



An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 11 –
Milbertshofen-Am Hart

Herr Fredy Hummel-Haslauer
Ehrenbreitsteiner Straße 28a
80993 München

**Projektteam Luftreinhaltung
RGU-RL-LRP**

Bayerstr. 28a
80335 München
Telefon: 089 233-47376
Telefax: 089 233-47508
Zimmer: 5011
Sachbearbeitung:

E-Mail:
lrp.rgu@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
15.11.2018

Planung der Begrünung von städtischen Gebäuden und Bauwerken im 11. Stadtbezirk
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04862 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 11 –
Milbertshofen-Am Hart vom 09.05.2018

2 Anlagen

Sehr geehrter Herr Hummel-Haslauer,

der o. g. Antrag wurde uns vom Direktorium mit der Bitte um weitere Bearbeitung zugeleitet; er bezieht sich auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung i.S.d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 12 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung.

Im o. a. Antrag wird gefordert, einen Plan zu erstellen, „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 11 zu verbessern und um für private Eigentümer als Vorbild zu agieren“. Als Begründung werden die positiven lufthygienischen Effekte von Begrünungen, die positiven Auswirkungen auf die Biodiversität, das verbesserte Stadtbild und die Vorbildfunktion der Stadt für private Hausbesitzer genannt.

Da der Antrag auch die Tätigkeitsbereiche des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Kommunalreferats sowie des Baureferats berührt, wurden Stellungnahmen dieser Referate eingeholt, die in der Antwort enthalten sind.

1. Lufthygienische Beurteilung von Begrünungsmaßnahmen:

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat Anfang des Jahres 2018 eine umfassende Beschlussvorlage (Sitzungs-Nr. 14-20 / V 10509) erarbeitet, in der die lufthygienischen Effekte von diversen Formen der Stadtbegrünung erläutert werden. In dieser Beschlussvorlage werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität dargestellt, geprüft und in Kapitel C 1 unter anderem auch das Potenzial der im BA-Antrag geforderten Fassadenbegrünungen fachlich abgeschätzt (siehe Anlage 1).

In Summe ist festzustellen, dass die eher geringe luftreinigende Filterwirkung von derartigen Vegetationsstrukturen auf den kleinräumigen Nahbereich beschränkt ist, sodass diese Maßnahmen im allgemeinen nicht geeignet sind, die Luftqualitätssituation im Stadtgebiet nennenswert zu verbessern. Aus lufthygienischen Aspekten ist daher die Erarbeitung eines systematische Fassaden-Begrünungsplanes nicht angezeigt.

2. Stadtklimatische Beurteilung von Begrünungsmaßnahmen:

Es ist festzuhalten, dass im Vergleich zu ausreichend großen Grünflächen und zu (Groß-)Baumpflanzungen Gebäudebegrünungen deutlich weniger wirksam im Hinblick auf ihre stadtklimatischen Leistungen und Benefiteffekte für die biologische Vielfalt sind. Gebäudebegrünung kann Grünflächen und Großbäume daher nicht ersetzen. Dennoch kann sie, besonders in dicht bebauten Innenstadtlagen, einen wertvollen Beitrag leisten und eine positive Wirkung auf Stadtklima – im Hinblick auf geringere Oberflächentemperaturen und Lufttemperaturen im direkten Umfeld, Rückhalt von (Stark-)Regenereignissen durch begrünte Dächer – und Biodiversität (insbesondere Lebensraum für Insekten und Vögel) ausüben. Vom Referat für Gesundheit und Umwelt wird Gebäudebegrünung, insbesondere im innerstädtischen Bereich, daher als eine wünschens- und unterstützenswerte Maßnahme begrüßt, die einer ganzheitlichen Betrachtung bedarf.

Vor diesem Hintergrund hat das Referat für Gesundheit und Umwelt eine Beschlussvorlage „Mehr Gebäudebegrünung in München umsetzen“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12406, siehe Anlage 2) in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Kommunalreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft erarbeitet. In der Beschlussvorlage werden die laufenden Aktivitäten der Landeshauptstadt München im Bereich Gebäudebegrünung, die städtische und privaten Gebäude betreffen, sowie Hemmnisse und Handlungsansätze dargestellt, wo und auf welche Weise mehr Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die folgenden Stellungnahmen der einzelnen Referate zu dem Antrag des Bezirksausschusses greifen die derzeit bereits laufenden Maßnahmen zur Gebäudebegrünung, jedoch auch die bestehenden Restriktionen im Themenbereich Gebäudebegrünung auf.

2.1 Das Kommunalreferat führt hierzu aus:

„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.

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.

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. 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“).

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.“

2.2 Das Baureferat führt hierzu aus:

„Das Thema Fassadenbegrünung bzw. Dachbegrünung wird innerhalb des vom Baureferat 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.

Seit Inkrafttreten der Freiflächengestaltungssatzung im Jahr 1996 gibt es verpflichtende Regelungen hinsichtlich der Begrünung von Außenwänden und Dachflächen.

Gemäß dieser Satzung kommt eine Fassadenbegrünung 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 Schulbau und bei Bürogebäuden, verbleibt ganz überwiegend nur eine relativ kleine potenziell begrünbare Fläche, die zudem in der Folge dann einen erheblichen Pflege- und Unterhaltsaufwand, z. B. für die Offenhaltung von Fenstern, Türen verursacht.

Dachflächen erfüllen inzwischen bei städtischen Gebäuden viele Funktionen, beispielsweise dienen sie zur Aufnahme von Dachbegrünungen, werden als Gemeinschaftsdachgärten genutzt, sind Standort für Photovoltaik und dienen zur Förderung der Biodiversität und zur Anpassung an den Klimawandel als Retentionsfläche für den Rückhalt von Niederschlägen.

Um auch private Initiativen zur Gebäudebegrünung zu stärken, steht den Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden ein Programm zur Förderung privater Begrünungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten, auf Dächern und an Fassaden zur Verfügung und bietet sowohl Beratung als auch finanzielle Unterstützung an.

Mit diesem Programm vergibt das Baureferat bereits seit 1992 Fördermittel für Dachbegrünungen, wenn diese ohne öffentlich-rechtliche Verpflichtung (z. B. aus einer Bauauflage bei Umbau) erfolgen.

Ebenfalls seit 1992 werden auf den Straßenraum wirksame Fassadenbegrünungen und Fassadenbegrünungen in Innenhöfen gefördert, wobei auch hier die Freiwilligkeit der Maßnahme Voraussetzung ist. Gerade die Begrünung straßenseitiger Fassaden wird finanziell großzügig unterstützt, jedoch muss im Vorfeld unbedingt die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen im Gehweg geklärt werden. Auch eignen sich denkmalgeschützte Fassaden und Fassaden mit Wärmedämmverbundsystemen im Allgemeinen nicht für eine Begrünung.

Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen können eingesehen werden unter <http://www.muenchen.de/bau/foerderprogramme>."

2.3 Die Untere Naturschutzbehörde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt Stellung:

„An einem rechtlichen Zwang, Mindestanforderungen nicht zu unterschreiten, fehlt es bislang in München und für den 11. Stadtbezirk. Die rechtliche Satzung zur Wandbegrünung steht unter einem Prüfvorbehalt, der leicht überwindbar ist: „Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.“ (§ 4 Abs. 2 der Freiflächengestaltungssatzung).

Dennoch wird bei jedem Bauvorhaben bereits heute geprüft, ob nicht offensichtliche Begrünungsmöglichkeiten ungenutzt blieben. Selbst bei öffentlichen Bauten ist dies durch die komplexen Nutzungsvorgaben und bautechnischen Restriktionen nur selten der Fall. Begrünungen sind auch Ausdruck fachgewerksübergreifender planerischer Projektarbeit und der Bereitschaft zum maßvollen Mehraufwand in Herstellung und Unterhalt. Bei stark risikoabgrenzender Haltung der Teilgewerke oder durchschlagenden Kostengründen (z. B. Bauen mit gedeckelten Kosten) werden Begrünungen eher die Ausnahme, als die Regel bleiben. Bei öffentlichen Schul- und Sportbauten wären insbesondere Turnhallen gute Objekte zur Wandbegrünung, da sie regelmäßig hohe, fensterlose Wandflächen aufweisen.“

3. Zusammenfassung:

Wie den Stellungnahmen der verschiedenen Referate und der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12406 zu entnehmen ist, ist das Thema Gebäudebegrünung sehr vielschichtig. Aufgrund der technisch anspruchsvollen Thematik und der Schnittstellen mit den Bereichen Wärmedämmung, Statik sowie Photovoltaik müssen der fachliche Austausch und die

Vernetzung zwischen stadtinternen und externen Akteurinnen und Akteuren intensiviert werden.

Nicht unerwähnt will ich an dieser Stelle lassen, dass aufgrund der mittlerweile langjährigen Festsetzungspraxis in den Bebauungsplänen und der Anwendung der Freiflächengestaltungssatzung sowohl der Anteil wie auch die Gesamtfläche der Dachbegrünungen in München im Vergleich zu vielen anderen deutschen Städten sehr hoch ist (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12406). Mit 3,15 Millionen Quadratmetern (315 Hektar) Dachbegrünung auf knapp 60.000 Gebäuden hat München bereits einen hohen Anteil begrünter Dächer (ca. 24 % aller begrünbaren Dächer). Damit nimmt München eine Vorreiterrolle vor anderen deutschen Städten ein. In Hamburg werden z. B. vier Prozent der Dachflächen begrünt. Nichtsdestotrotz gibt es auch in München im Bestand noch eine große Anzahl potenziell begrünbarer Dachflächen.

Der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12406 ist zudem zu entnehmen, dass bereits verschiedene stadteigene Gebäude und Liegenschaften begrünt sind und weitere Bestandsgebäude vom Kommunalreferat für eine nachträgliche Gebäudebegrünung ausgewählt wurden. Sie werden privaten und gewerblichen Gebäudeeigentümern als städtisches Vorbild dienen. In diesem Kontext sehe ich die Zielsetzung des Antrags Nr. 14-20 / B 04862 bestens eingebettet.

Wie dargelegt, wird die Intention Ihres Antrags zu mehr Stadtbegrünung im städtischen Kontext und damit auch im Stadtbezirk 11 bereits aufgegriffen und auch künftig weiterverfolgt.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04862 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 11 – Milbertshofen-Am Hart vom 09.05.2018 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Jacobs
berufsm. Stadträtin