

Müll

Architektur und Stadt vom  
Ende her gedacht

# Mit Geschossflächen belohnen

Qualitätssicherung für einen sozial- und klimagerechten Wohnungsneubau

Das Forschungsprojekt „B\*GF“ beschäftigt sich mit neuen Anreizsystemen bei Wohnungsbauvorhaben. Die Idee ist, sozial- und klimagerechte Qualitätsstandards im Wohnungsneubau mit einem Bonus an Geschossfläche zu „belohnen“ und damit aktiv zu fördern. *Die Architekt*-Chefredakteurin Elina Potratz sprach mit Projektleiterin Karin Schmid, Professorin für Städtebau und Gebäudelehre an der Hochschule München, sowie Christopher Langer aus dem beratenden Anwaltsbüro Wagensonner Rechtsanwälte in München.



Karin Schmid,  
Foto: Albrecht Fuchs



Christopher Langer,  
Foto: blende11 Fotografen

## Elina Potratz: Können Sie die Kernidee und den Hintergrund der Bonus-Geschossfläche noch einmal skizzieren?

Karin Schmid: Das Ziel der Bonus-Geschossfläche ist es, ein Anreizsystem für Wohnraumschaffende zu etablieren, in Qualitäten zu investieren, die im Hinblick auf sozial gerechte und nachhaltige Quartiere angelegt sind. Die Bauherren bekommen dann für diese Investitionen einen Ausgleich an Geschossfläche. Der Hintergrund ist, dass die Bau- und Erstellungskosten, etwa für Wohnungsbauunternehmen, oftmals nicht ausschlaggebend dafür sind, dass diese derartige Investitionen nicht tätigen. Viel entscheidender für die Unternehmen ist der dadurch entstehende Verlust an Fläche und damit an Rentabilität beziehungsweise Liquidität – also die Mieteinnahmen mal Zins und Zinseszins, die ihnen über viele Jahre hinweg entgehen. Das Anreizsystem der Bonus-Geschossflächen ist in München bereits erprobt und ein tolles Instrument, das insbesondere für Wohnungsunternehmen, die geförderten Wohnungsbau umsetzen oder Baugenossenschaften et cetera, wichtig ist.

## Welche Qualitäten lassen sich damit beispielsweise befördern?

Karin Schmid: Wenn Bauherren einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss erstellen, empfinden Architektinnen und Architekten das immer als eine sehr hohe Qualität: Es ist gut fürs Quartier und für die Bewohnenden. Allerdings gehen dadurch leicht 100 Quadratmeter Wohnfläche „verloren“, das kann über Jahre hinweg einen Verlust von Hunderttausenden an Einnahmen bedeuten. Besonders interessant in diesem Rahmen ist etwa der zweite bauliche Rettungsweg: Oftmals werden stattdessen anleiterbare Stellen für die Feuerwehr geschaffen, was dazu führt, dass große Flächen versiegelt werden müssen, damit die Einsatzkräfte anrücken können. Dieser Raum steht dann nicht mehr für Grünflächen und Großbäume zur Verfügung, die wir unter anderem zur Kühlung des Stadtraums, aber auch für die Lebensqualität im Quartier benötigen. Eine Lösung wäre tatsächlich, zwei

Treppenhäuser zu bauen – die verloren gegangene Geschossfläche könnte dann an anderer Stelle wieder aufgeschlagen werden.

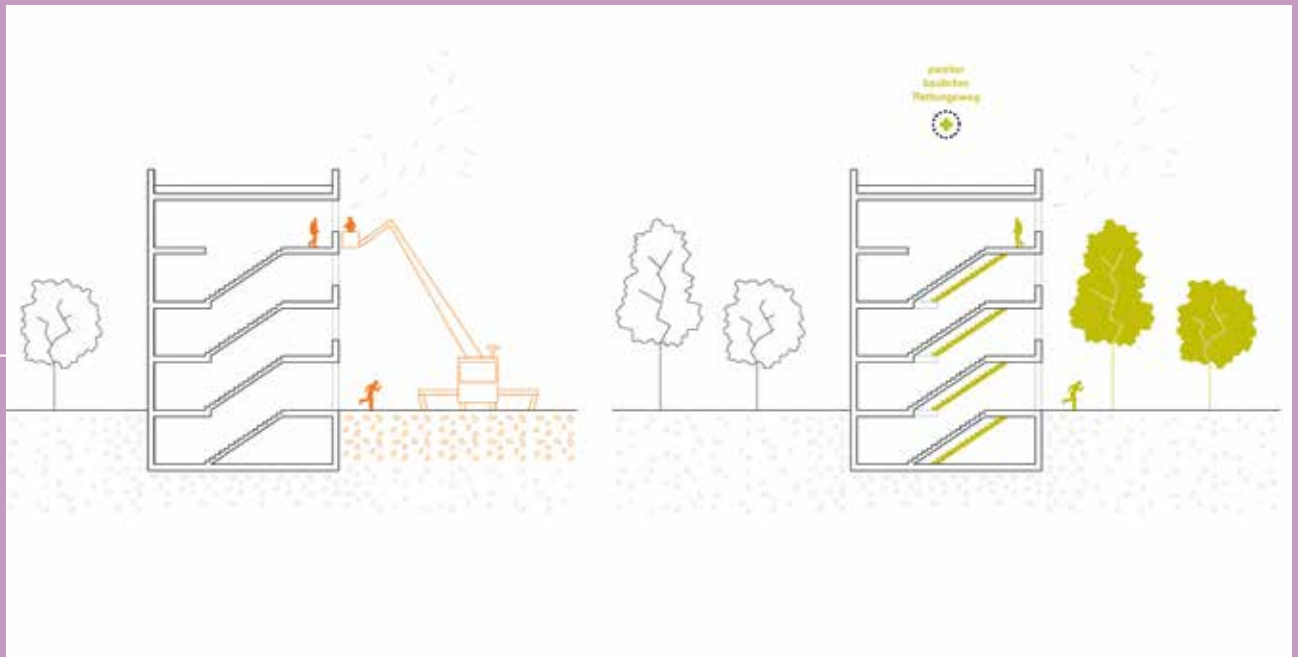
## Richtet sich das Konzept vor allem an Wohnungsbaunternehmen oder auch an andere Bauherren?

Karin Schmid: Im Prinzip ist es ein Instrument, das die Kommunen einsetzen können, um individuell ihre Schwerpunkte zu fokussieren. Kommunen können ja sehr unterschiedliche Ziele haben, auch unterscheiden sich Grundstücke je nach Topographie, ÖPNV-Anbindung et cetera sehr stark. Das Konzept richtet sich jedoch schon in erster Linie an Wohnungsbaunternehmen und vor allen Dingen an Bestandshalter. Es kann individuell für einzelne Baufelder festgesetzt werden – dadurch könnten die Kommunen natürlich auch steuern, wer in den Genuss der Bonus-GF kommt.

Christopher Langer: Noch eine Ergänzung von rechtlicher Seite: Wir wollen das Ganze über eine Änderung der Baunutzungsverordnung umsetzen, und die gilt dann natürlich bundesweit und prinzipiell auch für alle Bebauungspläne, die republikweit gesatzet werden. Wir haben bei den Qualitätsbausteinen jedoch tatsächlich einen Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau – die volle Wirkkraft entfaltet sich dabei wahrscheinlich in verdichteten Wohnlagen. Wir glauben aber grundsätzlich, dass von den Bonus-Geschossflächen *alle* profitieren, zuvorderst die Gesellschaft, weil wir mehr Qualität im Quartier schaffen können.

## Wenn eine zusätzliche Geschossfläche noch *on top* auf die normale Geschossfläche dazukommt, könnte das jedoch auch auf Unmut in der Bevölkerung stoßen, oder?

Karin Schmid: Zunächst einmal muss die Geschossfläche nicht unbedingt *on top* dazukommen. Wenn die Bauräume groß genug sind, kann man durch eine größere Gebäudetiefe oft sehr viel mehr erreichen als durch ein weiteres Geschoss. Natürlich muss das im städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt sein.



Forschungsprojekt B\*GF, Bonus für zweiten baulichen Rettungsweg

Christopher Langer: Wir legen das Anreizsystem nur auf den Maßbestimmungsfaktor Geschossfläche aus. Im Bebauungsplan haben wir aber noch andere Maßbestimmungsfaktoren wie die überbaubare Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse. Daraus ergibt sich eine Kubatur gleich einem Würfel. Alles, was maximal an Bonus gewährt werden kann, muss der Plangeber bei Satzung eines Bebauungsplans schon mitdenken. Also muss diese mögliche Kubatur, die sich aus Grundfläche und Vollgeschossen ergibt, größer sein als die festgesetzte Geschossfläche. Und dieses Delta aus festgesetzter Geschossfläche und möglicher Kubatur, nicht unbedingt nur in die Höhe, sondern auch in die Tiefe, kann dann als Bonus gewährt werden.

#### Ästhetische Aspekte spielen bei den gewünschten Qualitäten jedoch vorerst keine Rolle?

Karin Schmid: Wir haben tatsächlich auch über die ästhetischen Qualitäten diskutiert, die uns als Architekten, und sogar unseren Juristen sehr am Herzen liegen. Im Moment brauchen wir jedoch erst einmal Instrumente, um diese Investitionen für die Wohnraumschaffenden attraktiv zu machen.

Christopher Langer: Wir stellen uns das wie ein atmen-des System vor: Zunächst einmal schlagen wir einige Bonuskategorien vor. Wir wissen noch nicht, was der Gesetzgeber mit den vorgeschlagenen Bonuskategorien macht. Aber es ist grundsätzlich so gedacht, dass diese mit der Zeit wachsen oder sich verändern können.

#### Steckt darin auch eine Gefahr, wenn man die Wohnungsbauunternehmen oder Investoren nur durch zusätzliche oder Ausgleichsgewinne dazu bringen kann, sich für sozial und klimagerechte Qualitäten einzusetzen? Müsste das nicht eigentlich an anderer Stelle viel tiefer verankert sein? Man könnte das überspitzt mit einem Kind vergleichen, dem man für erwünschtes Verhalten immer Schokolade gibt.

Karin Schmid: Ich verstehe, was Sie meinen. In unserem Architekturbüro setzen wir jedoch sehr viel Wohnungsbau um. Dort habe ich in der Praxis die Erfahrung ge-

macht, dass die Wohnungsunternehmen – gerade in den Metropolregionen – unter solch wirtschaftlichem Druck stehen, dass es für sie häufig schwierig ist, diese Qualitäten umzusetzen. Dazu muss man sich etwa die Entwicklung der Boden-, aber auch der Baupreise in den letzten zehn Jahren anschauen. Spricht man mit Bestandhaltern, so gibt es dort häufig einen Konsens, dass Investitionen in die Qualität natürlich sinnvoll sind. Doch mit ihrem Auftrag, so viele Wohnungen wie möglich zu schaffen, und ihrem begrenzten Budget, ist das schwierig.

#### Wie ist die weitere Vorgehensweise des Forschungsprojekts?

Karin Schmid: Wir werden dieses Jahr den Endbericht des Forschungsprojekts abgeben. Dieser besteht aus zwei großen Teilen, dem städtebaulich-architektonischen und dem juristischen Gutachten der Kanzlei Wagensonner. Wir hoffen, dass dieser Bericht noch Eingang in die Novellierung der Baunutzungsverordnung findet. Dann hätte es Rechtsgültigkeit und könnte künftig bundesweit von den Kommunen für die Bebauungspläne angewendet werden. Voraussichtlich im nächsten Frühjahr erscheint dann ein Handbuch für Bonus-Geschossflächen bei DOM publishers. Damit hätten die Kommunen ein Instrument an der Hand, das ihnen als Hilfestellung dient.

#### Forschungsprojekt B\*GF

**Projektleitung:** Prof. Dipl.-Ing. Karin Schmid, Hochschule München

**Stellv. Projektleitung:** Erika Mühlthaler, Carolin Blaim, Julia Horn

**Projektpartner / Juristische Bewertung:** Dr. Gernot Lissack,

Dr. Christopher Langer, WAGENSONNER Rechtsanwälte

**Arbeitsgruppe B\*GF des BDA:** Jessica Bauer, Christian Böhm, Rudolf Hierl, Ina Laux, Sebastian Rickert, Peter Scheller, Michael Ziller, Juliane Zopf, Andreas Uhmann, Klaus Tröppner

**Förderung:** Deutsche Bundesstiftung Umwelt / Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr / Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW / GEWOFAG Holding GmbH u.a.