

**Städtische Sonderprogramme zur Förderung von Innenhof-, Vorgarten-, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung sowie von naturnaher Begrünung von Firmengeländen - Änderung der Förderrichtlinien**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11236**

Anlagen

Anlage 1: Zusammenstellung der Richtlinien vom Januar 2002

Anlage 2: Hamburger Gründachförderung, 2016

Anlage 3: Richtlinie für das kommunale Grünprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart zur Förderung der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung, 2014

Anlage 4: Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung, 2016

Anlage 5: Übersicht über die bisherigen und die geänderten Förderkriterien und Fördersätze

Anlage 6: Zusammenstellung der neuen Richtlinien

**Beschluss des Bauausschusses vom 06.11.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Anlass

Im Rahmen des Beschlusses zur Klimaanpassung beauftragte der Stadtrat in der Vollversammlung vom 15.11.2016 das Baureferat, die Förderkriterien, die zum Teil seit 40 Jahren in Kraft sind, anzupassen und die Förderprogramme verstärkt zu bewerben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06819, Maßnahmenkonzept Anpassung an den Klimawandel in der Landeshauptstadt München, Handlungsfeld Stadtgrün und Gebäude, Maßnahmendatenblatt 05).

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.09.1977 war das Förderprogramm Innenhofbegrünung eingeführt und in den Jahren 1992, 1995 und 1999 ergänzt worden um die Förderung von Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünungen sowie Entsiegelung (Zusammenstellung der Richtlinien, Anlage 1).

Ziel war damals vor allem, die Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner im innerstädtischen Wohnumfeld zu verbessern, was durch die bauliche Nachverdichtung wieder an Aktualität gewonnen hat.

Zusätzlich kommt aufgrund der fortschreitenden Klimaerwärmung begrünten Flächen in der Innenstadt eine weitere Bedeutung zu: Innerhalb dichter Bebauung können Hitzeinseln im Sommer reduziert, Feinstäube gebunden und Stickoxide absorbiert werden. Begrünte Dachflächen und entsiegelte Flächen können die Gefahren bei Starkregenereignissen entschärfen und Kanalisation und Kläranlagen entlasten. Somit ist es notwendig, auch private Flächen, die noch begrünt werden können, mit einzubinden, das private Engagement zur Begrünung zu unterstützen und verstärkt zu fördern.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 zu Naturnahen Firmengeländen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08579) wurde das Baureferat beauftragt zu prüfen, inwieweit die Förderrichtlinien um die Schaffung naturnaher Flächen auf Firmengeländen erweitert werden können.

Dem Stadtrat wird daher eine Neufassung des Sonderprogramms Innenhofbegrünung – einschließlich der Bestandteile Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung, Entsiegelung und der Förderung der naturnahen Begrünung von Firmengeländen – zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 2. Änderungen und Anpassung der Förderkriterien

### 2.1 Bisherige Förderkriterien

Eine Förderung zur Neugestaltung von Höfen und Vorgärten, Begrünung von Fassaden und zur Entsiegelung wird nach den derzeitigen Richtlinien nur den Projekten gewährt,

- deren Gebäude vor dem Jahr 1967 errichtet wurden<sup>1</sup>
- und mehr als drei Wohneinheiten umfassen
- die eine freiwillige Maßnahme darstellen
- die nicht anderweitig gefördert werden, z. B. mit Mitteln aus den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten
- und die sich nicht in städtischem oder staatlichem Eigentum befinden.

Bei der Förderung von extensiver Dachbegrünung war bislang ausschlaggebend, dass

- sich das Gebäude nicht in städtischem oder staatlichem Eigentum befindet,
- nicht anderweitig gefördert wird
- und die Maßnahme freiwillig erfolgt, d. h. keine Verpflichtung aus einer Baugenehmigung und der 1996 aufgestellten Freiflächengestaltungssatzung darstellt.

Für die Förderung kamen daher alle älteren Flachdächer (Bauzeit vor 1996) und alle Flachdächer unter 100 m<sup>2</sup> in Frage.

---

<sup>1</sup> Grund hierfür war, dass eine ordnungsgemäße Grüngestaltung von Grundstücken, die nach 1967 bebaut wurden, etwa ab diesem Zeitpunkt aufgrund von Art. 5 BayBO über Freiflächengestaltungspläne baurechtlich sichergestellt werden konnte.

Die Auflage gemäß der Freiflächengestaltungssatzung zur Herstellung von Flachdächern beginnt ab einer Flächengröße von 100 m<sup>2</sup>, sofern sie nicht als Garagendächer dienen (s. Freiflächengestaltungssatzung §§ 4 und 6). Dachgärten, die mehr als drei Wohneinheiten zum Aufenthalt zur Verfügung standen, wurden wie Innenhöfe behandelt.

## 2.2 Neue Kriterien für die Auswahl der Projekte, die gefördert werden können

Zahlreiche Höfe, deren Baubestand aus den Jahrzehnten nach 1967 stammt, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Bepflanzung sowie den Herausforderungen durch den Klimawandel. Um hier eine deutliche Verbesserung - gerade auch im Sinne des Gemeinwohles - zu erreichen, sollen diese Innenhöfe in die Förderung mitaufgenommen werden. Es muss in der Planung allerdings eine deutliche Verbesserung der Qualität der Bepflanzung, der Aufenthalts- und Spielplatzqualität oder der Nutzung als Mietergärten erkennbar sein, um Fördermittel zu erhalten.

Bei Antragstellung muss der mit der letztgültigen Baugenehmigung erstellte Freiflächengestaltungsplan mit eingereicht werden. Werden Defizite zwischen ursprünglichem Plan und Umsetzung festgestellt, wird nur eine Teilförderung oder keine Förderung gewährt.

Die Voraussetzung der Mindestanzahl an vier Wohneinheiten bleibt unverändert, ebenso, dass die Maßnahme freiwillig ist, keine Auflage aus dem Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung darstellt und nicht anderweitig gefördert wird.

Um die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Sinne des Förderprogramms optimal einzusetzen, werden im Fall begrenzter Haushaltsmittel vorrangig Stadtgebiete gefördert, die mit Grün unterversorgt sind und Wärmeinseln im Stadtgebiet darstellen. Bei der Auswahl der Förderobjekte wird neben dem Flächennutzungsplan künftig vor allem die Klimafunktionskarte zugrunde gelegt.

Auch für Fassadenbegrünung, Vorgärten und Entsiegelung galt bislang die Regelung, dass die Wohngebäude vor 1967 errichtet worden sein mussten, um Fördermittel zu erhalten.

Um in den dicht bebauten Stadtteilen den Anteil an Fassadenbegrünung zu erhöhen, soll auch hier die Bindung an die Erstellung des Gebäudes vor 1967 entfallen; das Gebäude muss jedoch weiterhin mindestens vier Wohneinheiten umfassen und die Maßnahme muss freiwillig erfolgen.

Für die Förderung von Vorgärten gelten als neue Kriterien eine deutlich verbesserte Qualität / ein erhöhter Umfang der Bepflanzung gegenüber dem bisherigen Zustand. Auch hier soll die Voraussetzung „Gebäude wurde vor 1967 errichtet“ entfallen. Entsprechend soll auch für die Förderung von Entsiegelung die Jahreszahl 1967 entfallen.

Neben privaten Eigentümern können zukünftig auch städtische und staatliche Wohnungsbaugesellschaften Fördermittel erhalten, damit die angestrebten Wohlfahrtswirkungen auch den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Gebäude zugutekommen.

Die Zuwendungsrichtlinien der Landeshauptstadt München stehen dem nicht entgegen.

Fördermittel für Fassadenbegrünung und Entsiegelung sollen in Zukunft auch für Gewerbebauten möglich sein. Hier war bislang nur Dachbegrünung förderfähig.

Auch eine grundlegende Sanierung bereits begrünter Dächer, die keine Begrünungsverpflichtung aus der Freiflächengestaltungssatzung von 1996 haben, soll in Zukunft gefördert werden.

### 2.3 Bisherige Fördersätze und Anpassung

#### 2.3.1 Innenhof-, Vorgarten- und intensive Dachbegrünung

Hierfür werden derzeit je nach Objektgröße Fördersätze von 35,- bis max. 50,- € / m<sup>2</sup> gewährt, was ursprünglich etwa 50 % der damaligen Baukosten pro m<sup>2</sup> entsprach. Die letzte Anpassung der Fördersätze war mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Novellierung des Sonderprogramms zur Förderung der Innenhofbegrünung“ vom 18.03.1992 erfolgt; 2002 wurde DM zu Euro im Verhältnis 2:1 umgerechnet.

Je nach Größe des Innenhofes, Zufahrtsmöglichkeit und Aufwand für Abbrucharbeiten liegen die Kosten für eine Neugestaltung heute bei 120,- bis 250,- € je m<sup>2</sup>, zuzüglich der Kosten für Planung und Bauleitung. Eine Anpassung der Fördersätze auf 50 % der förderfähigen Kosten, jedoch maximal 100,- € / m<sup>2</sup>, ist daher angemessen. Sie ist damit auch mit den Fördersätzen vergleichbar, die in anderen bundesdeutschen Städten wie Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf angewandt werden (s. Anlagen 2, 3, 4).

#### 2.3.2 Extensive Dachbegrünung

Die Herstellungskosten für extensive Dachbegrünung liegen nach den Erfahrungen der letzten Jahre bei durchschnittlich 40,- bis 50,- € / m<sup>2</sup>, bei einer Förderung von 50 % der förderfähigen Kosten ist eine Anpassung von derzeit 15,- auf 25,- € / m<sup>2</sup> angemessen. Sie ist damit auch mit den Fördersätzen vergleichbar, die in anderen bundesdeutschen Städten wie Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf angewandt werden (s. Anlagen 2, 3, 4).

### 2.3.3 Fassadenbegrünung

Das Förderprogramm zur Begrünung von Fassaden wird momentan nur zögerlich angenommen. Da eine Fassadenbegrünung zahlreiche Verbesserungen zur Stadtökologie, zur Bindung von Feinstaub und zur Vermeidung von Hitzeinseln leistet, sind gute fachliche Beratung und verstärkte Werbung erforderlich.

Die Fördersätze sollen nur leicht modifiziert werden:

Die derzeitigen Fördersätze liegen bei 100 % der Pflanz- und 50 % der Vorbereitungs- / Nebenkosten bei straßenseitigen Fassaden, 50 % der Pflanz- und 25 % der Vorbereitungs- / Nebenkosten bei allen anderen Fassaden. Hier sollen einheitlich 50 % der Vorbereitungs- und Nebenkosten gefördert werden.

Die Fördersätze gelten derzeit nur für bodengebundene Fassadenbegrünung oder Begrünung in Trögen. Für sog. wandgebundene Begrünungen<sup>2</sup> sind noch Langzeiterfahrungen abzuwarten. Wenn die Resultate unter den heimischen Klimabedingungen überzeugen, soll auch hier eine Förderung erfolgen. Entsprechende Markt- und Preisentwicklungen werden beobachtet und mögliche Fördersätze dem Stadtrat über eine Bekanntgabe mitgeteilt.

Die Kosten für die Pflegemaßnahmen werden weiterhin nicht gefördert, da sich die korrekte Umsetzung nur mit hohem personellen Aufwand kontrollieren ließe.

### 2.3.4 Entsiegelung

Hierbei handelt es sich in erster Linie um Flächen, die asphaltiert bzw. betonierte waren und nach einer Sanierung einen wasserdurchlässigen Belag erhalten haben. Diese Flächen können nach wie vor als PKW-Stellplätze, Hofzufahrten oder anderweitig gewerblich genutzt werden.

Für Entsiegelungsmaßnahmen gelten derzeit Fördersätze von 30 % der Herstellungskosten, maximal 25,- € / m<sup>2</sup>. Je nach Unterbau, Materialauswahl beim Belag und Zugänglichkeit der Baustelle liegen die Herstellungskosten derzeit mindestens bei 90,- € / m<sup>2</sup>.

Ein Fördersatz von 40,- € / m<sup>2</sup> bzw. 30 % der Herstellungskosten ist angemessen.

Dieser ist damit auch mit den Fördersätzen vergleichbar, die in anderen bundesdeutschen Städten wie Stuttgart und Düsseldorf angewandt werden (s. Anlagen 3 und 4).

---

<sup>2</sup> Wandgebundene Fassadenbegrünungen benötigen keinen Bodenanschluss und sind entweder der Außenfassade vorgesetzt oder in die Fassade integriert. Die Versorgung der Pflanzen mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über automatische und wartungsintensive Bewässerungsanlagen.

## 2.4 Naturnahe Firmengelände

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 zu Naturnahen Firmengeländen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08579) wurde das Baureferat beauftragt zu prüfen, inwieweit die Förderrichtlinien um die Schaffung naturnaher Flächen auf Firmengeländen erweitert werden können.

Sofern die naturnahe Begrünung keine Auflage aus einer Baugenehmigung darstellt und nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes liegt, lässt sich das bestehende Förderprogramm dahingehend ergänzen, dass nicht nur Flächen an Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten, sondern auch an Firmengeländen gefördert werden können, um das klimatische und ökologische Potential dieser Flächen zumindest temporär nutzen zu können.

Die finanzielle Förderung entspricht den Sätzen der unter Punkt 2.3.4 aufgeführten Entsiegelung: d. h. 40 € / m<sup>2</sup> umgestalteter Fläche. Bei einer zusätzlichen Baumpflanzung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm werden die Kosten der Ausgleichszahlungen der Baugenehmigung von 750 € / Baum zugrunde gelegt. Das heißt, dass 50 %, also 375 € je Baum gefördert werden können.

Bei einer Fassadenbegrünung bestehen Fördersätze analog zur Wohnbebauung.

Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben, ansonsten ist der Zuschuss anteilig zurückzuzahlen. Stichpunktkontrollen werden in einem Abstand von 3 – 5 Jahren vorgenommen.

Fachliche Beratung zur Konzeption, zur Ausgestaltung und zu ggf. erforderlichen Pflegemaßnahmen leistet das Referat für Gesundheit und Umwelt gemeinsam mit dem Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau.

Anlage 5 bietet eine tabellarische Übersicht über die bisherigen und die geänderten Förderkriterien und Fördersätze und Anlage 6 die Zusammenstellung der neuen Richtlinien.

## 2.5 Finanzierung

Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 sind in der Investitionsliste 1 unter der Maßnahme-Nr. 5800.3870 (Rangfolge Nr. 007) jährlich 23.000 € für das Sonderprogramm Innenhofbegrünung eingestellt.

2016 wurden Fördermittel in Höhe von ca. 55.000 €, 2017 in Höhe von ca. 130.000 € ausbezahlt, wobei aus den Vorjahren noch Mittel zur Verfügung standen.

Da das Sonderprogramm verstärkt beworben und die Fördersätze angehoben werden sollen, wird das Baureferat die notwendigen Fördermittel in Höhe von 80.000 € zum Eckdatenbeschluss 2020 anmelden.

Eine obere Begrenzung der Fördersumme für ein Projekt wird – wie bisher – nicht für sinnvoll erachtet, da in der Regel ausgedehnte Hofflächen von großen Wohnanlagen umschlossen sind und eine große Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern von einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien profitiert.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben die Sitzungsvorlage mitgezeichnet.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.  
Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 erhalten jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die „Richtlinien für das Sonderprogramm der Landeshauptstadt München zur Förderung von Innenhof-, Vorgarten-, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung sowie von naturnaher Begrünung von Firmengeländen“ werden gemäß Anlage 6 beschlossen.
2. Das Baureferat wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen der Richtlinien vorzunehmen, soweit dies im Rahmen des täglichen Vollzugs notwendig werden sollte und hierdurch keine wesentliche Änderung des Regelungsgehaltes eintritt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss** nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Die Referentin

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über das Direktorium - HA II / V Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An die Bezirksausschüsse 1 bis 25  
An das Direktorium - HA I ZV  
An das Kommunalreferat  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Referat für Bildung und Sport  
An das Referat für Gesundheit und Umwelt  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
An die Stadtwerke München GmbH  
An das Baureferat - G, G 02, H, J, T, TZ 5, V, MSE  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau GZ  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....  
Baureferat - RG 4  
I. A.