



Wohnanlagen mit Mehrwert: Das „Bonus-Punkte-System“ in Lochau

In der e5-Gemeinde Lochau ist 2019 das „Bäumle-Quartier“ am ehemaligen Diem-Areal entstanden. In der Wohnanlage wurden zahlreiche ökologische und energetische Maßnahmen umgesetzt, wodurch das Quartier auch an Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohner*innen gewonnen hat. Möglich machte dies ein von der Gemeinde geforderter Architekturwettbewerb mit „Bonus-Punkte-System“.

Bereits seit 2013 setzt die e5-Gemeinde Lochau bei größeren Wohnbauprojekten auf Architekturwettbewerbe mit „Bonus-Punkte-System“. Das heißt, der Bauträger ist verpflichtet für das Projekt einen Architekturwettbewerb auszuschreiben, wobei die eingereichten Pläne mit einem Punkte-System bewertet werden.

Höhere Baunutzungszahl als Anreiz

Dabei ist die Ausgangspunktzahl die niedrigste ansetzbare Baunutzungszahl. Für weitere ökologische und energieeffiziente Maßnahmen werden zusätzliche Punkte vergeben, wobei jeder Punkt die Baunutzungszahl um eins erhöht. Weitere Punkte werden auch für soziale Maßnahmen vergeben, wie etwa attraktive Mietangebote, förderbarer Wohnbau und einem Nutzungsmix von Wohnflächen und Gewerbeflächen.

Da Bauträger aus wirtschaftlichen Gründen stets eine möglichst hohe Baunutzungszahl anstreben, kann die Gemeinde über ein solches „Bonus-Punkte-System“ einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Wohnbauprojektes nehmen.

Das „Bäumle-Quartier“ in Lochau

Beim 2019 eröffneten „Bäumle-Quartier“ wurde dieses System zum dritten Mal in Lochau angewendet. Heute ist das rund 13.000 m² große Quartier dadurch oberirdisch autofrei, öffentlich durchwegt, verfügt über Ladestationen für E-Bikes und E-Autos sowie über eine Tiefgarage. Im Außenbereich des Areals wurden ausschließlich heimische Sträucher und Bäume gesetzt, zudem sind die Dachflächen begrünt und mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Ein besonderes Highlight ist sicherlich auch das Carsharing-Elektroauto, welches den Bewohner*innen des Areals zur Verfügung steht. Gerade bei großen Wohnanlagen, wo vergleichsweise viele Menschen auf kleinerem Raum leben, macht ein schnell erreichbares Carsharing-Auto in der Umgebung Sinn.

Entscheidungshilfe bei kommunalen Bauprojekten

Auch beim 2013 errichteten Kindergarten „Seepark“ wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben und als Bewertungsgrundlage das „Bonus-Punkte-System“ herangezogen. Rund 10 Architekturbüros reichten ihre Pläne für das Projekt ein, welche von einem Gremium bestehend aus der Gemeinde, Bauunternehmen und dem Architektenbeirat bewertet wurden. Durchsetzen konnte sich schlussendlich jenes Projekt, welches auch die meisten Punkte laut „Bonus-Punkte-System“ erreicht hatte. Somit kann das System auch bei der Planung von kommunale Bauprojekten als Entscheidungshilfe eingesetzt werden.

Ansätze wie das „Bonus-Punkte-System“ in Lochau zeigen, wie Gemeinden die Planung von Wohnanlagen und Gebäuden aktiv beeinflussen können und damit bewirken, dass Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimawandelanpassung umgesetzt werden.

Daten und Fakten

Bäumlequartier:

- Arealgröße: 13.000 m² (4.000m² bebaut, 9.000 m² Grünfläche)
- 140 Einheiten (130 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten)

Mögliche Maßnahmen im „Bonus-Punkte-System“:

- Durchführung eines Wettbewerbs mit mehr als 10 Teilnehmenden
- Autofreies Quartier mit unterirdischer Parkierung
- Ökologische und nachhaltige Bauweise
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Renaturierung/Schaffung von Kleingewässern
- Ansprechende Außenraumgestaltung inkl. öffentlicher Durchwegung
- Öffentliches Carsharing, Ladestationen für e-Bikes und e-Autos
- Energieautonomie durch z.B. Photovoltaik, Solaranlagen, Abwärme,
- Achtsamer Umgang mit Wasser und anderen Ressourcen
- Leistbares Wohnen (förderbarer Wohnbau)
- Nutzungsmix (Wohnen, Arbeiten, Aufenthalt, konsumfreie Zonen)
- Attraktive Mietangebote für Jungunternehmer*innen, junge Familien

„Mit unserem „Bonus-Punkte-System“ bei Bauprojekten, hinter dem die Gemeindevertretung und unser Bürgermeister steht, können wir für uns wichtige Umsetzungspunkte (Gründächer, öffentliche Durchwegung, ökologische Bauweise, nachhaltige Mobilität, minimale Flächenversiegelung, erneuerbare Energien, etc.) in Bauprojekte einbringen, und uns so für eine zukunftsorientierte und klimafitte Gemeindeentwicklung einsetzen“

Melitta Sohm, e5-Teamleiterin Lochau



Best-Practice-Beispiel

Strategie & Planung