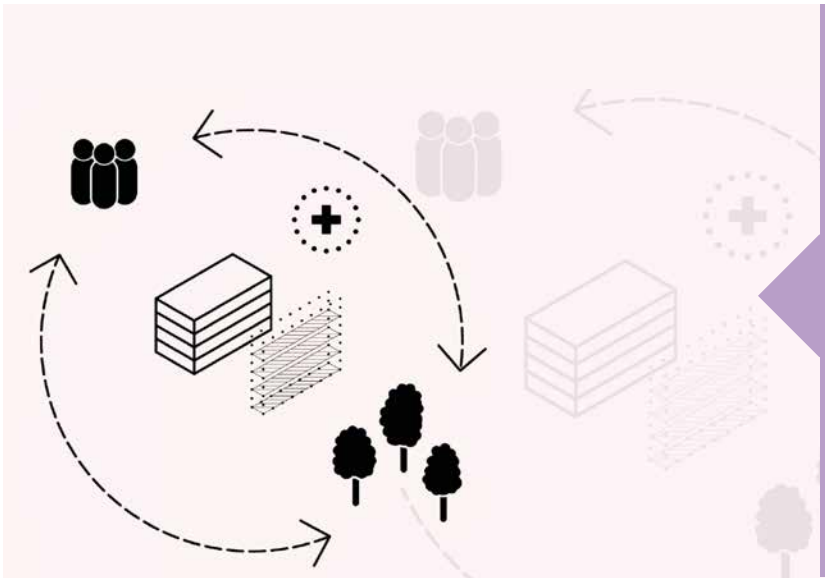

„Das Planungsinstrument Bonusgeschossfläche bietet ein großes Potenzial, um die Investitionen in Qualität und Nachhaltigkeit zu unterstützen.“

© Prof. Karin Schmid, Hochschule München

Anreiz- und Steuerungsinstrument: Bonusgeschossflächen (Bonus-GF)

Impulse

Baurecht und qualitätvolles Bauen in Einklang bringen

Der Wohnungsneubau steht heute vor großen Herausforderungen: Bezahlbarer Wohnraum soll schnell und zugleich möglichst kosten- und ressourcenschonend entstehen. Gleichzeitig steigen Bau- und Grundstückskosten seit Jahrzehnten an, während insbesondere Klimaanpassung und Energieeinsparung stärker denn je berücksichtigt werden müssen. Solche fachlich notwendigen Maßnahmen senken jedoch die Rendite der Mietflächen und sind damit wirtschaftlich für Bauherren nicht attraktiv.

Genau hier setzen Bonusgeschossflächen als Anreiz- und Steuerungselement an: Kosten für qualitätsvolles Bauen werden durch mehr Baurecht kompensiert. Als gezieltes Instrument im Bebauungsplan können sie so soziale und klimagerechte Qualitätsstandards fördern.

Zweiter baulicher Rettungsweg bewahrt Großbäume – und schützt vor Hitze

Große, alte Bäume sind unverzichtbar für die Klimaanpassung. Ein Beispiel: Eine 80 Jahre alte Linde hat ein deutlich höheres Verdunstungspotenzial als eine junge Linde – die sommerliche Kühlung steigt überproportional mit dem Alter der Bäume. Üblicherweise erfolgt der zweite bauliche Rettungsweg über die Anleiterung durch die Feuerwehr, wofür Aufstellflächen benötigt werden. Dort können jedoch nur eingeschränkt Bäume stehen. Wird der zweite Rettungsweg hingegen baulich realisiert, können mehr große Bäume erhalten oder neue gepflanzt werden. Bonusgeschossflächen schaffen Anreize für diese – für den Hitzeschutz so wichtige – Maßnahme.

Gemeinschaftsräume helfen gegen die Vereinzelung

Neue Wohngebiete sind häufig monofunktional. Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss können die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll erweitern, der zunehmenden Vereinzelung der Gesellschaft entgegenwirken. Damit der Bau finanzierbar wird, können Bonusgeschossflächen solche Nutzungen „belohnen“. Gerade einkommensschwächere Gruppen und ältere Menschen können so wohnungsnah am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Erfahrungen aus München zeigen, dass solche Räume gut angenommen werden – es braucht allerdings eine Anlaufzeit und einen „Kümmerer“.

Nachhaltige Bauweisen fördern

Das Gebäudeenergiegesetz regelt den baulichen Wärmeschutz. Um möglichst flächensparend zu bauen, wählen Wohnungsbauunternehmen häufig den einfachsten zulässigen Wandaufbau. Insbesondere schwer recyclebare Verbundsysteme sind anfällig für Anwendungsfehler. Nachhaltigere und rückbaufähige Alternativen, unter anderem als Ziegel- oder Holzbaukonstruktionen, könnten ebenfalls durch Bonusgeschossflächen unterstützt werden.

Vom Bebauungsplan zum städtebaulichen Vertrag

Bonusgeschossflächen sind klassischerweise ein Instrument der Bauleitplanung. Eine Regelung kann im Bebauungsplan innerhalb bestimmter Grenzen durch Festsetzen einer Ausnahme erfolgen. Durch den Bau-Turbo gibt es einen zusätzlichen Hebel, der in § 36a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert ist: Die Gemeinde kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Ausgehend von einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde, in dem bereits die Rahmenbedingungen verankert werden, ließe sich mit einem städtebaulichen Vertrag rechtssicher Regelungen treffen. Bauherren können sich verpflichten, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder zusätzliche zweite bauliche Rettungswege für mehr Grünflächen zu realisieren. Die Verpflichtungen sollten jedoch ein Bezug zur städtebaulichen Planung bestehen und nicht zu einer unangemessenen Belastung des Bauherrn führen, weswegen die Bonusflächen den Aufwand „belohnen“.

Zum Hintergrund

Das Forschungsprojekt „Kriterienkatalog für Bonus-Geschossflächen als Anreizsystem zur Qualitätssicherung für einen sozialen und klimagerechten Wohnungsneubau im Spannungsfeld der doppelten Innenentwicklung“ hat ein Planungsinstrument zur Qualitätssicherung mit Fokus auf den Wohnungsneubau untersucht. In interdisziplinären Werkstattgesprächen wurden Fallbeispiele aus Bayern, Österreich und der Schweiz diskutiert.
Im Ergebnis wurden neun verschiedene Aspekte formuliert, die als Boni dienen können – darunter zum Beispiel zweite bauliche Rettungswege, nicht unterbaute Grundstücke oder Grundstücksteile für Großbäume, gebietsdienliche Gemeinschaftsräume, langlebige und wiederverwertbare Außenwandkonstruktionen sowie multifunktionale Klimadächer.

Weitere Informationen

- B*GF - Forschungsprojekt - Hochschule München
- Deutsche Bundesstiftung Umwelt DBU Projektbeschreibung

IMPULSGEBER

Prof. Karin Schmid
Hochschule München
Lehrgebiet Städtebau und Gebäudelehre

karin.schmid@hm.edu