



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
Herrn Alexander Miklosy
BA Geschäftsstelle Mitte
Tal 13
80331 München

31.07.2018

Begrünung städtischer Gebäude und Bauwerke im Stadtbezirk 2
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04789 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.04.2018

Sehr geehrter Herr Miklosy,

das Kommunalreferat hat den oben genannten Antrag *„Die Stadt erstellt einen verbindlichen Plan, in welchem Umfang und an welchen städtischen Gebäuden und Bauwerken bis Ende 2019 Fassaden und Dächer begrünt werden können, um Luft und Klima im Stadtbezirk 2 zu verbessern und um für private Eigentümer als Vorbild zu agieren. Für diese sollte ein Förderprogramm erstellt werden.“* zur weiteren Bearbeitung erhalten.

Der Inhalt Ihres Antrages betrifft eine laufende Angelegenheit im Sinne des Artikel 37 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GO (Gemeindeordnung) und § 22 GeschO (Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München), deren Erledigung dem Oberbürgermeister obliegt. Die Behandlung des Antrages erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Das Thema Fassadenbegrünung bzw. Dachbegrünung wird innerhalb des vom Kommunalreferat verwalteten Immobilienbestandes, bei Neubaumaßnahmen bzw. bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen von Bestandsbauten, standardmäßig aufgegriffen. Die Prüfung einer möglichen Begrünung von Bestandsbauten erfolgt dabei nicht pauschal, sondern objektbezogen.

Bei den verwalteten Immobilien im Stadtbezirk 2 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt handelt es sich überwiegend um kleinteilige, über den gesamten Stadtbezirk verstreute Objekte mit vielfältigen Nutzungen und mit verschiedenartiger Beschaffenheit der Gebäude.

Darunter befinden sich auch denkmalgeschützte Bauwerke, die sich grundsätzlich nicht, oder nur sehr eingeschränkt, für eine Fassaden- bzw. Dachbegrünung eignen.

Die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München enthält verpflichtende Regelungen hinsichtlich der Begrünung von Außenwänden und Dachflächen. Gemäß dieser Satzung kommen Fassadenbegrünungen insbesondere dann in Frage, wenn es sich um große, ganz oder weitgehend fensterlose Fassaden, wie z.B. bei Gewerbegebäuden, handelt. Bei Fassaden mit einem hohen Fensteranteil, d.h. im Wohnungsbau und bei Bürogebäuden, verbleibt ganz überwiegend nur eine relativ kleine potenziell begrünbare Fläche, die zudem in der Folge dann einen erheblichen Pflegeaufwand (z.B. für die Offenhaltung von Fenstern, Türen) verursacht.

Im 2. Stadtbezirk verfügt das Kommunalreferat über kein Gebäude oder Bauwerk, das im Hinblick auf eine Fassadenbegrünung die genannte Voraussetzung erfüllt. Im wesentlichen sind die stadt eigenen Objekte in Verwaltung des Kommunalreferates mit Dächern ausgestattet, die sich für eine Begrünung nicht eignen. Lediglich das Objekt Schwanthalerstr. 62 verfügt über ein geeignetes, allerdings bereits begrüntes Flachdach.

Das Kommunalreferat strebt bei Neubauten und bei der Sanierung von Bestandsbauten stets hohe energetische Standards an. Unter den gegebenen Umständen des Einzelfalles und unter Einbeziehung energetischer sowie wirtschaftlicher Gesichtspunkte werden durch individuell angepasste Maßnahmen optimale Lösungen angestrebt, wobei der Schwerpunkt auf einer deutlichen Verringerung des Energieverbrauches liegt. Unter diesem Gesichtspunkt wird einer Wärmedämmung von Fassaden der Vorzug vor einer Fassadenbegrünung eingeräumt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass an die Begrünung gedämmter Außenfassaden besondere Anforderungen (z.B. großer Wandabstand zwecks Sicherstellung guter Hinterlüftung des Bewuchses, dauerhafte Regendichtigkeit muss sichergestellt werden und die Funktion der Dämmung muss erhalten bleiben) gestellt werden. Eine entsprechende, fachgerechte Ausführung solcher Fassadenbegrünungen ist, im Vergleich zu einer Begrünung nicht gedämmter Fassaden, deshalb mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden.

Die Begrünung von nicht gedämmten Fassaden setzt voraus, dass sich die Gebäudehülle (Mauerwerk, Putz etc.) in einem zu diesem Zweck geeigneten Zustand befindet, damit infolge der Begrünung keine Beschädigungen am Mauerwerk entstehen. Diese Voraussetzung ist im 2. Stadtbezirk bei keinem unserer Objekte gegeben. Ein baulicher Eingriff Fassadenbegrünung wäre grundsätzlich mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden, der wirtschaftlich darstellbar sein müsste, da der Haushaltsgrundsatz des wirtschaftlichen Handelns auch für das Kommunalreferat gilt.

Da sich Begrünungen an Fassaden mietpreisseitig nicht positiv niederschlagen, fehlt es aber an der Umsetzbarkeit (Einzige Option „Modernisierungsumlage“ im Wohnraummietrecht gem. § 559 BGB, falls dortige Kriterien vorliegen!). Zusätzlich entsteht ein laufender Pflegeaufwand (z.B. für die Offenhaltung von Fenstern, Türen und für die Pflege des Pflanzenbewuchses der

Flachdachfläche). Mit den hierfür anfallenden Kosten (Personal- und Sachkosten) würden städtische Mieter bzw. Pächter, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, sofern umlagefähig zusätzlich belastet, was zu steigenden Betriebskostenbelastungen führen würde.

Erschwerend kommt hinzu, dass das Kommunalreferat an den öffentlichen Förderprogrammen für private Begrünungsmaßnahmen (Hof- und Vorgartenbegrünung, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen) leider nicht partizipieren kann, nachdem städtische Objekte nicht förderfähig sind (siehe hierzu „Richtlinien für das Sonderprogramm der Landeshauptstadt München zur Förderung der Innenhofbegrünung, Ziffer 1.3.2.“ und „Richtlinien für das Programm der Landeshauptstadt München zur Förderung von Dachbegrünungen, Ziffer 1.2.2“).

Vor diesem Hintergrund kann das Kommunalreferat diesem Antrag des Bezirksausschusses 2 nicht entsprechen.

Davon unabhängig wird das Kommunalreferat im eigenen Objektbestand, nach wie vor und auf freiwilliger Basis, die Fassadenbegrünung, bzw. die Begrünung von Flachdächern unterstützen, soweit die ökonomische und ökologische Betrachtung im Einzelfall wirtschaftlich vertretbar ist.

Das Kommunalreferat hat zu dem oben genannten Antrag von Seiten des Referates für Bildung und Sport, als weiterem städtischen Immobiliendienstleister zuständig für Schulen, Sportstätten und Kindertagesstätten, nachstehende Stellungnahme erhalten, die wir Ihnen gerne ebenfalls zur Kenntnis bringen möchten:

„Bei Neubauten wird bereits seit vielen Jahren eine Dachbegrünung umgesetzt und ist je nach Dachneigung Bestandteil der Baugenehmigung. Neben einer Begrünung eignen sich Dachflächen auch zur Erzeugung von erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik), dies wird neben einer Begrünung von Dachflächen parallel umgesetzt. Dabei ist das Ziel, Dachbegrünung und Photovoltaik-Nutzung in ein angemessenes Verhältnis zu setzen. Zudem werden Dachflächen an Schulen bei künftigen Planungen verstärkt auch für eine Nutzung durch Pausenbereiche, aber auch für Sportplätze, berücksichtigt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08675 vom 05.07.2017, Seite 161 ff.). Im Bestand ist eine nachträgliche Begrünung auf Grund der statischen Anforderungen nicht wirtschaftlich umzusetzen. Darüber hinaus weist der Immobilienbestand im alt-städtisch geprägten 2. Stadtbezirk häufig Schrägdächer sowie Gebäude mit Denkmalschutz auf, was einer nachträglichen Dach- oder Fassadenbegrünung entgegenwirkt. Zusätzliche Fassadenbegrünungen sind nach wie vor Sonderfälle. Neben den ökologischen Vorteilen müssen die Voraussetzungen der Vegetation und der Bautechnik in die Betrachtungen miteinbezogen werden (siehe Antrag 08-14 / A 04631 vom 16.09.2013). Aus den genannten Gründen ist eine Fassadenbegrünung nur in ausgewählten Einzelfällen (wie bei Pergolen, Überdachungen von Fahrradabstellanlagen oder Ballfang- und anderen Zäunen) vegetations- und bautechnisch begründet umzusetzen.“

Des Weiteren hat das Kommunalreferat zu dem oben genannten Antrag von Seiten des Baureferates, Gartenbau folgende Stellungnahme erhalten:

„Ein Programm zur Förderung privater Begrünungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten, auf Dächern und an Fassaden steht den Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden bereits zur Verfügung und bietet sowohl Beratung als auch finanzielle Unterstützung an. Es wurde 1977 eingerichtet und in den Jahren 1992, 1995 und 1999 erweitert. Detaillierte Informationen hierzu können eingesehen werden unter <http://www.muenchen.de/bau/foerderprogramme>. Zur Feststellung, an welchen Gebäuden sich Begrünungsmaßnahmen anbieten würden, läuft derzeit im Rahmen der “Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“ (Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06819) in einem kleineren Areal zwischen Bayer- und Lessingstraße / Paul-Heyse- und Goethestraße eine Potentialanalyse, deren Ergebnisse im Frühjahr 2019 erwartet und dem Stadtrat vorgelegt werden. Ebenso ist geplant, die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer im Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt / Südliches Bahnhofsviertel über die Analyse-Ergebnisse und die Fördermöglichkeiten durch die Landeshauptstadt München in ein oder zwei Veranstaltungen zu informieren.“

Wir bitten von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen. Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez
Axel Markwardt
Kommunalreferent