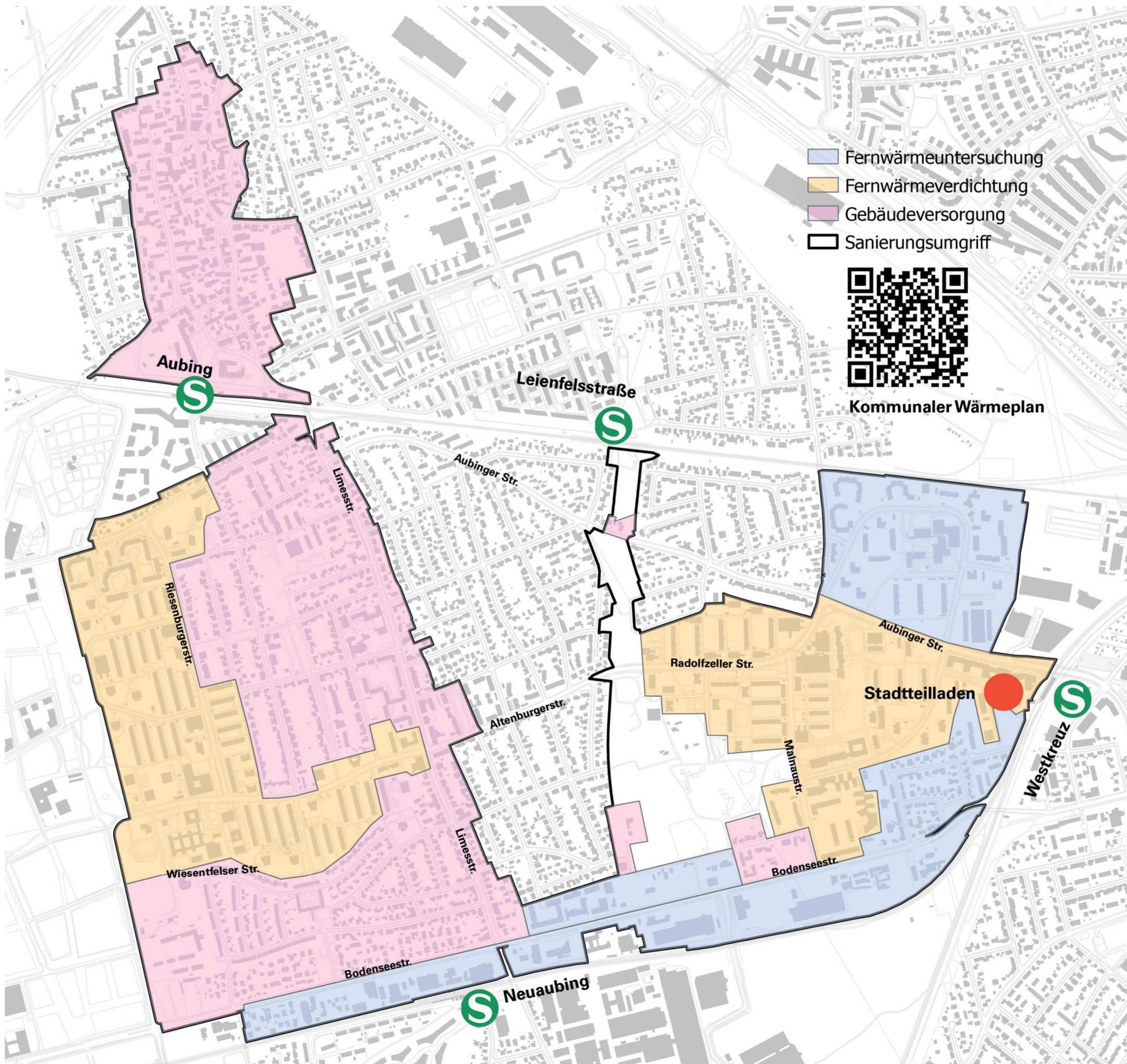
## Die Heizung ist das eine, können auch alte Bestandsgebäude mit Wärmepumpen beheizt werden?

In den meisten Fällen: Ja. Beim Einbau einer Wärmepumpe sollte die Vorlauftemperatur im Heizkreislauf auf maximal 55°C reduziert werden. Im Bestand sind die meisten Heizsysteme auf 70°C Vorlauftemperatur ausgelegt und meistens überdimensioniert. Ein Wechsel auf 55°C stellt insofern kein Problem dar, da die überdimensionierte Heizfläche auch bei niedriger Vorlauftemperatur genug Wärme an den Raum abgibt. Dies gilt besonders in Kopplung mit Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle, die den Wärmebedarf senken. Lediglich die Aufheizzeit nach einer längeren Abkühlung eines Raumes (z.B. eines selten genutzten und geheizten Gästezimmers) kann länger ausfallen als gewohnt.

Manche Heizsysteme sind jedoch auch auf 90°C ausgelegt. In diesem Fall ist eine Reduktion der Vorlauftemperatur nicht trivial und Bedarf zusätzlicher Maßnahmen. Diese können ein Austausch der Heizkörper durch größere Heizkörper sein, oder eine Reduktion der Heizlast durch eine Gebäudedämmung, Fensterstausch oder Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Im konkreten Fall sollte hier eine Energieberater\*in herangezogen werden.

## Noch Fragen?

Dann kommen Sie gerne in unsere kostenlose Energiesprechstunde. Immer Freitags von 9 bis 14 Uhr im Stadteilladen Aubing Neuaubing Westkreuz in der Friedrichshäferer Straße 11.



### 3. April

#### Balkonsolaranlage - Mit Photovoltaik den Balkon bepflanzen

Im Frühjahr wird der Balkon bepflanzt, zwischen Geranien und Basilikum bietet eine Solaranlage viele technische und finanzielle Vorteile. In 2024 wurde durch Gesetzesänderungen der Bau von Balkonsolaranlagen vereinfacht. Einfach an den Balkon hängen und anstecken. Ganz so einfach ist es nicht, aber fast. Was Sie beachten müssen lernen Sie bei dieser Infoveranstaltung.

**Anmeldung:** energie@mgs-muenchen.de

**Ort:** Stadteilladen Aubing Neuaubing Westkreuz bzw. Bürgersaal am Westkreuz

**Beginn:** 18 Uhr

### 3. Juni

#### Heizungstausch – Wie soll ich heizen, wenn die Fernwärme nicht kommt?

Die kommunale Wärmeplanung der Landeshauptstadt München wurde 2024 veröffentlicht. Münchner\*innen und Münchner können jetzt sehen, ob zu ihrem Gebäude die Fernwärme kommen wird. Doch wie können Gebäude wirtschaftlich sinnvoll ohne Fernwärme beheizt werden? Dieser Fragen wir an einem konkreten Beispiel im Sanierungsgebiet untersuchen lassen. Bei dieser Veranstaltung werden offene Fragen zur Wirtschaftlichkeit alternativer Heizungsvarianten beantwortet.

**Anmeldung:** energie@mgs-muenchen.de

**Ort:** Alten und Service Zentrum Aubing in Neuaubing

**Beginn:** 18 Uhr

### 3. Juli

#### Photovoltaik für Mehrfamilienhäuser

Bei der Photovoltaik hat sich in 2024 sehr viel getan, nicht nur bei den Kosten, sondern auch auf der Rechtlichen Seite wurde vereinfacht. So kann der erzeugte Strom vom Dach einfacher an die Bewohner\*innen verteilt werden. Wie das geht zeigen wir an einem Beispiel bei dieser Veranstaltung.

**Anmeldung:** energie@mgs-muenchen.de

**Ort:** Stadteilladen Aubing Neuaubing Westkreuz bzw. Bürgersaal am Westkreuz

**Beginn:** 18 Uhr

### 17. bis 23. Juli

#### Stadtteilwoche Aubing-Lochhausen-Langwied.

Dieses Jahr gibt es auf Initiative des Bezirksausschusses und des Kulturreferates mal wieder eine Stadtteilwoche. Sie findet vom 17.-23.7. an vielen Orten statt. Am 20.7. wird es auf dem zentralen Fest auf der Beland-Wiese auch einen Informationspavillon geben, bei dem Sie sich über den Stand der Projekte im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz informieren können.

### 21. Juli

#### Stadtteilsparaziergang

Rundgang zu den Projekten der Städtebauförderung.

**Anmeldung:** info@neuaubing-westkreuz.de.

**Ort:** Information bei Anmeldung



### 16. Oktober

#### Heizen und Dämmen - Was gibt es neues?

Wir klären auf was in Zukunft beim Heizungstausch und der energetischen Gebäudemodernisierung beachtet werden sollte und wie eine Energieberatung, das Stadtteilmanagement und die kommunale Wärmeplanung weiterhelfen.

**Anmeldungen:** energie@mgs-muenchen.de

## Termine & Veranstaltungshinweise



### KOSTENLOSE BERATUNG FÜR SIE VOR ORT

## Stadteilladen Westkreuz

Friedrichshafener Straße 11  
81243 München  
089 18929240

info@neuaubing-westkreuz.de  
www.neuaubing-westkreuz.de

#### Öffnungszeiten:

##### Dienstag

09:30 bis 18 Uhr  
(Stadtteilmanagement)

##### Mittwoch

09:30 bis 18 Uhr  
(Stadtteilmanagement)

##### Donnerstag

09:30 bis 14 Uhr  
(Stadtteilmanagement)

##### Freitag

09:30 bis 14 Uhr  
(Energiesprechstunde)



### IMPRESSUM

Herausgeberin:  
Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung  
mbH (MGS)  
Haager Straße 5  
81671 München



Im Auftrag der:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München  
muenchen.de/plan

Redaktion und Layout:  
MGS-Öffentlichkeitsarbeit

Papier:  
gedruckt auf Papier aus  
100% FSC-zertifizierten  
Quellen

Bildnachweis:  
Seite: BEM, B+L, Bauchplan, Benjamin  
Ganzenmüller, Katharina Holland, MAGs e.V.,  
Florian Mayr, Spiellandschaft Stadt e.V., Vida-  
media/David Riek

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Landeshauptstadt  
München