



Herrn Stadtrat Dirk Höpner

Rathaus

Datum
03.08.2026

Gibt es Probleme mit bepflanzten Dächern?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01436 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 22.12.2025, eingegangen am 23.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.1-7-0117

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer schriftlichen Anfrage vom 22.12.2025 zum Thema „Gibt es Probleme mit bepflanzten Dächern?“ führen Sie Folgendes aus:

„Bepflanzte Dächer sind ökologisch vorteilhaft, doch es gibt einige technische Herausforderungen und mögliche Probleme. Beispiele:

1. Zu hohes Gewicht, unzureichende Statik: Ein bepflanztes Dach ist aufgrund des ausgebrachten Substrats, der Pflanzen und des Wassers schwerer als ein Dach ohne Pflanzen.
2. Abdichtung misslungen: Wasserschaden, z. B. durch Wurzeln, was zum Eindringen von Wasser in innere Schichten des Daches und tiefergehenden Bauschäden führen kann.
3. Pflegeaufwand unterschätzt: Die Begrünung muss gepflegt werden, z. B. die Freimachung der Entwässerungssysteme von Laub, Entfernung von Unkraut, Gießen in zu trockenen Zeiten.
4. Trockenheit: Die Dachbegrünung vertrocknet, die Investition war umsonst.

5. Anziehen von Tieren, die man nicht auf dem Dach haben möchte (von der Mückenbrutstätte bis zu Nistplätzen an unerwünschten Stellen).
6. Wartungskosten unterschätzt
7. Weitere?

Dies könnte dazu führen, dass Bauherren/-herrinnen sich von der Idee der bepflanzten Dächer und Fassaden wieder abwenden, zumal die Politik derzeit aufgrund des Wohnungsmangels eher auf einfache und kostengünstige Bauweisen abzielt.“

Für die gewährte Terminverlängerung bedanken wir uns.

Ihre Fragen beantworten wir wie folgt:

Frage 1:

Sind solche oder andere Probleme bekannt von Dächern auf Gebäuden, die der Stadt München gehören bzw. von ihr bzw. städtischen Unternehmen verwaltet werden?

Antwort:

Die Begrünung von Dächern gemäß Freiflächengestaltungssatzung ist seit vielen Jahrzehnten ein Standard in der Landeshauptstadt München.

Die Anforderungen an Gründächer wurden in jüngster Zeit erhöht:

- Erhöhung der Substratdicke für mehr Pflanzenvielfalt und somit mehr Biodiversität in Fauna und Flora; (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates, SV Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019: Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050)
- Wasserspeicherung und gezielte Wasserableitung auf dem Dach zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Klimaanpassung durch Regenwasserretention für eine verstärkte Verdunstungskühlung und damit für eine Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt.
(jeweils Beschluss des Stadtrates, SV Nr. 20-26 / V 15584 vom 02.07.2025: Klimaresilientes München 2050 – Konkretisierung der Ziele der Klimaanpassung in München)
- neue Aufenthaltsqualitäten für Bewohner*innen durch begehbare Dächer

Eine fachgerechte und sorgfältige Planung sowie eine engmaschige Bauüberwachung mit besonderem Augenmerk auf eine schadensfreie Ausführung stellen eine solide Bauausführung bei Flachdachkonstruktionen sicher.

Um Leckagen und großflächige Schäden an Flachdachkonstruktionen zu verhindern, werden zusätzliche qualitätssichernde Maßnahmen ergriffen: So ist vor der Ausführung von Dachbegrünungen grundsätzlich eine Dichtigkeitsprüfung der Dachkonstruktion durchzuführen und zu dokumentieren. Um die Qualität der Prüfung zu gewährleisten, werden bei Gebäuden in Holzbauweise elektrisch leitfähige Kontaktbahnen eingesetzt.

Um das Schadensrisiko von Flachdachaufbauten weiter zu reduzieren, werden die Dachflächen durch Abschottungen innerhalb des Bauteilaufbaus in kleinere Havarie-Felder unterteilt. Somit wird sichergestellt, dass im Schadensfall nur Teilbereiche der Dachfläche beeinträchtigt sind.

Eine kontinuierliche Kontrolle der Flachdächer im Bauunterhalt wird dadurch gewährleistet, dass diese Havarie-Felder jeweils einen Kontrollstutzen zur visuellen und taktilen Kontrolle des Flachdachaufbaus vorweisen.

Die Pflegbarkeit und die dafür notwendigen Voraussetzungen werden bereits bei der Planung entsprechend den Richtlinien für Dachbegrünung mitberücksichtigt.

Die für Dachbegrünungen ausgewählten Pflanzen entsprechen den Anforderungen dieser exponierten Standorte und können auch längere Hitze- und Trockenperioden schadlos überstehen. Abgestimmte Pflanzkonzepte wurden gemeinsam mit der Fachhochschule Weihenstephan-Triesdorf erarbeitet.

Insbesondere Biodiversitätsgründächer sollen neben verschiedenen Pflanzenarten auch Lebensraum für Insekten und andere Kleinlebewesen bieten.

Probleme mit unerwünschten Tierarten sind nicht bekannt.

Mit den zunehmenden Anforderungen (wie z. B. Photovoltaik über Grün) an die zu erfüllenden Funktionen und der steigenden Anzahl an Objekten nimmt der Pflegeaufwand bei Dachbegrünungen stetig zu und löst zusätzliche neue Ressourcen aus.

Frage 2:

Wenn ja, wo und welche?

Antwort:

Es sind aktuell bei Neubauten oder Bestandsimmobilien der Stadt bei bepflanzten Dächern keine wesentlichen Mängel bekannt.

Frage 3:

Konnten diese behoben werden und wenn nicht, warum nicht?

Antwort: Siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 4:

Sind der Stadtverwaltung Fälle in Privateigentum bekannt, wo solche Probleme auftraten?

Antwort: Nein.

Frage 5:

Wenn ja, welche Probleme?

Antwort: Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 6:

Wie sind die Privateigentümer damit umgegangen?

Antwort: Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 7:

Welche Lehren wurden aus bisherigen Erfahrungen damit gezogen?

Antwort:

Die Beauftragung von Fachspezialisten, die den Bau von Gründächern betreuen bzw. im Fall eines Schadens dafür sorgen, dass dieser fachgerecht beseitigt wird, gehört bei der Stadt München zum Standard im Bauprozess.

Die Münchner Wohnen GmbH nimmt wie folgt Stellung:

„Bei der Münchner Wohnen werden die Dachbegrünungen im Zuge von Neubauten und Bestandserneuerungsmaßnahmen von Fachplanern geplant und von Fachfirmen ausgeführt. Dies sichert eine hohe Qualität in der Planung und der Umsetzung von Gründächern. Dies gilt sowohl für extensive als auch für intensive Gründächer. Für das Gewicht des Dachaufbaus wird die entsprechende Statik bemessen, inkl. der vorgeschriebenen Zuschläge (für Schnee etc.). Auch die gewünschte Bepflanzung, von Ansaaten bis zu großen Gehölzen, wird fachgerecht geplant.

Die Planung des Dachaufbaus des Gründachs oder einer Dachterrasse muss den DIN-Normen entsprechen. Z. B. gilt für Abdichtungen von Dächern sowie Balkonen, Loggien und Laubengängen die DIN-Norm 18531. Der fachgerechte Aufbau eines Daches verhindert eine Durchwurzelung zuverlässig. Es wird zudem auf die ausreichende Entwässerung der Dachflächen geachtet, sodass Regenwasser immer im nötigen Umfang ablaufen kann. Im Bereich der neu gebauten oder der Bestandsgründächer sind der Münchner Wohnen aktuell keine größeren Schäden am Dachaufbau oder an der Dichtigkeit der Dächer bekannt.

Bei Neubauten mit Dachbegrünung wird regelmäßig eine Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltspflege beauftragt. Das stellt sicher, dass die Vegetation gut anwächst und die Dachflächen zweimal im Jahr begutachtet und gereinigt werden. Sollten Pflanzungen tatsächlich mal nicht anwachsen, werden diese durch Nachsaat oder Nachpflanzungen ersetzt. Wo nötig, werden die Dachflächen mit einer sogenannten Tröpfchenbewässerung ausgestattet.

Von der Münchner Wohnen werden auch sogenannte Biodiversitätsdächer umgesetzt. Diese sollen die Artenvielfalt in Wohnquartieren erhöhen. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen in der Regel abseits von Terrassen oder Balkonen und sind für Bewohner nicht zugänglich. Die Ansiedlung von Tieren kann bei Dächern mit Blühaspekt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Dachflächen werden entsprechend regelmäßig gewartet.

Zu den Fragen im Einzelnen:

Frage 1:

Sind solche oder andere Probleme bekannt von Dächern auf Gebäuden, die der Stadt München gehören bzw. von ihr bzw. städtischen Unternehmen verwaltet werden?

Frage 2:

Wenn ja, wo und welche?

Antworten Frage 1 und Frage 2:

Wie bereits beschrieben, sind bei den Neubauten oder den Bestandsimmobilien der Münchner Wohnen bei den bepflanzten Dächern aktuell keine wesentlichen Mängel bekannt.

Frage 3:

Konnten diese behoben werden und wenn nicht, warum nicht?

Antwort:

Sollten Mängel bei bepflanzten Dächern auftreten, wird zuerst nach der Ursache des Mangels geforscht, um diesen danach fachgerecht zu beseitigen.

Frage 7:

Welche Lehren wurden aus bisherigen Erfahrungen damit gezogen?

Antwort:

Die Münchner Wohnen beschäftigt seit langem Fachspezialisten, die den reibungslosen Bau von Gründächern betreuen bzw. im Fall eines Schadens dafür sorgen, dass dieser fachgerecht beseitigt wird.“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsmäßige Stadträtin
Baureferentin der Landeshauptstadt München