

Begrünungssatzung: „Nachbesserungen nötig“

- **Klimaschutz auf den Schultern der Mieter**
- **Stadtgestalter Dresden: „Ansinnen ist gut, die Richtlinie jedoch verbesserungswürdig“**
- **Vorhaben bringt mehr Fragen als mehr Klimaschutz**

Dresden, 14. Oktober 2022. Dresdens Begrünungssatzung muss verbessert werden.

Wohnungsbauexperten sehen enormen Nachbesserungsbedarf für den vorliegenden Entwurf.

„Natürlich sind wir Stadtgestalter für Klimaschutz und bauen heute die Häuser für ein Leben in der Zukunft. Wir befürworten auch das Ansinnen, mit zuverlässigen Regeln den Klimaschutz für die Menschen in Dresden zu erhöhen“, sagt Jörg Wimmer, Stellvertretender Sprecher der „Stadtgestalter Dresden“, Bauträger und Geschäftsführer der basis d GmbH (Dresden). „Nur: Das, was hier vorliegt hinterlässt mehr Fragen als mehr Klimaschutz“, so Jörg Wimmer.

Wohnungsbauexperten fordern Verbesserungen: „Willkür Tür und Tor geöffnet“

Die „Stadtgestalter Dresden“ sehen mehrere Aspekte, die unklar sind bzw. in der Wirklichkeit nicht funktionieren. So sieht die Satzung nur dann eine Verpflichtung für Gründächer vor, wenn es zu keinen unzumutbaren Mehrkosten kommt. „Ab wann diese Mehrkosten unzumutbar sind und wer darüber entscheidet ist unklar. Das kann erfahrungsgemäß schnell zu Willkür und Entscheidungen führen, die nicht transparent und nachvollziehbar sind“, erklärt Jörg Wimmer von den „Stadtgestaltern Dresden“ weiter.

Außerdem sieht die Richtlinie vor, dass fensterlose Fassaden begrünt werden. „Es ist eine gute Idee, Flächen ohne Fenster für mehr Klimaschutzgründen zu nutzen“, sagt Jörg Wimmer. Viele der vorgesehenen Flächen sind Wände an der Seite von Gebäuden, die an ein anderes Grundstück mit anderen Eigentümern. „Es ist völlig ungeklärt, wie das zwischen den Eigentümern geregelt werden soll. Ich gehe davon aus, dass dies auch die Dresdner Wohnungsgesellschaft WID interessiert, denn sie ist sicher auch davon betroffen“, so der Geschäftsführer des Bauträgers basis d. Regeln muss man auch, wer für die Pflege des Grüns verantwortlich ist und die Kosten übernimmt. Weiterhin stellt sich auch die Frage, inwieweit Bauherren von Baumbepflanzungen auf dem Grundstück befreit werden, wenn man an den Gebäuden begrünte Fassaden und Dächer herstellt. Fraglich ist zudem, wie man in besonders dichten Gebieten auf besonders kleinen Grundstücken einen Baum pflanzen soll, wenn zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze nur ein halber Meter Platz ist. „Bäume in der nötigen Größenordnung sind dort nicht möglich. Bauherren brauchen also jedes Mal eine Einzelfallentscheidung“, ergänzt Uwe Kraft, ebenfalls einer der Sprecher der „Stadtgestalter Dresden“ und Geschäftsführer der Elbebau Dresden GmbH.

Wer trägt die Mehrkosten?

Vage bleibt auch, wer die Mehrkosten trägt. Ein Dach mit Begrünung kostet etwa dreimal so viel wie ein normales Dach (Kiesdach). Dazu kommen noch weitere Mehrkosten für Statik und Planung, die bei jedem Gründach neu erfolgen muss. Die Richtlinie trifft keinerlei Aussagen, wer dafür aufkommt. „Wir befürchten, dass dies am Ende auf dem Rücken der Mieter ausgetragen wird. Die Mehrkosten für Grün führen zu Mehrkosten beim Neubau, der eh schon schwierig ist. Wenn die Errichtung von Neubau nun noch teurer wird als es jetzt sowieso schon ist muss man damit rechnen, dass der dringend benötigte Wohnraum noch schwerer entsteht und noch höhere Mietpreise verursacht.“

Lösung: Hamburger Modell

Die Wohnungsbauexperten der „Stadtgestalter Dresden“ fordern eine angemessene bzw. auskömmliche Förderung. Nach Ansicht der Branche bietet das *Hamburger Modell* eine gute Grundlage, um die Dachbegrünung in Dresden anzuschieben. Dieses Modell sieht u.a. Folgendes vor:

- Das Programm fördert freiwillige **Dachbegrünungen**, und zwar bei Neubau und Bestand.
- Die Begrünung von Dächern wird ab 20 m² Nettovegetationsfläche gefördert.
- Alle Kosten der Dachbegrünung im Zusammenhang mit Maßnahmen ab der Oberkante der Dachabdichtung sowie die Fertigstellungspflege werden von diesem Programm gefördert.
- Bei Dachbegrünung ist ein Zuschuss von bis 100.000 € pro Gebäude möglich.

- Bei der **Fassadenbegrünung** werden ab 1.000 € der förderfähigen Kosten gefördert.
- Auch hier ist ein einmaliger Zuschuss von maximal 100.000 € pro Gebäude bzw. Bauwerk möglich.

Rechnung zahlen die Mieter

„Ohne eine Förderung oder Kostenübernahme lässt das Dresdner Modell lediglich die Baukosten weiter explodieren – allein beim Dachaufbau um das Dreifache. Und das geht wiederum zulasten der Mieter in Dresden“, sagt Uwe Kraft von den „Stadtgestaltern Dresden“. „Zudem lassen sich die später eingesparten Kosten nur bedingt auf die Käufer oder Mieter umlegen – was den Preis noch einmal nach oben treibt. Bereits jetzt ist Eigentums-Neubau-Wohnraum für den Normaldresdner kaum noch bezahlbar“, erklärt Uwe Kraft zum Schluss. „Wir sind für Klimaschutz bei Neubau und Bestandsgebäuden, nur sollte er durchdacht, praktikabel und kosteneffizient sein“.

Infos zum „Hamburger Modell“:

www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung

Zum Verständnis: Dresdens Stadtverwaltung will die „Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Begrünung von Gebäuden und Freiflächen“ nach Beschluss durch den Stadtrat zur Anwendung bringen. Geplant sind die Bepflanzung freier Grundstücksflächen bei Neubauten, die Begrünung aller

Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad sowie die Begrünung von fensterlosen Fassaden ab der Größe von 25 m².

www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/09/pm_004.php

Selbstverständnis

Wir „Stadtgestalter Dresden“ sind die Gruppe der Immobilienexperten jener Dresdner Wohnungsbaunehmen, die sich im besonderen Maße für ihre Stadt Dresden engagieren. Gemeinsam fühlen wir uns unserer Heimat Dresden und den Menschen, die hier leben, verpflichtet. Allein im Jahr 2019 hat die Gruppe dieser Unternehmen, die sich als die „Stadtgestalter“ zusammengefunden haben, in Projekte im Stadtgebiet Dresden 300 Millionen Euro investiert und dabei etwa 1.100 Wohnungen geschaffen.

Darüber hinaus leisten wir mit unseren Unternehmen einen großen gesellschaftlichen Beitrag: Wir zahlen Gewerbesteuer an die Landeshauptstadt, unsere Mitarbeiter wohnen und leben in der Region und tragen so zum Wohlstand von Dresden und Umgebung bei. Dazu kommt, dass die Bauvorhaben der „Stadtgestalter Dresden“ mit Dresdner bzw. regionalen Unternehmen umgesetzt werden. Als Arbeitgeber und Ausbildungsunternehmen leisten wir einen wertvollen Beitrag für die Heimat. Hinzu kommt, dass sich alle Geschäftsführer und ihre Unternehmen als Teil einer Stadtgesellschaft verstehen und viele soziale, kulturelle und sportliche Projekte unterstützen.

Als „Stadtgestalter“ verstehen wir uns als Mitgestalter von Dresden – wir bekennen uns zu einem sozial ausgerichteten Wohnungsbau, verbunden mit dem Willen, bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten in Dresden dauerhaft und nachhaltig zu ermöglichen.

Wir sind offen für Innovationen und nachhaltiges Bauen. Ob Neubauten, Modernisierungen oder denkmalgeschützte Projekte: Unsere fertiggestellten Wohnhäuser leisten schon heute einen signifikanten Beitrag zu Nachhaltigkeit und zur CO₂-Reduzierung in Dresden. Die Projekte der „Stadtgestalter Dresden“ stehen auch für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum für die Dresdner.

Ansprechpartner für Medienvertreter: Ulf Mehner (Kommunikation Stadtgestalter Dresden),
Tel. +49 172 8935317, Ulf.Mehner@weichertmehner.com