

Telefon: 233 – 27396
233 – 22118
Telefax: 233 – 24219
233 – 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-54
PLAN-HAII-11

Freiflächengestaltungssatzung ändern

Begrünung nur noch bei erdgeschossigen Dächern oder Garagen wegen der Optik

Antrag Nr. 14-20 / A 00715 der AfD vom 26.02.2015

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03433

Anlage:

Antrag Nr. 14-20 / A 00715

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Freiflächengestaltungssatzung und Festsetzungen in Bebauungsplänen	2
3. Wohlfahrtswirkungen von Dachbegrünungen	2
4. Mehrkosten von extensiven Dachbegrünungen	3
4.1 Herstellungskosten extensive Dachbegrünung und Kiesdach	3
4.2 Pflegekosten extensive Dachbegrünung und Kiesdach	4
4.3 Kosten Sicherheitseinrichtungen	4
4.4 Kostenanteil an Projekt-Gesamtkosten	4
4.5 Zusammenfassung Mehrkosten gegenüber Kiesdach	4
5. Kostenersparnisse durch Dachbegrünung	4
6. Fazit	4
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	5

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO)).

1. Anlass

Die Stadtratsfraktion der AfD hat am 26.02.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00715 (Anlage) gestellt.

Einer mit Schreiben vom 16.04.2015 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des

Antrages Nr. 14-20 / A 00715 wurde nicht widersprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 00715 wie folgt Stellung:

Zielsetzung des Antrages ist eine Änderung der Freiflächengestaltungssatzung dahin gehend, dass künftig nur noch bei eingeschossigen Dächern oder Garagen eine Begrünung aus optischen Gründen verlangt werden soll.

Begründet wird der Antrag damit, dass durch die (im Rahmen von Bauanträgen) geforderte Begrünung der Dächer der Wohnungsbau weiter verteuert werde. Dies gelte insbesondere für den geförderten Wohnungsbau. Zu den Kosten für die Begrünung kämen weitere Kosten für gesicherte Wege, Anschlagpunkte und Sicherheitseinrichtungen.

(Anmerkung: Damit sind wohl die notwendigen baulichen Sicherheitseinrichtungen für das Pflegepersonal der Gründächer gemeint.)

Zum Antrag Nr. 14-20 / A 00715 wurden daher Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG sowie GEWOFAG eingeholt. Zusätzliche Hinweise kamen zudem vom Büro Green City, das im Auftrag des Referates für Gesundheit und Umwelt städtische Dienststellen zu Fragen der Gebäudebegrünung berät.

2. Freiflächengestaltungssatzung und Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996 sieht in § 4 Folgendes vor:

„Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden:

1. Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer sollen ab einer Gesamtfläche von 100 qm flächig und dauerhaft begrünt werden. Für Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten gilt § 6 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung. ...“

§ 6 Abs. 1 Satz 1 der Freiflächengestaltungssatzung lautet wie folgt: „Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen.“

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Pflicht zur Herstellung von grünen Dächern nicht nur aus der Freiflächengestaltungssatzung sondern auch aus entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen resultieren kann, die diese regelmäßig enthalten.

3. Wohlfahrtswirkungen von Dachbegrünungen

Die Sinnhaftigkeit von Dachbegrünungen bzw. von Gründächern begründet sich in ihren positiven ästhetischen und ökologischen Wirkungen sowie in ihrer Wirkung auf die Gebäudeunterhaltskosten. Im Einzelnen stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Ortsbild:
Gründächer werden grundsätzlich als optisch angenehmer empfunden als nicht begrünte Kies- bzw. Kiespressdächer. Da in vielen Fällen (Flach-)Dächer auch durch umliegende höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile eingesehen werden können, gilt dieses Argument deshalb nicht nur für erdgeschossige Dächer oder Garagen, sondern auch für alle Dachflächen in üblichen Höhen.

- **Wasserhaushalt:**
Auch Dächer, die nur extensiv begrünt sind, speichern mehr als die Hälfte des Jahresniederschlages und geben diesen über Verdunstung an die Atmosphäre oder fließen verzögert ab. Rigolen (oder sonstige Versickerungseinrichtungen) können dadurch geringer dimensioniert werden, die Kanalisation wird entlastet.
- **Klima:**
Im unmittelbaren Umfeld der Gründächer wird das Klima durch die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers positiv beeinflusst (Kühlung und Luftbefeuchtung). Darüber hinaus wird durch die Vegetation ein Teil der Luftschadstoffe ausgefiltert (ca. 20%).
- **Lärm:**
Begrünte Dächer zeichnen sich durch eine verbesserte Luftschalldämmung und eine gute Schallabsorption aus.
- **Lebensraum für Tiere und Pflanzen:**
Gründächer bieten Lebensräume insbesondere für Pflanzen nährstoffarmer, trocken-warmer Standorte und für flugfähige Insekten und Vögel.
- **Gebäude:**
Gründächer stellen eine Dämmschicht dar und bewirken dadurch im Sommer einen Hitzeschutz und so ein angenehmeres Klima in den Wohnräumen. Im Winter werden zudem Heizkosten eingespart. Weitere Kosteneinsparungen entstehen dadurch, dass die Lebensdauer begrünter Dächer auf Grund des Schutzes vor schädlichen Witterungseinflüssen (starke Temperaturschwankungen, UV-Strahlung, Hagel, Winddruck, Schlagregen) erheblich länger als die von nicht begrüntem Dächern ist.

Aus diesen Gründen schätzen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften extensive Dachbegrünungen als integralen Bestandteil einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung und als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, der für die Bevölkerung in München insbesondere Mehrbelastungen durch Hitze und Starkregenereignisse mit sich bringt.

4. Mehrkosten von extensiven Dachbegrünungen

Die im Folgenden dargestellten Kosten sind als Brutto-Werte zu verstehen, die Angaben für die Extensiv-Begrünungen gehen von ca. 10 cm Substrataufbau aus.

Die Angaben beruhen auf der Auswertung aktueller Bauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

4.1 Herstellungskosten extensive Dachbegrünung und Kiesdach

- | | |
|--|------------------------------|
| - Herstellungskosten Extensivbegrünung: | ca. 16 – 32 €/m ² |
| - Herstellungskosten Kiesdach: | ca. 16 – 24 €/m ² |
| - Mehrkosten Herstellung Extensivbegrünung gegenüber Kiesdach: | ca. 0 – 16 €/m ² |

4.2 Pflegekosten extensive Dachbegrünung und Kiesdach

- Pflegekosten Extensivbegrünung: ca. 1,5 €/m²
- Pflegekosten Kiesdach: ca. 1,0 €/m²
- Mehrkosten Pflege Extensivbegrünung gegenüber Kiesdach: ca. 0,5 €/m²

4.3 Kosten Sicherheitseinrichtungen

Sicherheitseinrichtungen für das Pflegepersonal sind nicht nur auf Gründächern notwendig, sondern auch auf Kiesdächern, da eine Begehung und Kontrolle sowie eine jährliche Entfernung von Pioniergehölzen auch hier erforderlich sind. Deshalb gibt es hier keine Kostenunterschiede.

4.4 Kostenanteil an Projekt-Gesamtkosten

- Anteil Extensivbegrünungen an Projekt-Gesamtkosten (KG 300 + 400): ca. 0,43 %
- Anteil Kiesdächer an Projekt-Gesamtkosten (KG 300 + 400): ca. 0,26 %
- Mehrkosten Extensivbegrünungen an Projekt-Gesamtkosten: ca. 0,17 %

4.5 Zusammenfassung Mehrkosten gegenüber Kiesdach

- Herstellungskosten: ca. 0 €/m² – 16 €/m²
- Pflegekosten: ca. 0,5 €/m²/Jahr
- Anteil an Projekt-Gesamtkosten: ca. 0,17 %

5. Kostenersparnisse durch Dachbegrünung

Den geringfügigen Mehrkosten stehen Kostenersparnisse gegenüber, die die Mehrkosten teilweise oder vollständig kompensieren bzw. eventuell sogar überkompensieren können:

- geringere Heizkosten durch die Dämmwirkung,
- geringere Sanierungskosten durch eine doppelt so lange Haltbarkeit (Sanierung Gründach nach 40 Jahren, Kiesdach nach 20 Jahren),
- geringere Entwässerungskosten durch geringere Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen (Rohrleitungen, Rigolen, Sickerschächte)

Als Nebeneffekt entsteht darüber hinaus eine höhere Effektivität von Solaranlagen, die auf Gründächern installiert werden.

6. Fazit

Den vielfältigen positiven Wirkungen von Gründächern für das Ortsbild, den Naturhaushalt und den Gebäudeunterhalt stehen nur sehr geringfügige, nicht signifikante Mehrkosten für die Herstellung und die Pflege gegenüber, die zudem durch verschiedene kurz- und langfristige Kostenersparnisse noch weiter marginalisiert werden.

Die Mehrkosten stellen also keine signifikante Größenordnung dar, durch deren Verwendung für den Wohnungsbau mehr Wohnraum generiert werden könnte.

Ein Erfordernis zur Änderung der FeiFlächengestaltungssatzung ist deshalb nicht zu erkennen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00715 der AfD vom 26.02.2015 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen. Einer Änderung der Freiflächengestaltungssatzung dahin gehend, dass künftig nur noch bei eingeschossigen Dächern oder Garagen eine Begrünung aus optischen Gründen erfolgen soll, kann nicht entsprochen werden.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00715 der AfD vom 26.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
3. An die GEWOFAG Holding GmbH
4. An das Direktorium HA II/V 1
5. An die Bezirksausschüsse 1-25
6. An das Baureferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/51F
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3