



I.

An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 22  
Herr Sebastian Kriesel  
Landsberger Straße 486  
81241 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

13.02.2020

### **Grüne Wohnhäuser für Freiham**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07136 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.11.2019

Sehr geehrter Herr Kriesel,

der o. g. Antrag des Stadtbezirks 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet und wir können Ihnen dazu Folgendes mitteilen.

Zunächst möchten wir auf den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09106) verweisen, der u. a. die Beschreibung der Vor- und Nachteile und aktuelle Entwicklungen bei Fassadenbegrünungen zum Inhalt hat, sowie das bestehende Programm zur Begrünung von Innenhöfen des Baureferates erläutert, über das auch die Begrünung von Fassaden gefördert wird.

Münchens jüngster Stadtteil ist auch bei hoher Dichte als ökologischer und intensiv durchgrünter Stadtteil geplant. Neben dem 55 ha großen Landschaftspark entsteht innerhalb des Stadtviertels ein Netz aus baumbestandenen Alleen und öffentlichen Grünflächen, die die Wohnbauflächen feinmaschig durchziehen. Hierzu werden beispielsweise alleine im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord ca. 2.500 Bäume neu gepflanzt.

Maßnahmen zum Klimaschutz sehen beispielsweise eine sparsame Bodenversiegelung in den Wohnquartieren (z. B. alle Stellplätze in Tiefgaragen), die Festlegung einer Mindestanzahl und Mindestqualität an Bäumen sowie eine durchgängige Dachbegrünung für ein hochwertiges und attraktives Lebensumfeld für alle Bewohner\*innen vor. In den Höfen verbleiben zudem nicht unterbaute Bereiche für nachhaltige und langlebige Großbaumstandorte.

Das Energiekonzept mit einer Wärmeversorgung aus Geothermie sowie der anteiligen Erzeugung des Strombedarfs aus Dach- und Fassadenflächen ergänzen diese hohe Qualität. Gerade in Bezug auf Stadtklima und Luftreinhaltung wird sich Freiham perspektivisch als zukunftsfähiges und beispielhaftes Stadtquartier erweisen.

Die Begrünung von Fassaden ist ein weiteres Element, welches sich in Bezug auf das Stadtklima und generell auf die Lebensqualität im neuen Stadtteil Freiham positiv auswirken kann. Sie wird deshalb von der Stadtplanung als ein wünschenswerter Baustein zur Gestaltung und Aufwertung der privaten Freiflächen wie auch der öffentlichen Straßenräume gesehen.

Die Begrünung einer Fassade – unabhängig ob flächig vertikal über eine Fassade oder als Teil von Freisitzen an Fassaden wie Balkonen und Loggien – stellt demgegenüber aber auch besondere Herausforderungen, sowohl an die Planung als auch an den Bau und den dauerhaften Unterhalt der Flächen. So lassen sich beispielsweise die in München aktuell üblichen Putzfassaden mit integriertem Wärmeverbundsystem nur bedingt mit einer flächigen Begrünung sinnvoll kombinieren. Die Fassaden müssen zum einen regelmäßig auf Beschädigungen kontrolliert und ganz allgemein gepflegt werden, zum anderen benötigen diese Fassadensysteme regelmäßige Schutzanstriche und haben nur eine beschränkte Haltbarkeitsdauer.

Auch horizontale Lösungen wie Tröge auf Balkonen und Loggien stellen besondere Herausforderungen an die Gebäudetypologie (z. B. höherer statischer Aufwand) und benötigen eine aufwändige dauerhafte Pflege und Unterhalt. Diese sollten, sofern sie ökologisch und gestalterisch wirken sollen, nicht den einzelnen Bewohner\*innen überlassen werden, sondern müssen vielmehr über eine zentrale Hausverwaltung dauerhaft gepflegt und gewartet werden. Weiter werden ein erhöhter Aufwand bei der Pflege und Reinigung von Fenstern, Ungezieferbefall auch in den oberen Stockwerken, schlechterer Eintrag von Sonnenlicht bei der Begrünung von Balkonen und Loggien in die Aufenthaltsräume als nachteilige Auswirkungen von nicht fachgerechten Fassadenbegrünungen befürchtet. Dies führt dazu, dass insbesondere die institutionellen Halter\*innen von vermieteten Wohnbauimmobilien oder auch Wohnungseigentümergeinschaften von einer Fassadenbegrünung in relevantem Umfang Abstand nehmen, da die Planung, der Bau und der dauerhafte Unterhalt der Fassade deutlich komplexer und kostenintensiver ist.

Neueste Fassadenbegrünungssysteme unterscheiden sich dahingehend im Wesentlichen dadurch, dass sie nicht losgelöst von der Architektur entstehen, sondern immanenter Bestandteil von nachhaltigen Gebäudekonzepten sind. Grüne Fassadenkonzepte werden als ein Aspekt für einen Ausgleich für urbane Verdichtungen gesehen (vgl. WOHA Architects, Singapur; Jean Nouvel, Sydney; Luciano Pia, Turin). Ziel ist es dabei, auch in hohen Gebäuden einen Freiraumbezug für die Bewohner\*innen herzustellen. Neben den gewünschten stadtklimatischen Wirkungen haben „vertikale Wälder“ („Bosco Verticale“, Architekten Boeri Studio, Mailand) insbesondere imagefördernde Wirkungen. Die umfangreiche Pflege und die Wartung der Anlagen verbleibt, unabhängig von Eigentumsfragen, in professioneller Hand. Die dafür anfallenden Kosten werden anteilig auf die Bewohner\*innen umgelegt.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für Freiham Nord, die für eine Fassadenbegrünung angeführten guten Argumente wie Regulierung des Stadtklimas, Sauerstoffanreicherung und Feinstaubbindung etc. bereits durch zahl-

reiche andere Maßnahmen berücksichtigt. Zu nennen sind hier z. B. der durchgängige Besatz der Straßenräume mit ein oder zwei Baumreihen bzw. mit vier Baumreihen entlang der Aubinger Allee, der einen positiven Einfluss auf das Kleinklima hat, der hohe Anteil an Grünflächen, die zahlreiche ökologische Funktionen erfüllen, oder der hohe Anteil an Dachflächen mit intensiver und extensiver Dachbegrünung etc.

Für den Bebauungsplan für den 2. Realisierungsabschnitt gilt dies selbstverständlich analog. Die Notwendigkeit einer Fassadenbegrünung ist daher dank der geplanten Maßnahmen in Freiham nicht unbedingt gegeben. Lediglich für die Innenhöfe von besonders dicht bebauten Wohngebieten wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 die Fassadenbegrünung gefordert.

Da für den 1. Realisierungsabschnitt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnung vorliegt, ist es zudem aus Gleichbehandlungsgründen nicht zielführend, die Forderung nach einer Fassadenbegrünung in noch folgende Wettbewerbsauslobungen aufzunehmen.

Für den 2. Realisierungsabschnitt wird im Rahmen der Bebauungsplanung das Thema Fassadenbegrünung situationsabhängig neu betrachtet und u. U. in noch durchzuführende Wettbewerbsverfahren entsprechend aufgenommen.

Für das Siedlungsgebiet Freiham Nord wurde die Beratungsgruppe Freiham Nord eingerichtet, in der auch der Bezirksausschuss 22 vertreten ist. Das Gremium ist mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur besetzt, die gerade durch ihre eigene praktische Tätigkeit und fachliche Qualifikation in der Lage sind, die Bauvorhaben entsprechend fachkompetent zu begleiten und zu beraten. Im Rahmen dieser Beratergruppe kann jeweils baufallbezogen auch auf eine Fassadenbegrünung hingewirkt werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07136 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen