

„DIE ABREISSEREI MUSS EIN ENDE HABEN!“

Wir brauchen eine neue Bau-Kultur, nämlich eine Umbaukultur.

FORDERUNGEN

1. Grundsteuer: Beim Weiterbauen im Bestand bleiben neu entstandene Flächen aus den Grundsteuermesszahlen draußen.

2. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP): ist so zu verändern, dass es bei Neubauten im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ nach dem LEP keine Förderung mehr gibt. Dort steht genügend leer, um bestehende Häuser zu reaktivieren. In allen anderen Bereichen wäre die Umnutzung von Altbauten mit 40 Prozent zu fördern und die Förderung von Neubau entsprechend zu kürzen, auf etwa 20 Prozent.

3. Baunutzungsverordnung: Das in §17 geregelte Maß der baulichen Nutzung darf bei Bestandserweiterungen in bestehenden Baugebieten um 25 Prozent oder um die Fläche eines Geschoßes erhöht werden.

(Anmerkung: Aufgabe dabei, Integration in städtebaulichen Bestand und Qualitätssicherung. Quartier insgesamt verbessern und Konfliktpotenzial Investoreninteresse Quartiersinteresse beachten. Zur Stellplatzfrage müssen Kommunen „Nachverdichtungspläne“ und Mobilitätskonzepte erstellen. Zu diskutieren ist ebenso, ob die Erhöhung der baulichen Nutzung nur bei der GFZ oder auch bei der GRZ möglich sein soll, z.B. zur Vermeidung neuer Bodenversiegelung)

4. Gebäudeenergiegesetz: Graue Energie fließt in Berechnungen und Bewertungen ein.

5. Gebäudeeffizienzerlass: Bestandsgebäude und Neubauten werden bei den Klima- und Umweltfolgen ganzheitlich bewertet.

6. Städtebauförderung: Der mögliche Kostenunterschied zwischen Bestandssanierung und Neubau wird bei geförderten Bauvorhaben vollständig ausgeglichen.

7. Sonderabschreibung: Nach §7 h Einkommensteuergesetz (EStG) sollen nicht nur in Sanierungsgebieten erhöhte Abschreibungen möglich werden, sondern auch ohne bürokratische von Voruntersuchungen in Dorf- und Kerngebieten.

8. Bayerische Bauordnung: Bestandsgebäude, die nach § 63 „Abweichungen“ durch Neubauten mit gleichen Abstandsflächen ersetzt werden dürften, erhalten bei einer Sanierung eine vollständige Förderung des möglichen Kostenunterschieds zum Neubau.

9. Umbauordnung: Die bestehende Forderung des BDA Bund, der BAK, von AFF u.a. nach einer Umbauordnung unterstützen wir! Die Landesbauordnungen sind in erster Linie für den Neubau gemacht und erschweren deutlich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands. Standards des Neubaus müssen hier sorgfältig angepasst und damit zusammenhängende Haftungsfragen für die am Bau Beteiligten geklärt werden.

10. Bayerisches Denkmalschutzgesetz: Die in Artikel 1 definierte Bedeutung eines Denkmals wird erweitert durch die Kriterien „sozial“ und „identitätsstiftend“. Damit erhalten die Denkmalschutzbehörden einen größeren Spielraum für eine Einordnung des Bestands als Denkmal und Bauherrinnen sowie Bauherren dadurch den Zugang zu Fördergeld.

11. Stellplatzsatzungen: Bei Nutzungsänderungen im Bestand mit höherer Stellplatzanzahl muss nur die Anzahl der bisherigen Nutzung nachgewiesen werden. Hierfür sind Mobilitätskonzepte mit z.B. Fahrradstellplätzen, Car-Sharing etc. erforderlich.

12. Kostenwahrheit: Bei öffentlichen oder staatlich geförderten Bauvorhaben werden zur Entscheidungsfindung die gesamten Klima- und Umweltfolgekosten für Abbruch, Entsorgung und Neubau beim Vergleich mit Bestandssanierungen in die Kostenschätzung eingerechnet.

13. Öffentliche Kampagne: Die Umbaukultur braucht ein gutes Image. Die Bürgerinnen und Bürger müssen sich ihrer wichtigen Bedeutung bewusst werden. Dazu muss die Politik eine öffentlichkeitswirksame Kampagne für den „Bestand“ starten.

München, 7. März 2022