

AKTUELL

Bayerischer Bauindustrieverband e.V.

➤ SCHNELL FLÜCHTLINGS-
UNTERKÜNFTE UND BEZAHLBAREN
WOHNRAUM SCHAFFEN

LÖSUNGSVORSCHLÄGE DER BAYERISCHEN BAUINDUSTRIE

Bayerische Bauindustriunternehmen stehen bereit, die gewaltige Aufgabe des Wohnungsbedarfs anzupacken.

Neben der vorläufigen Unterbringung der Flüchtlinge geht es darum, schnell dauerhafte Unterkünfte und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das geht nur, wenn in den Bestands- und Neubau öffentliches wie privates Kapital fließt. Dafür braucht man attraktive steuerliche Anreize.

Um schnell bauen zu können, müssen die Genehmigungszeiten drastisch reduziert und die Auflagen auf ein vernünftiges Maß begrenzt werden. Mit industriellen Bauweisen können Bauunternehmen sehr schnell Wohnraum schaffen. Das müssen die Ausschreibungen zulassen.

Gleichzeitig muss schon heute an die Infrastruktur für den neuen Wohnraum gedacht werden. Zur umsichtigen Planung gehören die Themen Verkehrsanbindung, Wasser/Abwasser und die Energieversorgung.

Mit dem Wohnungspakt Bayern, demzufolge bis zum Jahr 2019 28.000 neue staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen sollen, setzt die Bayerische Staatsregierung einen Schritt in die richtige Richtung.

Ebenfalls erfreulich ist, dass einige unserer Forderungen nach bauplanungsrechtlichen Erleichterungen bereits im Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz, das am 24. Oktober in Kraft getreten ist, enthalten sind. Auch für die Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten seit dem 28. Oktober entsprechend abgesenkte Standards.

Wesentliche Forderungen der Bayerischen Bauindustrie bleiben jedoch weiterhin gültig:

SCHNELLER BAULAND SCHAFFEN UND GENEHMIGUNGS- VERFAHREN BESCHLEUNIGEN

- Beschleunigte Aufstellung von Bauleitplänen für Flüchtlingsunterkünfte und sozialen Wohnungsbau
- Typengenehmigungen für standardisierte Unterkünfte
- Genehmigungs- und Zustimmungsfiktion nach Ablauf gesetzter Fristen
- „Sternverfahren“ bei mehreren beteiligten Behörden
- Einsatz eines zentral zuständigen Verfahrensmanagers u.Ä.
- Zeitlich befristete Beschränkung baurechtlicher Klagemöglichkeiten

STEUERLICHE UND FINANZIELLE ANREIZE SCHAFFEN

- Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) von 10 % über 10 Jahre für den Bau von Flüchtlingsunterkünften, entsprechend den schon bestehenden Regelungen steuerlicher Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie Baudenkmälern (§§ 7 h, 7 i, 10 f EStG)
- Erhöhung der linearen AfA im Mietwohnungsbau von gegenwärtig 2 % auf 4 % (um zusätzliche Potenziale für Haushalte mit mittleren Einkommen zur Bezahlbarkeit von Neubaumietwohnungen zu erschließen)
- Wiedereinführung der degressiven Abschreibung (§ 7 k EStG) für private Investoren im sozialen Wohnungsbau
- Zeitlich befristeter Verzicht auf die Grunderwerbsteuer bei Ankauf von Bauland für Flüchtlingsunterkünfte oder zumindest zeitlich befristete Absenkung der Grunderwerbsteuer
- Bauland über staatliches Erbbaurecht zur Verfügung stellen
- Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumförderung sollten von jetzt 518 Mio. € pro Jahr auf 2 Mrd. € erhöht und versteigt werden. Gleichzeitig müssen die Länder eine Co-Finanzierung in mindestens gleicher Größenordnung leisten.

VERGABEVERFAHREN VEREINFACHEN UND BESCHLEUNIGEN

- Aufgrund der derzeit bestehenden besonderen Dringlichkeit von Auftragsvergaben Ausnutzung der Ausnahmetatbestände der VOB/A zur Durchführung der Freihändigen Vergabe und nachrangig der Beschränkten Ausschreibung (Unterschwellenbereich) bzw. des Verhandlungsverfahrens und nachrangig des Nichtoffenen Verfahrens (Oberschwellenbereich)
- Bis 31.12.2019 befristete Anhebung der Wertgrenzen für die nicht näher zu begründende Beschränkte Ausschreibung im Unterschwellenbereich auf 3 Mio. € wie z.B. in Thüringen oder sogar 4,5 Mio. € wie in Mecklenburg-Vorpommern
- Beschleunigung der Vergabe durch Absehen von der Teil- und Fachlosvergabe zugunsten einer verstärkten Zusammenfassung von Einzelgewerken bzw. verstärkter Generalunternehmer-Vergabe

INDUSTRIELLE BAUWEISEN VERSTÄRKT ZULASSEN

- Verstärkter Einsatz industrieller Fertigungsmethoden (Fertigteilbauweisen, industrielle Vorfertigung von Bauteilen etc.), Einsatz von Modulbauweisen. Dadurch können Neubauten um ein Vielfaches beschleunigt werden, da geringere Planungs- und Bauzeiten notwendig sind
- Außerdem müssen die Kapazitäten bei den Firmen ausgebaut werden. Dafür brauchen diese sichere Investitionspläne für drei bis fünf Jahre
- Hier ist die Öffnung der Ausschreibungen für diese Bauweisen bzw. Zulassung von diesbezüglichen Nebenangeboten erforderlich

STANDARDS SENKEN

- Verzicht auf die Verschärfungen der EnEV-Anforderungen, die zum 1.1.2016 in Kraft treten sollen. Die Kostenbelastung allein aus dieser Verschärfung wird von Experten der Wohnungswirtschaft mit 7.200 € pro Wohneinheit beziffert.
- Verringerung der Anforderungen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung
- Kritische Überprüfung der Abstandsflächenregelungen in der Bayerischen Bauordnung
- Überprüfung der Baustandards im sozialen Wohnungsbau auf Vereinfachungspotenzial; insbesondere kommunale Auflagen wie Begrünung, Spielplätze
- Bayerische Kompensationsverordnung: Zweijähriges Moratorium für Ausgleichsflächenstellung bei Flächennutzung für verdichtete Wohnraumentwicklung

MINDESTANFORDERUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTSUNTERKÜNFTE VERRINGERN

Vorbemerkung: Standards für Standsicherheit und Brandschutz müssen unangestastet bleiben.

- Mindestwohnfläche pro Person von 7 m² auf 6 m² herabsetzen, so wie in sechs anderen Bundesländern auch (Schleswig-Holstein, Thüringen, Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen)
- Raumebelegung: Derzeit sollen in Bayern nicht mehr als 4 Personen in einem Raum untergebracht werden. Hier wäre eine zeitlich befristete Erhöhung der Raumebelegung möglich, um beispielsweise auch größere Familien gemeinsam unterbringen zu können