

Frau Staatsrätin Karolina Gernbauer
Amtschefin
Bayerische Staatskanzlei
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

16.07.2024

Sehr geehrte Frau Gernbauer,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Entwurf eines Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern Stellung nehmen zu können.

Der Bayerische Handwerkstag unterstützt jede zielführende Anstrengung, die Bürokratielast für die Handwerksbetriebe abzubauen. Ziel jeder Entbürokratisierungskampagne muss es dabei sein, die Betriebe effektiv von zeit- und kostenintensiven Anforderungen zu befreien sowie ein übersichtliches, klar und verständlich formuliertes und möglichst einfach zu erfüllendes System an staatlichen Vorgaben zu schaffen.

Im Entwurf des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern ist das Handwerk von den angestrebten Änderungen im Baubereich betroffen. Der Bayerische Handwerkstag begrüßt dabei Maßnahmen, die zur Vereinfachung des Baurechts und zur Verschlankung von Verfahren beitragen.

Im Folgenden möchten wir auf die für das Handwerk zentralen Punkte des Gesetzentwurfes näher eingehen.

Art. 2 BayBO – neu: Erweiterung Gebäudeklasse 4, Erhöhung der Vorgaben für Sonderbauten

Sowohl der Erweiterung der Gebäudeklasse 4 auf Nutzungseinheiten oder Teilen von Nutzungseinheiten als auch der Anhebung der Sonderbaugrenze für Verkaufsstätten und Gast- und Beherbergungsstätten stehen wir positiv gegenüber. Beide Maßnahmen dürften positive Auswirkungen auf die Beschleunigung von Bauvorhaben, und damit auf das Handwerk haben.

Art. 46 BayBO – neu: Regelung der erstmaligen Aufstockung von Gebäuden um ein Stockwerk

Die Regelung der erstmaligen Aufstockung von bestandsgeschützten Gebäuden um ein Stockwerk zur Schaffung von Wohnraum befürworten wir. Aufgrund des bisher geltenden Rechts wurden viele Bauvorhaben aufgrund der hohen Kosten im Falle einer Zuordnung in die nächsthöhere Gebäudeklasse nicht umgesetzt. Durch die Nichtanwendung der Anforderungen der höheren Gebäudeklasse im Fall der erstmaligen Aufstockung um ein Stockwerk sollte eine Vielzahl von Bauvorhaben realisierbar werden, wovon das Handwerk enorm profitieren würde.

Art. 57 Abs. 1 BayBO – neu: Erweiterung der Verfahrensfreiheit

Die Vereinfachung von Bauvorhaben ist grundsätzlich in unserem Sinne, daher stehen wir der Erweiterung der Verfahrensfreiheit in fast allen geplanten Vorhaben positiv gegenüber. Ob diese Erweiterungen letztlich Früchte tragen, oder die Gemeinden diese durch örtliche Bauvorschriften so regulieren werden, wie bisher, und damit der gewünschte Effekt ausbleibt, wird sich zeigen müssen.

Jedoch stehen wir der geplanten Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken kritisch gegenüber. Insbesondere beim nachträglichen Ausbau sind die Anforderungen an den Brandschutz, sowie an die Statik weitaus komplexer als im übrigen Gebäude. Aufgrund dieser Komplexität sollte der Dachgeschossausbau nicht verfahrensfrei gestellt werden.

Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO – neu: Erleichterung der verfahrensfreien Nutzungsänderung

Durch die Erleichterung der Nutzungsänderung für den Fall, dass die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist, droht eine regelrechte Verdrängung des Handwerks aus Gewerberaum, da Wohnraum für Vermieter oftmals attraktiver ist. Natürlich begrüßen auch wir in Zeiten des Wohnraummanagements, insbesondere in Ballungszentren, die Idee, große, leerstehende Gewerbeflächen einfacher in Wohnraum umwandeln zu können. Jedoch führt eine generelle Verfahrensfreiheit der Nutzungsänderung beispielsweise dazu, dass auch kleine Gewerbeeinheiten, die lediglich im Erdgeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes untergebracht sind, von der Möglichkeit der verfahrensfreien Nutzungsänderung erfasst werden. Gerade bei Betrieben aus dem Handwerk droht hier jedoch eine Verdrängung, da von diesen oftmals eine (zulässige) Emission zu Lasten der oberen Stockwerke ausgeht, und durch eine Nutzungsänderung diese Emissionen für die anderen Mieter unterbunden werden können. Durch die Nutzungsänderung in Wohnraum könnte der betroffene Vermieter in diesem Fall nicht nur durch die neu gewonnene Wohnfläche eine attraktivere Miete erwirtschaften, er könnte auch durch die Eliminierung des Störfaktors Gewerbebetrieb die Attraktivität seiner übrigen Wohnfläche erhöhen, und auch hier potenziell eine höhere Miete verlangen. Aufgrund der, gerade in kleineren Einheiten, aufgezeigten höheren Attraktivität von Wohnraum gegenüber Gewerberaum, droht eine Verdrängung kleiner Handwerksbetriebe insbesondere aus Mischgebieten. Eine allgemeine Verfahrensfreiheit von Nutzungsänderungen für den Fall, dass die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist, lehnen wir daher ab.

Art. 73a Abs. 3 BayBO – neu: Entfristung von Typengenehmigungen

Ein Entfallen der bisher geltenden Befristung der Typengenehmigung von 5 Jahren wird das Bauhandwerk noch stärker in den Hintergrund drängen als es bisher ohnehin schon geschieht. Das serielle Bauen ist mit der hohen Baukultur gerade in Bayern nicht vereinbar. Schon jetzt spürt das Bauhandwerk die Belastung des seriellen Bauens durch die Bauindustrie. Eine weitere Vereinfachung der Typengenehmigung würde diesen Effekt noch verstärken, und wird daher von uns abgelehnt.

Art. 47, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO – neu: Kommunalisierung der Stellplatzpflicht

Die Kommunalisierung der Stellplatzpflicht und die damit verbundene Möglichkeit der Gemeinde, die Stellplatzpflicht zu reduzieren, oder sogar entfallen zu lassen, wird dazu führen, dass merklich weniger Stellplätze zur Verfügung stehen. Besonders in Ballungsräumen ist ein solches Szenario jedoch nicht erstrebenswert, ferner wird schon jetzt im innerstädtischen Bereich ein nicht unwesentlicher Teil des Verkehrs durch Parkplatzsuchende verursacht. Durch eine weitere Reduktion der Stellplätze ist eine Zuspitzung der Situation unumgänglich. Die Möglichkeit der umfassenden Reduktion der Stellplatzpflicht durch gemeindliche Stellplatzsatzungen sollte daher nicht umgesetzt werden.

Wir bitten Sie, die Anliegen des bayerischen Handwerks im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Bayerische Handwerkstag ist im Bayerischen Lobbyregister unter der Registernummer DEBYLT0020 eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl
Präsident



Dr. Frank Hüpers
Hauptgeschäftsführer