

**Tino Schlagintweit
Stadtrat**

Unterschleißheim, 24.02.2026

Stadt Unterschleißheim
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Böck

Antrag

Der Stadtrat möge folgenden Grundsatzbeschluss fassen:

Ressourcen- und Klimaschutz durch zirkuläres Bauen

1. Zielsetzung und Geltungsbereich

Die Stadt strebt an, bei künftigen Bauvorhaben Prinzipien des zirkulären Bauens schrittweise einzuführen. Ziel ist die Reduktion von Treibhausgas-Emissionen, Bauabfällen und Primärrohstoffverbrauch sowie die Senkung von Lebenszykluskosten.

Dieser Grundsatz gilt für alle kommunalen **Hoch- und Tiefbauvorhaben** (Neubau, Sanierung, Rückbau). Soweit rechtlich möglich wirkt die Stadt auch als Gesellschafterin in ihren Beteiligungsgesellschaften auf entsprechende Beschlüsse hin.

2. Planungsgrundsätze

Grundsätzlich sind bei der Planung und Umsetzung kommunaler Bauvorhaben die folgenden Planungsgrundsätze anzuwenden. Abweichungen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, aber zu begründen.

- **Bestandserhalt vor Neubau:** Vor jedem Ersatzneubau ist zu prüfen, ob Sanierung/Umbau im Bestand wirtschaftlich und funktional sinnvoll ist.
- **Wiederverwendung und Recycling:** Vorrang für die Wiederverwendung von Bauteilen; Einsatz von Recycling-Baustoffen, soweit technisch geeignet und wirtschaftlich vertretbar.
- **Demontierbarkeit:** Konstruktionen sind so zu planen, dass Bauteile und Materialien am Ende der Nutzung sortenrein getrennt und wiederverwendet werden können.
- **Materialwahl:** Minimierung grauer Emissionen durch Vorrang für klimaschonende Baustoffe (z. B. Holz- und Holzhybridkonstruktionen, Recyclingbeton, CO₂-reduzierte Zemente) soweit für den Verwendungszweck technisch geeignet, bauordnungsrechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

- **Lebenszykluskosten:** Neben Baukosten sind zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit auch Betrieb, Wartung, Sanierung, Rückbau und Entsorgung über die gesamte Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

Ausnahmen:

Von den vorstehenden Planungsgrundsätzen kann abgewichen werden, wenn

- die Investitionssumme 500.000 € unterschreitet
- nachweislich kein ausreichendes Marktangebot besteht oder
- technische oder bauordnungsrechtliche Gründe entgegenstehen oder
- die Mehrkosten im Lebenszyklus einen vom Stadtrat festzulegenden Rahmen überschreiten.

Abweichungen sind zu begründen und zu dokumentieren.

3. Pilotphase (2026–2027)

Zunächst werden **bis zu drei kommunale Bauprojekte** als Pilotprojekte umgesetzt, um Praxis-Erfahrungen zu sammeln, Risiken zu erkennen und wirtschaftliche Folgen zu identifizieren. Die Auswahl der Projekte erfolgt durch die Verwaltung im Rahmen ihrer personellen Möglichkeiten und in Abstimmung mit dem Grundstücks- und Bauausschuss.

Die Projekte können auf einzelne Schwerpunkte fokussieren. Diese sind:

- Einsatz von Recyclingbeton und/oder wiederverwendeten Bauteilen
- Erstellung eines digitalen Materialpasses (Dokumentation aller verbauten Materialien, Mengen, Herkunft, Recyclingfähigkeit)
- Planung auf Demontierbarkeit (lösbare Verbindungen, sortenreine Trennbarkeit)
- Lebenszykluskostenrechnung (Vergleich zu konventioneller Bauweise)

Die Verwaltung dokumentiert die Pilotprojekte und berichtet dem Stadtrat über:

- Kosten (Mehraufwand bei Planung/Bau, Einsparungen über Lebenszyklus)
- Materialeinsparung und CO₂-Bilanz
- Praktische Erfahrungen (Herausforderungen, Erfolge, Praktikabilität)

4. Umsetzungskonzept und Einführungsphase (ab 2028)

Auf Grundlage der Erfahrungen aus der Pilotphase erarbeitet die Verwaltung bis **März 2028** ein **Umsetzungskonzept**, das dem Stadtrat vorgelegt wird und folgende Punkte regelt:

a) Standards und Kriterien

- Konkrete Anforderungen für zirkuläres Bauen (z. B. Recyclingquoten, Materialpässe, Demontierbarkeit)
- Schwellenwerte (z. B. ab welcher Projektgröße gelten welche Standards)
- Prüfung auf Anwendbarkeit von Holz- oder Holzhybridbauweise (technisch, bauordnungsrechtlich und wirtschaftlich). Bei Abweichung sind die Gründe darzulegen.

b) Anpassung der Vergabepraxis

- Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Ausschreibungen (z. B. Lebenszykluskosten, CO₂-Bilanz, Re-Use-Anteil, Demontierbarkeit)

- Musterleistungsbeschreibungen (Rückbaukonzepte, Entsorgungskonzepte)

c) Zeitplan

- Schrittweise Einführung der Standards (Einführungsphase, Vollimplementierung nach Festlegung durch Stadtrat bis möglichst 2031)
- Übergangsregelungen für laufende Verfahren

d) Organisation und Ressourcen

- Schulungen für Bauverwaltung
- Kooperationen mit Fachpartnern (Bauteilbörsen, Recyclingwerke, Zertifizierungsstellen)
- Personalbedarf, Fortbildungskosten, Softwarekosten (z. B. BIM, Materialpass-Plattformen)
- Fördermittelrecherche (Bund, Land, EU)

e) Monitoring

- Kennzahlen zur Erfolgsmessung (CO₂-Einsparungen, Recyclingquoten, Kosten, Anteil der Projekte mit Anwendung der Standards, Anzahl und Gründe von Ausnahmen)
- Berichtspflichten

5. Öffentlichkeitsarbeit und Transparenz

Die Stadt dokumentiert die wesentlichen Erfahrungen aus ihren Pilot- und Einführungsprojekten auf der städtischen Plattform Consul und in Pressemitteilungen. Ergänzend stellt sie auf ihrer Website Materialien zu zirkulärem Bauen bereit (Leitfäden, Links zu Bauteilbörsen, Hinweise auf Förderprogramme, Kontakte zu Fachbetrieben).

Ziel: Auch private Akteure sollen von den Erfahrungen der Kommune profitieren.

6. Evaluation, Anpassung und Implementierung

Nach Abschluss der Einführungsphase wird eine Evaluation durchgeführt:

Hierbei ist insbesondere darzustellen:

- Grad der Zielerreichung (Reduktion von THG-Emissionen, Bauabfällen, Primärrohstoffverbrauch)
- Kostenentwicklung auf Basis der Lebenszykluskostenbetrachtung
- Praxistauglichkeit und Anpassungsbedarf der Standards
- Art, Umfang und Rechtfertigung der Abweichungen von den Planungsgrundsätzen
- Mögliche Vereinfachungen der Standards

Auf Basis der Evaluation entscheidet der Stadtrat über:

- Anpassung der Standards für zirkuläres Bauen
- Endgültige Implementierung und Einhaltung der Standards

BEGRÜNDUNG

Der Bausektor verursacht in Deutschland **ca. 55 % des gesamten Abfallaufkommens** und ist für rund **30 % der CO₂-Emissionen** verantwortlich (Bau, Betrieb, Abriss). Zirkuläres Bauen – die

Wiederverwendung von Bauteilen und der Einsatz von Recycling-Baustoffen – kann einen wesentlichen Beitrag zu Ressourcenschonung und Klimaschutz leisten.

Die **Nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie** des Bundes (2024) gibt die Richtung vor; mögliche Mehrkosten beim Bau lassen sich durch Fördermittel des Landes und des Bundes weitgehend auffangen oder durch Einsparungen im Lebenszyklus sogar überkompensieren.

Dennoch ist zirkuläres Bauen in Deutschland noch wenig etabliert. Es gibt zwar Best Practices und Pilotprojekte, aber noch immer viele offene Fragen und Bedenken.

Deshalb schlägt dieser Antrag ein gestuftes Vorgehen in drei Phasen vor:

1. Pilotphase 2026-2027
2. Erprobung 2028-2031
3. Evaluation und Entscheidung über endgültige Einführung (2031).

Dieses Vorgehen minimiert Risiken, vermeidet Überlastung, ermöglicht Lernen und schafft eine realistische Grundlage für langfristigen Erfolg.

Quellen (Auswahl):

- Umweltbundesamt: Aufkommen und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen (2022)
- BMWSB: Leitfaden Nachhaltiges Bauen (2023)
- BMUV: Nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie (2024)
- Fraunhofer IBP: Potenziale der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen (2023)

*Tino Schlagintweit, Stadtrat, Umwelt- und Verkehrsreferent
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN*