

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH · Falkenstraße 11 · 23564 Lübeck

Innen- und Rechtsausschuss des Landes Schleswig-Holstein  
Herr Dr. Sebastian Galka  
Düsterbrooker Weg 70  
24105 Kiel

**Rückfragen an**  
Herrn Dr. Rasch

**Telefon**  
0451 7 99 66 - 900

**E-Mail**  
rasch@trave.de

www.trave.de

**Datum**  
17. Juni 2020

## Stellungnahme zum Antrag „Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein“

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Ostmeier, sehr geehrter Herr Dr. Galka,

herzlichen Dank dafür, dass Sie uns als Wohnungsunternehmen mit rund 8.400 Wohnungen in Lübeck und als langjährigem Akteur im sozialen Wohnungsbau die Gelegenheit geben, eine Stellungnahme zum SPD-Antrag „Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein“ (Drucksache 19/2068) abzugeben. Wir wollen uns dabei auf erfahrungsbasierte Hinweise für eine erfolgreiche Umsetzung in eine Förderpraxis beschränken. Erfahrungen liegen bei uns für beide Begrünungsarten vor, wobei die Dachbegrünung der wesentlich häufigere und bautechnisch besser gelöste Anwendungsfall ist. Ob Dach- und Fassadenbegrünungen, die im Normalfall eine jeweils eher geringe Gesamtbiomasse erreichen, eine wirklich signifikante ökologische Wirkung entfalten können - vergleichbar mit (Pflanz)Maßnahmen auf Frei- und Gartenflächen - müssen andere Fachleute beurteilen.

In der praktischen Anwendung stellt sich die Fassadenbegrünung als anspruchsvoller und problematischer dar als die Dachbegrünung. Zum einen muss die Fassade unabhängig von der Materialität gegen das Eindringen von und die Beschädigung durch Pflanzen geschützt werden, zum anderen wird die Gestaltung eines Gebäudes durch die Installation und die dauerhafte Unterhaltungspflege ganz wesentlich positiv - oder eben auch negativ - beeinflusst. Hier spielen die richtige Pflanzenauswahl, die Konstruktion der Befestigung und der Schutz der Fassadenteile eine besondere Rolle. Auf kurze und auf lange Sicht entstehen Mehrkosten gegenüber einer nicht begrünten Fassade, die als Betriebskosten für die Grünpflege auf die Mieter:innen umgelegt werden (müssen). Aus unserer Erfahrung reagieren nicht alle Miethaushalte positiv auf eine Fassadenbegrünung, da sie eine Verschattung oder einen zunehmenden Befall ihrer Wohnungen und Balkone mit Insekten fürchten. Wir sehen Fassadenbegrünungen daher eher skeptisch, solange keine überzeugenden und sicheren technischen Lösungen vorliegen. Unproblematisch und bei der TRAVE lange geübte Praxis sind dagegen Begrünungen von untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen, z.B. von Fahrradhäuschen oder Müllstandplätzen, durch Einfriedungen mit Hecken und Sträuchern.

Eine Dachbegrünung lässt sich dagegen besser in die Baukonstruktion integrieren und ist nur in besonderen Situationen sichtbar (z.B. aus höher liegenden Wohnungen in einem anderen Gebäudeteil). Auch hier muss aber ein direkter Kontakt zum Gebäude unterbunden werden, was zu einem Mehraufwand an Baumaterialien (z.B. abdichtende Folien, Substrat) und damit auch zusätzliche Kosten gegenüber einem nicht begrünten Dach führt. Diese

Die Trave. Leben in Lübeck

Herstellungskosten erhöhen die Baukosten insgesamt und müssen aus entsprechenden Mieten refinanziert werden. Angesichts der in der sozialen Wohnraumförderung gedeckelten Mieten und der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten ist die – durchaus wünschenswerte – Umsetzung von Gründächern wirtschaftlich kaum möglich. Nach einer Beispielberechnung für ein gerade fertiggestelltes Bauvorhaben (Strandweg 1a-f in Lübeck-Travemünde, 40 Wohnungen) entstehen für die Dachbegrünung zwischen 30 und 50 Euro zusätzliche Baukosten je qm Wohnfläche. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in den letzten Jahren und auch künftig im (sozialen) Wohnungsbau zusätzlich andere, gesetzlich geforderte Qualitäten geliefert werden müssen (z.B. Barrierefreiheit, Vorrichtungen für E-Mobilität), ohne dass diese in Mehrerlöse (Mieten) umgesetzt werden können.

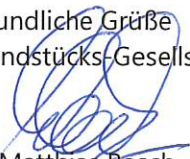
Obwohl durchaus technisch ausgereifte Detaillösungen für Dachbegrünungen und die Sicherung der darunterliegenden Flachdächer vorliegen, ist es bei der TRAVE in der Vergangenheit mehrfach zu Leckagen und Wasserschäden gekommen. Ursache könnte der hohe Anspruch an die tatsächliche technische Ausführung der Abdichtung sein, die angesichts der immer komplexeren Bauabläufe auch Fachunternehmen überfordert. Leckagen in begrüntem Dächern zu orten und zu beseitigen ist leider wegen des zusätzlichen Aufbaus (Abdichtung, Substrat, Pflanzen) ungleich aufwändiger und teurer als bei einem nicht begrüntem Dach.

Grundsätzlich stehen wir als potentieller Adressat der Auflage eines landeseigenen Förderprogramms für Dach- und Fassadenbegrünung positiv gegenüber. Wir erkennen den kleinklimatischen Mehrwert und die Erweiterung von Flächenangeboten für Pflanzen und Insekten im dicht bebauten Bereich. In der Baupraxis ist das Mitdenken und Prüfen einer Dach- und Fassadenbegrünung auf Seiten der von uns beauftragten Fachplanungsbüros noch keine Selbstverständlichkeit. Hier könnte ein Förderprogramm dazu beitragen, dass nicht nur Bauauftraggeber, sondern insbesondere auch die Fachplaner sich verstärkt mit der Option einer Gebäudebegrünung beschäftigen und diese im Ergebnis allein schon deshalb häufiger zur Anwendung kommt. Wir begrüßen auch, dass ein mögliches Förderprogramm nicht lediglich auf den sozialen Wohnungsbau begrenzt bleiben soll, da es dann ggf. quantitativ keine ausreichende Wirkung entfalten würde. Wünschenswert wäre eine Förderung auch der Begrünung von untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen (siehe oben), gerade wenn eine Begrünung der Hauptfassaden aus technischen oder aus gestalterischen Gründen nicht möglich ist.

Wir würden eine Zuschussförderung gegenüber einer Darlehenslösung favorisieren, um den Herstellungsaufwand einmalig zu reduzieren und das Förderverfahren zu vereinfachen. Die Antragstellung und Überprüfung der Ausführung sollte durch den vom Bauauftraggeber eingesetzten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) möglich sein. Kritisch würden wir dagegen jede Form von zusätzlichen und pauschalen landesgesetzlichen Auflagen für Dach- und Fassadenbegrünungen beurteilen, da wie dargestellt die Umsetzung sehr stark vom baulichen Einzelfall abhängig ist und nicht in jedem Fall ein dauerhafter Erhalt der Begrünung gewährleistet ist. Zudem können die Kommunen ja bereits in Plan- und Genehmigungsverfahren entsprechende ortsspezifische Auflagen erlassen. Ziel eines möglichen Förderprogrammes sollte es daher auch sein, zusätzliche Erstellungskosten aus solchen Auflagen mit aufzufangen und gerade den sozialen Wohnungsbau wirtschaftlich nicht unattraktiver zu machen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH



Dr. Matthias Rasch  
Geschäftsführer