

Ausschussvorlage WVA 21/13 – Teil 1
öffentlich vom 28.08.2025

**Öffentliche mündliche Anhörung
zu Gesetzentwurf Drucks. 21/2380**

Stellungnahmen von Anzuhörenden



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 · 60329 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und Ländlichen Raum
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

11.08.2025

Gesetzentwurf Landesregierung
Drittes Gesetz zur Änderung der hessischen Bauordnung
– Drucksache 21/2380

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zum Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten mittelständischen Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % des Gewerbeneubaus verantwortlich. Die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler im Wohnungsneubau aktiv.

Der BFW-Landesverband begrüßt die Absicht der Landesregierung mit dem vorgelegten Gesetzesentwurf den Wohnungsbau in Hessen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen.

Solche Maßnahmen sind dringend erforderlich, da trotz hoher Anspannung in den Wohnungsmärkten die Baugenehmigungszahlen in Hessen schon seit 2022 kontinuierlich sinken. Im Jahr 2024 wurden in Hessen nur noch knapp 13.800 neue Wohnungen genehmigt. Dies sind 27,5 % weniger als im Vorjahr. Vergleicht man die Baugenehmigungszahlen mit dem Jahr 2021, dem letzten Jahr vor dem Zins- und Baukostenanstieg, haben sich die Baugenehmigungszahlen in Hessen sogar halbiert. Da dringend zusätzlicher neuer Wohnraum zu Entspannung der Wohnungsmärkte gebraucht wird, unterstützt der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland den vorgelegten Entwurf als 1. Schritt, um den Wohnungsneubau in Hessen in einem

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuer Nummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Michael Henninger
Ralf Werner
Heike Beilmann
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Frankfurt Nummer: VR 17133

schwierigen konjunkturellen Umfeld überhaupt wieder zu wirtschaftlichen Bedingungen möglich zu machen.

Neben den Maßnahmen in der Kompetenz des Landes sind aber dringend weitere Maßnahmen auf Bundesebene und auf kommunaler Ebene erforderlich, um schnell den benötigten zusätzlichen Wohnraum neu schaffen zu können. Da nur wirtschaftlich erfolgreiche Wohnungsbauprojekte tatsächlich realisiert werden, ist der Ansatz des Landes Hessen im Grundsatz richtig, möglichst die in der eigenen Kompetenz liegenden Kosteneinsparpotenziale zu heben.

Wie auch in der Musterbauordnung betrifft ein Großteil der vorgeschlagenen Änderungen Erleichterungen von An- und Umbau im Bestand. Der BFW-Landesverband begrüßt diese Änderungen ausdrücklich, auch wenn die in unserem Verband organisierten Unternehmen überwiegend im Wohnungsneubau tätig sind. Da gerade in Ballungsgebieten schon viele Aufstockungsmöglichkeiten genutzt wurden, sollte das Potenzial von An- und Umbauten nicht überschätzt werden. Wohnungsneubau bleibt auch weiterhin unverzichtbar, um spürbare Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu erzielen.

In unserer Stellungnahme werden wir uns deshalb auf die Änderungen konzentrieren, die für die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen die größte Bedeutung haben werden.

Im Einzelnen:

– § 2 Abs. 9 Nummer 3 und Nr. 13

Der BFW-Landesverband begrüßt ausdrücklich, dass Großgaragen gemäß Nr. 13 bis 22 m Höhe und Garagen nach Nummer 3 nicht mehr als Sonderbauten behandelt werden und damit regelmäßig unter die Baugenehmigungsfreistellung fallen. Eine Änderung, die zur Beschleunigung und Kosteneinsparung beiträgt.

– § 8 Abs. 2

Der Entwurf geht im Grundsatz in die richtige Richtung. Die Anhebung der Schwellengrenze für die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen wird auf mehr als 12 Wohnungen angehoben. Auch die neu in Nummer 4 aufgenommene Möglichkeit einer Quartierslösung kann zur Schaffung attraktiverer Spielplätze im Quartier führen. Bei Quartierslösungen sollten jedoch nicht nur Kinderspielplätze für Kleinkinder von bis zu sechs Jahren geschaffen werden, sondern auch Bewegungsangebote für Jugendliche an anderer Stelle mitgedacht werden.

Angeregt wird vom BFW darüber hinaus, grundsätzlich darüber nachzudenken, ob die Schaffung von Kinderspielplätzen tatsächlich nur an den Wohnungsneubau geknüpft werden muss. Denn grundsätzlich handelt es sich bei dieser Aufgabe um eine Maßnahme der Daseinsvorsorge, unabhängig vom Wohnungsneubau. Auch im Wohnungsneubau besteht nur teilweise und im Übrigen meist zeitlich befristet ein Bedarf für Kinderspielplätze.

Familien mit Kindern nutzen auch Bestandsimmobilien. Es wäre daher ein besserer Ansatz, in den Kommunen die Bedarfe für Spiel- und Bewegungsflächen für Kleinkinder

und Jugendliche zu erfassen und unabhängig von Neubauaktivitäten in der Kommune attraktive Spiel- und Bewegungsflächen zu schaffen und zu unterhalten.

Der Wohnungsneubau könnte damit von weiteren Kosten entlastet werden und ein besseres und gerecht finanziertes Angebot an Spielplätzen in der Kommune geschaffen werden.

– § 42 Abs. 5 Satz 5

Wir unterstützen die vorgesehene Regelung, Gebäude, die erst durch Ausbau oder Aufstockung einer Aufzugspflicht unterfallen würden, von dieser Verpflichtung auszunehmen. Eine wichtige Regelung, um den Ausbau und die Aufstockung von Gebäuden wirtschaftlich attraktiv zu machen.

– § 51 Abs. 3

Die Begrenzung der Pflicht zur Schaffung von Abstellräumen auf Gebäude der Gebäudeklassen 3-5 wird ausdrücklich begrüßt. Wohnungen, die durch Ausbau oder Aufstockung entstehen, werden zu Recht von den Verpflichtungen nach Abs. 3 Satz 1 und 2 ausgenommen. Die nachträgliche Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden bleibt so wirtschaftlich.

– § 52

Nach Absatz 1 Satz 2 kann die Erstellung zusätzlicher Stellplätze zu Recht nicht verlangt werden, wenn Bestandsgebäude zur Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums ausgebaut, ungenutzt oder aufgestockt werden. Eine nachträgliche Herstellung von Stellplätzen ist bei Bestandsgebäuden in verdichteten Ballungsräumen regelmäßig nicht möglich. Die neu geschaffene Regelung ermöglicht – wie gewünscht – vorrangig die Schaffung von Wohnraum, auch wenn Stellplätze nicht mehr hergestellt werden können.

Die ergänzende Regelung in Abs. 2 Satz 1 Nummer 7 stellt darüber hinaus sicher, dass die zu leistende Ablösung jedenfalls der Höhe nach begrenzt wird. Auch eine zu leistende Ablösepflcht führt zur Verteuerung der Baukosten, die sich auf die Quadratmeterpreise der neu geschaffenen Wohnungen niederschlagen würde. Ein richtiger Schritt, um neuen Wohnraum preiswerter herstellen zu können.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt auch die Einführung des neu geschaffenen Absatz 1a.

Die Pflicht zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen belastet den Wohnungsneubau finanziell. Gerade in hoch verdichteten Kommunen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze häufig oberirdisch nicht herstellbar, so dass zu Erfüllung der Herstellungspflicht Tiefgaragen errichtet, werden müssen. Gerade in Kommunen mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder nach den vorgesehenen Nutzergruppen, werden Pkw-Stellplätze nicht mehr wie nach den Stellplatzsätzen vorgesehen benötigt. Die Herstellungspflicht von Tiefgaragen ist

extrem kostenintensiv. Die Herstellungskosten werden über den Quadratmeterpreis des Wohnraums mitfinanziert.

Wirtschaftlich unsinnig wird es, wenn mit hohem Kapitaleinsatz Stellplätze hergestellt werden müssen, die dann von den Bewohnern nicht genutzt werden, weil sie schlicht nicht benötigt werden. Leerstehende Stellplätze sind verschwendetes Kapital, was gleichzeitig bezahlbares Wohnen verhindert. Denn unabhängig vom tatsächlichen Bedarf müssen die Herstellungskosten auf die Quadratmeterpreise für Wohnraum umgelegt werden.

Der BFW begrüßt daher ausdrücklich, dass der neu geschaffene Absatz 1a nunmehr auf alle kreisfreien Städte im Land angewendet werden soll. Weiter wird begrüßt, dass in Satz 3 die Sonderregelung des Absatz 1a auch in gemischt genutzten Gebäuden Anwendung finden kann. Es ist sachgerecht die neu geschaffene Regelung für den Wohnungsanteil auch in gemischt genutzten Gebäuden anzuwenden.

Die Stellplatzpflicht für Wohngebäude mit bis zu 14 Wohnungen auszunehmen und bei größeren Bauvorhaben die Stellplatzpflicht auf 0,5 Stellplätze zu beschränken ist richtig. So erhält neuer Wohnraum tatsächlich Vorrang und scheitert nicht an der Herstellungspflicht für Stellplätze.

Kritisch sieht der BFW hingegen die in Satz 4 geregelte Berichtspflicht. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sollen schon bis 31. Dezember 2028 über die Erfahrungen aus der Praxis berichten. Der Zeitraum ist zu kurz bemessen. Bei einer Verabschiedung des Gesetzentwurfes in der vorgelegten Fassung noch im Jahr 2025, können Neubauvorhaben vermutlich erst im Laufe des Jahres 2027 erstmals auf der Neuregelung basierend begonnen werden. Bis zum Ende des Berichtszeitraums ist nur mit wenig realisierten Bauvorhaben zu rechnen. Es sollte daher der Berichtszeitraum um zwei Jahre verlängert werden, um tatsächlich realisierte Vorhaben bewerten zu können.

Auch hier ist die Deckelung der Stellplatzablösebeträgen in Abs. 2 wichtig, um eine Verteuerung von Wohnraum über unerfüllbare Stellplatzpflichten zu verhindern.

In Abs. 2 Nummer 4 sollte zusätzlich aufgenommen werden, dass die Stellplatzpflicht reduziert werden muss, wenn CarSharing Angebote für die Bewohner gemacht werden.

– § 63 a

Der genehmigungsfreie Abbruch, der in Satz 1 genannten Gebäude und Anlagen, wird ausdrücklich begrüßt. Es ist ein wichtiger Beitrag zur Entbürokratisierung und Beschleunigung. Auch die Regelung in Satz 2 mit einer bloßen Anzeigepflicht für übrige Abrissvorhaben wird unterstützt.

– § 64

Der neu geschaffene Absatz 1a erleichtert den Dachgeschossausbau in Bereichen nach § 34 BauGB. Der wird ausdrücklich begrüßt. Die Schaffung von Wohnraum erhält Vorrang.

Wie die Begründung zutreffend ausführt, wird sich der Dachgeschossausbau in diesen Bereichen regelmäßig in die Umgebung einfügen, dass sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Der Dachgeschossausbau im unbeplanten Innenbereich soll damit genehmigungsfrei ermöglicht werden. Dies spart Kosten und Zeit.

Die Regelung in Abs. 6 knüpft an die Fertigstellung des Bauvorhabens an. Wird die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes festgestellt, so sollte der Vertrauensschutz des Bauherrn schon auf den Baubeginn verlegt werden. Schon mit Baubeginn hat der Bauherr im Vertrauen auf den Bebauungsplan erhebliche Investitionen getätigt und Baumaßnahmen beauftragt. Der Bauherr ist früher schützenswert.

– § 64 a

Grundsätzlich wird es begrüßt, dass auch Wohnungsneubau im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglicht werden soll.

Anders als bei der bloßen Ausbaumaßnahme, kann bei einem Neubau des Einfügens in die Umgebungsbebauung häufiger zu Diskussionen führen. Es wird angeregt, Regelbeispiele einzuführen, bei denen regelmäßig von einem Einfügen in die Umgebungsbebauung auszugehen ist.

Wir befürchten, dass der praktische Wert der Regelung ausgehöhlt wird, weil entweder der Bauherr oder die Bauaufsichtsbehörde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Damit würde der praktische Nutzen einer im Grunde sinnvollen Norm für den Wohnungsbau verwässert.

– § 74 Abs. 7

Der BFW-Landesverband begrüßt ausdrücklich die Verlängerung der Gültigkeit von Baugenehmigungen von drei auf fünf Jahren.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer



Haus & Grund®
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

An den Hessischen Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen P 2.4
Ihre Nachricht vom 03.07.2025
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 14.08.2025

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
zu dem

**Gesetzentwurf der
Landesregierung zu dem
Dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 21/2380 –**

bedanken wir uns.

Telefon 0 69 / 72 94 58
Telefax 0 69 / 17 26 35
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 Prozent des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen.

Haus & Grund Hessen ist mit über 69.000 Mitgliedern und 78 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen.

Die Mitglieder in unseren Ortsvereinen sind überwiegend unmittelbar von den Änderungen in der Hessischen Bauordnung betroffen. Dies gilt insbesondere, nachdem mit der vorliegenden Novelle die Schaffung neuen Wohnraums im Immobilienbestand (Aufstockung und Dachgeschossausbau) erleichtert werden soll, welcher in Hessen zu 85 Prozent von den, von unserem Landesverband vertretenen, privaten Immobilieneigentümern gehalten wird.

Einleitung

Hessen benötigt möglichst schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnungen in sogenannten Schwarmstädten beziehungsweise Schwarmregionen ist derzeit enorm hoch. In diesen Regionen, wozu Frankfurt, das Rhein-Main-Gebiet, aber auch andere Städte und Gemeinden in Hessen gehören, übersteigt die Nachfrage das Angebot. Die Folge ist die Verknappung von Wohnraum. Verbunden mit den derzeit hohen Kosten für Wohnungsneubau sowie Grund und Boden, ergibt sich eine schwierige Situation für den kostengünstigen Wohnungsbau.

Eine weitere Herausforderung für öffentliche und private Bauherren besteht darin, überhaupt geeignete Flächen zu finden, auf denen gebaut werden kann. Hier bleibt oft nicht mehr, als die urbanen Räume zu verdichten, um nicht nur die bestehende Infrastruktur wirtschaftlich zu nutzen, sondern auch neue Großsiedlungen mit all ihren Problemen in Zukunft zu vermeiden.

Zuletzt ist auch die Fülle an Bauvorschriften und DIN-Normen dafür verantwortlich, dass die Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren immer ausführlicher ausfallen müssen und sich hierdurch die Verfahren in die Länge ziehen. Daher sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen begrüßenswert, die Abkürzungen der Verfahren ermöglichen ohne nennenswerte Nachteile für die fertiggestellten Gebäude in Kauf nehmen zu müssen.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt aus dem Jahr 2020 ist zum Erreichen der Versorgungsziele auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2040 landesweit ein mittlerer Reinzugang von ca. 16.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. 80 % auf den Regierungsbezirk Darmstadt, der Rest zu etwa gleichen Anteilen auf die Regierungsbezirke Gießen und Kassel. Unter Berücksichtigung von typischen Bauabgangszahlen entspricht dies einer Baufertigstellungstätigkeit in der Größenordnung von ca. 21.000 Wohnungen im Jahr.

Offenkundig liegen die Baufertigstellungen weit unter diesen Anforderungen zurück. Wir sind mit den Baugenehmigungen und den Fertigstellungen auf einem Zehnjahrestiefpunkt. Denn tatsächlich sinken die Baugenehmigungszahlen schon seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 auch in Hessen kontinuierlich. Es ist gleichgültig, ob die Zahl der fertiggestellten Wohnungen betrachtet werden – diese ist dramatisch zurückgegangen, nämlich um 21 % im Vergleich zu 2020 oder die Genehmigungszahlen für neue Wohnungen, welche innerhalb eines Jahres um 29 % in Frankfurt und 27,5 % landesweit eingebrochen sind.

Der Zeitpunkt für ein frühes Gegensteuern wurde schon von der Vorgängerregierung verpasst.

Ursache sind die gestiegenen Baukosten in und nach der Corona-Zeit, dies in Verbindung mit Lieferkettenproblematiken. Es sind die gestiegenen Zinsen, es sind aber natürlich auch regulatorische Maßnahmen, weshalb sich die Investoren im Wohnungsbau zurückhalten. Natürlich sind es auch die hohen Aufwendungen für energieintensive Maßnahmen, sodass, insgesamt gesehen, am Ende ein massiver Rückgang der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen eingetreten ist. Das hat Folgen für den Wohnungsmarkt, für die Höhe der Mieten, für die Baupreise und damit auch für die Zahl der Baufertigstellungen.

Wohnungsbedarf besteht hierbei ausdrücklich bei allen benötigten Wohnungen und nicht nur beim sozialen Wohnungsbau. Es führt kein Weg daran vorbei, dass der größte Teil des vorhandenen Bedarfs durch frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden muss.

Dies betrifft nicht nur den Neu-, sondern vor allem den Ausbau von Bestandsgebäuden. Solche bieten den Vorteil der schnellen Wohnraumgenerierung ohne zusätzliche Baulandausweisung. Hier gilt es Vorgaben, die das Bauen verteuern, auf den Prüfstand zu stellen und bürokratische Hürden abzubauen.

Eine an diesen Bedarf angepasste Hessische Bauordnung könnte ihren Beitrag dazu leisten, die Anforderungen der Wohnungsbedarfsprognose zu erreichen.

Gesamtbeurteilung

Wir begrüßen den vorliegenden Gesetzentwurf zur Novellierung der Hessischen Bauordnung als wesentlichen Schritt in die richtige Richtung. Dies ausdrücklich sowohl hinsichtlich der vorgenommenen inhaltlichen Änderungen, als auch der Vorgehensweise zur Ermittlung des Änderungsbedarfs durch die Einbeziehung von Praktikern.

Verfahren zur Novellierung

Die Expertise der Kommission „Innovation im Bau“ ist ein wichtiger und richtiger Schritt, denn bei allen vorherigen Novellen der Hessischen Bauordnung hat es offensichtlich an praktischem Input gefehlt, welcher allerdings unabdingbar ist, um das Ziel zu erreichen, zügig mehr Wohnraum in nachgefragten Lagen entstehen zu lassen. Nur die Praktiker verfügen über das Wissen, an welchen Stellen die Hessische Bauordnung unnötige und teils bürokratische Hürden setzt und in welchen Bereichen Optimierungsmöglichkeiten bestehen. Auf dieses Wissen in der Vergangenheit verzichtet zu haben und die Änderungen ausschließlich von politischer Vorgabe ausgehen zu lassen, war fahrlässig. Insofern ist es auch nicht verwunderlich gewesen, dass keine der Novellen der Hessischen Bauordnung seit dem Jahre 2010 als „großer Wurf“ bezeichnet werden kann. Die Kommission hat nunmehr viele wichtige und richtige Vorschläge eingebracht, deren Umsetzung sicherlich zu einer Generierung von mehr dringend benötigtem Wohnraum führen werden.

Langjährige Forderungen unseres Landesverbandes werden mit der Novelle umgesetzt

Inhaltlich begrüßen wir bei vorliegendem Gesetzentwurf ausdrücklich, dass die langjährigen Forderungen unseres Landesverbandes zur Generierung zusätzlichen Wohnraums durch Verbesserungen der Innenverdichtung nunmehr endlich umgesetzt werden.

Unsere Mitglieder, die privaten Immobilieneigentümer, halten über 85 Prozent des hessischen Wohnraumbestandes. Insofern sind unsere Interessen unmittelbar und schwerpunktmäßig betroffen, wenn Erleichterungen etwa im Bereich der Aufstockung von Bestandsgebäuden oder Dachgeschossausbauten erfolgen.

Es ist seit langem bekannt, dass die Ausweisung neuer Flächen immer schwieriger wird. Gerade deshalb kommt dem Bauen im Bestand eine hohe Bedeutung zu. Umbauten, Ausbauten, Dachgeschossausbauten, all das hat in der Vergangenheit zusätzliche Maßnahmen im Bestand erfordert, etwa zusätzliche Ausweisungen von Stellplätzen, was oftmals schwierig war. Die Erleichterungen dieser Novelle werden einen Beitrag dazu leisten, dass wir

insbesondere in den Städten eine Beschleunigung bei den Ausbauten, Umbauten und Aufstockungen erfahren werden.

Unser Landesverband hatte gerade deshalb bereits im Jahre 2019 gemeinsam mit der TU Darmstadt das erhebliche **Wohnraumpotenzial für das Rhein-Main-Gebiet** ermittelt, welches alleine durch Aufstockungsmaßnahmen gehoben werden könnte. Die zugrundeliegende Studie wurde dem damaligen Wohnungsbauminister durch uns persönlich offengelegt, da wir der Meinung waren und sind, dass wir es uns nicht leisten können, auf die Hebung dieses zusätzlichen Wohnraumpotenzials zu verzichten. Die Studie wurde in den Jahren 2021 und 2023 fortgeführt und ebenso unsererseits den politischen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt.

Nach dem letztgenanntem Erhebungsstand könnten durch Aufstockung von Gebäuden allein im Rhein-Main-Gebiet **250.000 neue Wohnungen** entstehen – ohne jeglichen Flächenverbrauch und teure Erschließungsarbeiten. Mit dem aktuellen Potenzial setzt sich die Entwicklung seit 2019 fort – von damals 216.000 möglichen Wohnungen über 240.000 im Jahr 2021 bis zum Jahre 2023. Die Zahl wird immer größer – und gleichermaßen steigt die Diskrepanz zwischen dem Wohnraumangebot und der stetig wachsenden Nachfrage. Neues Bauland zu erschließen, ist nur begrenzt möglich. Vor diesem Hintergrund war und ist es nicht nachvollziehbar, dass das Land Hessen den praktikablen Weg aus der Wohnraum-Misere bislang meidete, den uns Aufstockung seit Langem bietet.

Es ist grundsätzlich positiv zu werten, dass nunmehr das brachliegende Potenzial für neuen Wohnraum verstärkt nutzbar gemacht werden soll. Für private Bauwillige stellt sowohl die Aufstockung als auch der Dachgeschossausbau eine attraktive Alternative dar: Sie erfordert weniger Baumaterial, das derzeit knapp und teuer ist, und senkt zudem den Energiebedarf des darunter liegenden Gebäudes.

Im Einzelnen:

Zu Ziffer 5 – § 8 Abs. 2 HBO

Der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes in § 8 insbesondere bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen wird begrüßt und führt zu Kosten-erleichterungen bei den Bauherren bei derartigen Maßnahmen zur Wohnraumgenerierung. Streng genommen handelt es sich bei der Versorgung von Kindern und Jugendlichen mit Spielplätzen ohnehin um eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge, die in der gesamten Kommune zu erfüllen ist. Warum hiermit allein der Wohnungsbau finanziell belastet wurde,

ist nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus ist absehbar, dass die in Erfüllung einer allgemeinen Verpflichtung hergestellten Spielplätze häufig von den Zielgruppen nicht angenommen wurden. Damit wurden Kosten aufgewendet, ohne dass das Ziel, für Kinder und Jugendliche Bewegungsräume zu schaffen, erfüllt wurde. Es ist auch nachvollziehbar, dass bei Fehlen der Errichtung entsprechender Kinderspielplätze durch private Bauträger die Kommunen hier bei der Errichtung öffentlicher Spielplätze mehr in die Pflicht genommen werden. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung der Verantwortung auf die kommunale Seite, die letztendlich auch den Steuerzahler trifft.

Zu Ziff. 9 - § 42 Abs. 5 S. 5

Der Entfall einer Aufzugspflicht für den Fall des nachträglichen Ausbaus des Dachgeschosses oder der Aufstockung wird aus den genannten Gründen ebenso begrüßt.

Zu Ziff. 10 - § 50 Abs. 1

Die Absenkung der lichten Raumhöhe bei Aufstockung oder Dachausbau auf 2.10 m ist zu begrüßen. Dies hat zur Folge, dass praktisch eine größere Anzahl an Dachgeschossen für einen Ausbau zur Verfügung stehen werden. Für Aufstockungsmaßnahmen besteht ein größerer bauplanerischer Spielraum zur Schaffung neuen Wohnraums.

Zu Ziffer 12 - § 52 HBO

Der Entfall der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei Dach- und Kellergeschossausbauten, Aufstockungen, Umnutzungen und Teilung von Wohnungen zwecks Generierung neuen Wohnraums wird hiermit ausdrücklich begrüßt.

Hiermit wird eine wesentliche kostentreibende Hürde, insbesondere für private Immobilieneigentümer, behoben, welche regelmäßig zur Zurückhaltung bei den auch politisch gewünschten Vorhaben zur Generierung neuen Wohnraums im Immobilienbestand geführt hat. Dies gilt gerade auch, da neue Stellplätze besonders in den Städten angesichts eines attraktiven Alternativangebots (U-Bahn, Straßenbahn, E-Roller, Fahrrad) immer weniger nachgefragt werden.

Ebenso und aus gleichem Grunde ist die Neureglung des neuen **§ 52 I a** begrüßen, nach welcher ein Entfall bzw. eine Beschränkung der Stellplatzschaffung für Neubauten für kreisfreie Städte normiert werden soll.

Zu Ziffer 17 - § 63a HBO

Positiv zu werten ist die beabsichtigte Regelung, dass nun auch die vollständige oder teilweise Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 sowie sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m keiner Baugenehmigung mehr bedarf. Dies führt zwangsläufig zu einer Beschleunigung und einem relevanten Kostenersparnis bei betreffenden Abbruch- bzw. Beseitigungsvorhaben.

Zu Ziffer 18 - § 64 HBO

Nach der bisherigen Rechtslage ist der Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke nach § 63 i.V.m. Nr. II.1. der Anlage zur HBO nur dann genehmigungsfrei, wenn damit keine Nutzungsänderung einhergeht und weder die tragende Konstruktion noch die äußere Gestalt geändert wird. Mit der Neufassung von § 64 Absatz 1a HBO wird die Genehmigungsfreistellung bei der Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken geregelt. Der Dachgeschossausbau hat regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, da sich die Gebäudehülle nicht verändert. Daher besteht auch kein Risiko der Beeinträchtigung städtebaulicher Anforderungen. Insofern ist es stringent, Vorhaben des Dachgeschossausbaus baugenehmigungsfrei zu stellen. Eine Entbürokratisierung in diesem Bereich ist auch deshalb positiv zu werten, weil diese oftmals zu einem Unterlassen von derartigen Vorhaben führen, obwohl diese gerade nicht nur politisch gewünscht sind.

Zu Ziff. 18 c) § 64 Abs. 3 S. 7

Die Erweiterung der Gültigkeit einer Baugenehmigung auf fünf Jahre ist mit Blick auf die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausdrücklich zu begrüßen. Sie dient darüber hinaus dem Ziel, Bauüberhänge zu aktivieren und doch noch eine Realisierung zuzuführen.

Ziff. 24 - § 70

Leider keine Änderungen gab es hinsichtlich der Fristen für die Bearbeitung einer Baugenehmigung. Es ist zwar, so das Gesetz, nach drei Monaten durch die Baubehörde zu entscheiden, diese Frist kann aber, was regelmäßig der Fall ist, verlängert werden. In den Niederlanden beispielsweise gilt ein Bauantrag nach einer gewissen Zeit als genehmigt, auch wenn über ihn tatsächlich nicht entschieden wurde (Genehmigungsfiktion). Dies würde auch in Deutschland den Verfahrensgang beschleunigen, auch weil die Baubehörden zu einer schnelleren Arbeitsweise gezwungen wären. Allerdings wurde im Nachbarland auch die Zahl der Bauvorschriften massiv gesenkt, um diese Vorgehensweise möglich zu machen.

Gleichwohl ist die Einführung einer Prüffrist der Bauaufsichtsbehörde von einem Monat als Schritt in die richtige Richtung zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens positiv zu werten.

Grundsätzlich trägt unser Landesverband seit Jahren vor, dass das Verfahren bis zur Erteilung einer Baugenehmigung zu bürokratisch und langwierig ist und deshalb im Ergebnis eine abschreckende Wirkung, insbesondere auf private Bauherren, ausübt. Eine Entschlackung der Bauordnung, Verkürzung der Fristen und die Schaffung einer Anlaufstelle zur Beratung privater Bauherren bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben, welche mit einer Aufstockung des Personals bei den Baubehörden einhergehen muss, ist aus unserer Sicht geboten.

Barrierefreies Bauen

Auf Grund der demographischen Entwicklung in Deutschland, dem Anstieg der Zahl der Senioren ist es aus unserer Sicht notwendig sich im Rahmen der Novellierung intensiver mit dem Thema „Wohnen im Alter“ zu befassen. Hierzu zählt insbesondere die Barrierefreiheit.

Der Anteil altersgerechter Wohnungen liegt aktuell mit 700.000 bei unter 2 Prozent des bundesdeutschen Gesamtwohnungsbestandes. Schon heute ist nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes aber jeder fünfte Bundesbürger älter als 65 Jahre, 2030 soll es bereits ein Drittel sein. Angesichts dieser Zahlen ist es unserer Ansicht nach nötig, dieses Thema viel stärker in den Fokus zu rücken, sowohl was die fehlende Bedarfsdeckung an altersgerechtem Wohnraum angeht, als auch die Herausforderungen für die älter werdende Bevölkerungsgruppe selbst.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim
Vorsitzender



Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Der Vorsitzende des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und
ländlichen Raum
Herrn
Michael Boddenberg, MdL
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1- 3
65183 Wiesbaden

Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Drucks. 21/2380

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g.
Gesetzesentwurf, von der wir gerne Gebrauch machen.

I. Allgemein

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass sich der Umgang mit der kommunalen Familie im Rahmen des gesamten bisherigen Gesetzgebungsverfahrens als wenig erfreulich bezeichnen lässt. Obwohl die Kommunen bei der Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Regelungen eine zentrale Rolle einnehmen, wurde unsere Beteiligung in den letzten Monaten leider auf ein Minimum reduziert. Es entstand geradezu der Eindruck, dass hier ein systematischer Ausschluss der Städte, Gemeinden, unteren Bauaufsichten und der kommunalen Spitzenverbände seitens des hessischen Wirtschaftsministeriums vorgenommen wurde.

Ihre Nachricht vom:
03.07.2025

Ihr Zeichen:
P 2.4

Unser Zeichen:
630.01 Pf/Zi

Durchwahl:
0611/1702-0

E-Mail:
posteingang@hess-staedtetag.de

Datum:
18.08.2025

Stellungnahme Nr.:
061-2025

Verband der kreisfreien und
kreisangehöriger Städte im
Land Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

Telefon: 0611/1702-0
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de
www.hess-staedtetag.de

Das Resultat dieser Versäumnisse zeigt sich leider sehr deutlich in dem Gesetzentwurf der Landesregierung, der an verschiedenen Stellen massiv in die verfassungsrechtlich verankerte Selbstverwaltungsgarantie (vor allem in der Ausprägung der Planungs- und Satzungshoheit) zugunsten der Schaffung zahlreicher neuer Entscheidungsspielräume der Bauherrschaft eingreift und zudem insgesamt aufgrund grundlegender struktureller Schwächen weder zu einer nachhaltigen Beschleunigung noch zu einer echten Entbürokratisierung beitragen wird.

Das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel der Beschleunigung der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, das wir selbstverständlich teilen, bedarf statt isolierter, punktueller und einseitig interessengeleiteter Änderungen vielmehr praktikabler Lösungen im Gesamtkontext und mit Weitsicht unter Einbindung sämtlicher Beteiligter, wozu in erster Linie auch die Kommunen gehören.

Leider folgen die geplanten Gesetzesänderungen allerdings in großen Teilen keinem nachhaltigen, ausgewogenen Ansatz, sondern wirken aus unserer Sicht überstürzt und in Teilen unausgereift.

Zu befürchtende Folgen der geplanten Änderungen werden statt der intendierten Deregulierung und Beschleunigung vielmehr vor allem auch zusätzliche Rechtsunsicherheiten, ungeordnete städtebauliche Zustände und bodenrechtliche Spannungen mit den damit einhergehenden juristische Auseinandersetzungen sein.

Dies würde die Bautätigkeit erneut verzögern und insbesondere den Gerichten und auch den Bauaufsichtsbehörden vor Ort einen erheblichen Mehraufwand verursachen, da die Problematik nicht gelöst, sondern letztlich in den repressiven Bereich verlagert wird.

Zudem werden Zustände eintreten, die an einigen Stellen langfristig nicht mehr reversibel sind. Wir möchten in diesem Zusammenhang ganz besonders die geplanten Änderungen in § 52 und den neuen § 64a hervorheben, von denen wir ausdrücklich bitten, abzusehen.

Die Situation stellt sich in der Praxis momentan so dar, dass die Städte seit geraumer Zeit erleben, dass die Bauvorlagen der für die oftmals unkundigen Bauherrschaften Tätigen immer schlechter werden. Der Prüfaufwand steigt somit schon jetzt.

Wir haben in diesem Zusammenhang von einem Beispiel aus der Praxis erfahren, wonach sich dort geschätzt deutlich mehr als die Hälfte der nach § 34 eingereichten Bauvorhaben ohne Vorabstimmung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem wurde uns von dort berichtet, dass teilweise selbst bei Bauvorhaben im Bereich von

Bebauungsplänen bis zu fünf Mal angepasste Unterlagen vorgelegt werden müssen, bis diese zustimmungsfähig sind.

Es sollte sich also dringend mit der Frage beschäftigt werden, wie die Qualität von Bauvorlagen gesichert werden kann.

Die Annahme, dass durch eine Aufweichung der Genehmigungspflichten und Verlagerung der Beurteilungspflichten im Baurecht auf die Bauherrschaft das Bauen beschleunigt und die Kosten gesenkt werden könnten, kann nach den Erfahrungen aus der Praxis also nicht bestätigt werden. Schon heute vorhandene Schwierigkeiten im Vollzug des Baurechts werden vielmehr in erheblichem Maße zunehmen und Probleme in den repressiven Bereich verlagert mit sämtlichen unangenehmen Folgen für alle Beteiligten.

Auch möchten wir ausdrücklich auf den Grundsatz der Konnexität hingewiesen, der aus unserer Sicht mindestens an zwei Stellen betroffen ist (§ 8 und § 52).

Zu einem weiteren wichtigen Thema, das zwar nicht Gegenstand des vorliegenden Gesetzentwurfs ist, das nach unserem Vernehmen aber für das Baupaket II im Gespräch ist, möchten wir Stellung beziehen: Wir sprechen uns eindeutig gegen etwaige Planungen, die Rechtsgrundlage für Gestaltungssatzungen aus der Hessischen Bauordnung zu streichen oder einzuschränken, aus.

Dies vorangestellt, gehen wir im Folgenden näher auf einzelne Vorschriften ein:

II. Im Einzelnen:

Zu § 2 Abs. 9 (Ziff. 2)

Eine Untere Bauaufsichtsbehörde teilt zu **Nr. 3** mit, dass mehrgeschossige und gewerbliche (Tief-)Garagen aus sicherheitsrelevanten Gründen unbedingt Sonderbauten bleiben sollten; eingeschossige Garagen unter Wohngebäuden könnten entfallen.

Bzgl. **Nr. 5a** wurden vereinzelt Unsicherheiten hinsichtlich des Begriffs „Raum“ geäußert. Es fehlt hier eine Definition.

Eine Untere Bauaufsichtsbehörde schlägt zu Nr. 5 b vor: *„Hier würden wir eine Erhöhung von 3000 auf 5000 m² vorschlagen, und nicht mit Personenzahlen arbeiten. Das ist un-*

möglich, im Vollzug zu überwachen, zumal auch kein Bogen zur Versammlungsstätte geschlagen werden kann, sondern mit 100 eine andere Messgröße genannt ist.“

Zu § 6 (Ziff. 3)

Die aktuelle Regelung mit einer Mindestabstandsfläche von 3 m hat sich aus unserer Sicht bewährt und sollte beibehalten werden. Eine Verringerung auf einen Mindestabstand von 2,50 m würde zu einem Anstieg nachbarschaftlicher Konflikte führen. Auch die Thematik des Brandschutzes würde hier Probleme aufwerfen; hier wird insbesondere auf die Regelung des § 33 HBO hingewiesen.

Auch würde mit der neuen Regelung die nachträgliche Errichtung von Einzelgaragen an der Grenze unmöglich. Wenn dann Grundstücke auch noch beidseitig mit einem verringerten Grenzabstand voll ausgenutzt werden, ist die Stellplatzthematik kaum lösbar. Dies wird insbesondere in Kombination mit der angedachten Regelungsänderung zu den Stellplätzen (§ 52) besonders kritisch gesehen.

Zu § 7 (Ziff. 4)

Die Aufnahme des Bauplanungsrechts als Prüfungsgegenstand im Rahmen der Teilungsgenehmigung begrüßen wir ausdrücklich.

Eine Mitgliedstadt regt an, für das vorgesehene Negativzeugnis durch die Bauaufsicht ggf. einen Vordruck im Bauvorlagenerlass vorzusehen.

Zu § 8 Abs. 2 (Ziff. 5)

Die aktuelle Regelung zur Errichtungs- und Unterhaltungspflicht von Kinderspielplätzen für Kleinkinder bis sechs Jahren bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist aus unserer Sicht enorm wichtig zur Sicherung sozialer Mindeststandards und sollte daher unbedingt beibehalten werden.

Die Regelung soll gewährleisten, dass auch Kinder aus Mehrfamilienhäusern, die im Gegensatz zu Kindern aus Einfamilienhäusern keinen eigenen Garten zur Verfügung haben, in unmittelbarer Nähe gut und sicher erreichbar spielen können. Gerade für Kleinkinder ist dies besonders wichtig. Unstrittig dürfte sein, dass Bewegung für die Entwicklung der Kinder essentiell ist. Hierfür bedarf es der entsprechenden Bewegungsflächen.

Kinderspielplätze tragen zudem als wichtiger sozialer Treffpunkt zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers bei.

Tritt die Pflicht des Bauträgers erst bei mehr als zwölf Wohnungen ein, bedeutet dies in der Praxis in großem Umfang eine Verlagerung der Verantwortung auf die Kommunen.

Dies wird Auswirkungen auf die Flächen und den kommunalen Haushalt haben und im Endeffekt auch die Bürger/innen als Steuerzahler treffen.

Wir möchten an dieser Stelle ausdrücklich auf den Konnexitätsgrundsatz hinweisen.

Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, Regelungen zu Kinderspielplätzen in Bebauungspläne aufzunehmen, ist aus unserer Sicht nicht geeignet, diese Problematik zu lösen. Erstens werden viele Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich oder in Bereichen bereits vorhandener Bebauungspläne vorgenommen und zweitens sehen wir eine bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit für die Errichtung von Kinderspielplätzen auf privaten Baugrundstücken über Festsetzungen in einem Angebotsbebauungsplan allenfalls eingeschränkt. Zwar können entsprechende Flächen festgesetzt werden, aber eine unmittelbare Herstellungspflicht in dem Sinne entsteht damit nicht.

Zu § 52 (Ziff. 12)

Die vorgesehene Regelung in **Abs. 1a**, wonach bis Ende 2030 in den kreisfreien Städten bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden dürfen, lehnen wir ab.

Hiermit würde die Entscheidung, ob und wie viele Stellplätze hergestellt werden, allein bzw. ganz überwiegend der Bauherrschaft überlassen. Die Städte wären einer wichtigen Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf die Lenkung des Verkehrs vor Ort weitestgehend beraubt und müssten sich darauf beschränken, auf die hieraus resultierenden Folgen zu reagieren, soweit überhaupt möglich. Im Ergebnis wird es zu einem deutlichen Anstieg des Parkdrucks im öffentlichen Raum und einer damit einhergehenden Überlastung desselben kommen, die auch zu Einschränkungen und Gefährdungen von Verkehrsteilnehmer/innen führen und die Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigen wird. Die Kommunen werden einem erheblichen Druck unterliegen, mehr öffentliche Parkplätze zu schaffen, was schon allein aus Platzgründen in der Regel kaum machbar sein wird und im Übrigen auch auf Kosten der Allgemeinheit ginge. Dies alles wäre völlig kontraproduktiv im Hinblick auf die aktuellen Herausforderungen und würde ein politisch fragwürdiges Signal senden, wenn es doch eigentlich darum gehen sollte, den ohnehin durch Kraftfahrzeuge angespannten öffentlichen Raum zu entlasten, ohne hierbei jedoch die Tatsache zu ignorieren, dass nun einmal faktisch weiterhin viele Menschen auch in den größeren Städten einen (oder auch mehrere) PKW besitzen und diese nun einmal irgendwo abstellen müssen. Die Vorstel-

lung, dass die relative Reduktion von privaten Parkflächen, ohne dass dies an die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort (z.B. durch entsprechende Zonierung des Stadtgebietes) differenziert angepasst ist, zeitnah dazu führen würde, dass weniger Autos unterwegs sind, dürfte zumindest vielerorts an der Realität vorbeigehen. Hierfür muss es vielmehr zuallererst darum gehen, verstärkt an einer Verbesserung der Gegebenheiten für umweltfreundliche Verkehrsmittel (ÖPNV, Radverkehr etc.) zu arbeiten. Solange dies aber an vielen Stellen eben noch nicht in ausreichendem Maße der Fall ist, ist mit der aktuell noch realen Situation einer großen Menge an vorhanden PKW auch in den größeren Städten umzugehen.

Auch hier können die Städte über ihre Satzungen eine auch schrittweise Feinsteuerung bedarfsgerecht und an die städtebauliche Situation angepasst vornehmen und so einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität leisten. Dies geschieht auch bereits z.B. durch entsprechende Zonierungen, die eine reduzierte Stellplatzzahl in dicht besiedelten Innenstadtlagen, wo gute Fuß- und Radverkehrsverbindungen und ein gutes ÖPNV-Netz zu finden sind. Die Städte nehmen ihre hiermit einhergehende Verantwortung durch gewissenhaft erarbeitete und ausdifferenzierte Stellplatzsatzungen sehr ernst und arbeiten auch an notwendig werdenden Fortentwicklungen ihrer Satzungen, um der aktuellen Situation gerecht zu werden und für die künftigen Herausforderungen vorbereitet zu sein.

Die kommunalen Satzungen als wichtiges Steuerungselement, mit dem individuell adäquat auf die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort, die sich regional stark unterscheiden, eingegangen werden kann, stellen einen wesentlichen Grundpfeiler der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie in der Ausprägung der Satzungshoheit dar, die bekanntermaßen Verfassungsrang besitzt und nicht immer weiter ausgehöhlt werden darf.

Wir bitten daher ausdrücklich darum, von dieser als massive Bevormundung der Kommunen empfundenen Regelungsänderung abzusehen und den Kommunen weiterhin das Vertrauen zu schenken, dass sie eigenverantwortlich die richtigen Entscheidungen vor Ort treffen.

Hinsichtlich **Abs. 1 S. 2**, der den Verzicht auf Stellplätze bei nachträglichem Ausbau von Dach- und Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen sowie durch Umnutzung und Aufstockung zu Wohnraum vorsieht, sehen wir vor allem die Punkte Umnutzung und Aufstockung kritisch, da hierdurch auch größere Gebäude, die z.B. vorher gewerblich genutzt wurden oder ehemalige militärisch genutzte Gebäude eine deutliche zusätzliche Verkehrs-

belastung und Parkdruck entstehen lassen können, die dann den öffentlichen Raum belasten.

Der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen an sich wird demgegenüber nicht in gleichem Maße kritisch gesehen, da hier die zusätzlichen Bedarfe meist überschaubar sein dürften. Jedoch bestehen bzgl. der Teilung von Wohnungen erhebliche Bedenken. Eine Mitgliedstadt hat uns von einem Beispiel berichtet, das aufhorchen lässt:

In dem konkreten Fall hat ein Bauherr festgestellt, dass die Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines neu errichteten Wohnhauses zu groß ist und sich schlecht vermarkten lässt. Daher soll die Wohnung geteilt werden. Der durch Teilung erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen kann in der bestehenden Tiefgarage und auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Eine Ablöse kommt aufgrund des bestehenden Parkraumdrucks für die Stadt nicht in Frage. Der Stadt wurde dann von dem Bauherrn mitgeteilt, dass man noch auf das Baupaket I warte, da dann für die Teilung der Wohnung kein Mehrbedarf an Stellplätzen mehr nachzuweisen sei.

Die Situation einer schlechten Vermarktung von neu gebauten Wohnungen, die dann nachträglich geteilt werden sollen, dürfte in der heutigen Zeit kein Einzelfall sein. In dem oben geschilderten Fall würden durch die Teilung im Ergebnis drei neue Wohnungen entstehen, für die keine Stellplätze mehr nachzuweisen wären.

Wir sehen die Gefahr, dass diese Situation, dass kurze Zeit nach Fertigstellung eines Wohnbauvorhabens die Wohnungen geteilt werden sollen, künftig, wenn die Regelung des § 52 Abs. 1 S. 2 wie geplant eingeführt wird, vermehrt eintreten. Hierfür wären dann, obwohl es sich um einen erst kürzlich errichteten Neubau handelt, keine Stellplätze mehr nachzuweisen. Der Parkdruck im öffentlichen Raum würde entsprechend erhöht, was es unbedingt zu vermeiden gilt.

Auch die geplante Deckelung der Ablöse in **Abs. 2 S. 1 Nr. 7** auf 60 % der Herstellungskosten kritisieren wir ausdrücklich und fordern die Beibehaltung der aktuellen Regelung. Durch die Deckelung würde den Städten ein enormer Teil einer Einnahmemöglichkeit, die dem Ausgleich für nicht hergestellte Stellplätze dient, genommen. Diese finanzielle Einbuße wirkt sich dann natürlich auch auf den Umfang der Maßnahmen nach § 52 Abs. 3 aus, was nicht gewollt sein kann. Auch an dieser Stelle sei auf den einschlägigen Konnexitätsgrundsatz hingewiesen.

Zu § 56 Abs. 3 (Ziff. 13)

Wir regen an, statt der Streichung der Schriftform die Textform vorzusehen. Ansonsten wären z.B. auch telefonische Meldungen erfasst. Eröffnet werden sollte lediglich die E-Mail.

Zu § 63a (Ziff. 17)

Bei der Verfahrensfreiheit von Abbruchvorhaben sollte in geeigneter Weise sichergestellt werden, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden, damit nicht voreilig vollendete Tatsachen geschaffen werden, die sich nachträglich nicht mehr rückgängig machen lassen. Zudem muss insgesamt gewährleistet sein, dass bei Altstandorten die notwendigen Untersuchungen stattfinden sowie eine korrekte Entsorgung bzw. Recycling stattfindet.

Die im Referentenentwurf noch nicht enthaltene Klarstellung im neuen S. 7, wonach die Genehmigungsfreistellung des Abbruchs andere nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen, Anzeigen oder sonstige Entscheidungen unberührt lässt, ist ein begrüßenswerter Ansatz, der aber unter Umständen noch nicht genügt. Es sollte u.E. zumindest über ein Anzeigeverfahren auch für die nun in S. 1 verfahrensfrei gestellten Vorhaben nachgedacht werden.

Von einigen Mitarbeiter/innen aus den Unteren Denkmalschutzbehörden wird in diesem Sinne zudem vorgeschlagen, dass folgender Passus aufgenommen wird: *„Handelt es sich bei dem abzubrechenden Gebäude bzw. der Anlage um ein Kulturdenkmal nach § 2 (1), (2) und (3) HDSchG ist vor Beginn der Arbeiten die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 18 HDSchG einzuholen. Der Nachweis, ob es sich bei dem abzubrechenden Gebäude bzw. der Anlage um ein Kulturdenkmal nach § 2 (1), (2) und (3) HDSchG handelt, obliegt dem Antragsteller und ist zusammen mit der Anzeige bei der Bauaufsicht vorzulegen.“*

Für größere Abbruchvorhaben sieht die Regelung in S. 2 ein Anzeigeverfahren vor. Hier sind jedoch formelle Aspekte aus unserer Sicht nicht konkret genug gefasst. Es stellt sich z.B. die Frage, was passiert, wenn bei Prüfung der Anzeige Unregelmäßigkeiten auffallen oder Einwände bestehen. Überlegenswert wäre, dass hier analog zum § 64 das Fordern eines Verfahrens eingepflegt wird, womit automatisch auch dem voreiligen Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden ein Hindernis vorangestellt wäre. Das Schaffen von Fakten durch Bauherren ist für die unteren Bauaufsichtsbehörden eine große Herausforderung.

Zu § 64a (Ziff. 19)

Diese neue Regelung lehnen wir strikt ab.

Die Beurteilung, ob sich ein Gebäude einfügt, ist ein ganz zentraler und bedeutsamer Aspekt des Bauplanungsrechts, der die Berücksichtigung einer Vielzahl von Parametern erfordert und daher einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren bedarf und nicht dem Antragsteller überlassen werden kann.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Rahmen der laufenden BauGB-Novelle in einem neuen § 34 Abs. 3b vorgesehen wird, dass (mit Zustimmung der Gemeinde, Fiktion nach zwei Monaten) auch bei der Errichtung von Wohngebäuden unter gewissen Umständen vom Einfügen-Erfordernis abgesehen werden kann.

Die Verantwortung dieser komplexen Prüfungen hier zunächst allein der Bauherrschaft zu überlassen, halten wir für „grob fahrlässig“. Es ist zu befürchten, dass hierdurch eine Vielzahl rechtswidriger Bauten entstehen werden (*s. hierzu bereits oben S. 2 letzter Absatz zu Erfahrungen aus der Praxis*).

Der Aufwand würde sich dann oftmals (wenn die untere Bauaufsicht nicht innerhalb eines Monats ein Bauaufsichtsverfahren fordert) bei vollendeten Tatsachen in den repressiven Bereich verlagern, was im Nachgang deutlich aufwändiger, teurer und ärgerlicher für alle Beteiligten ist als ein präventiv vorgelagertes Prüfverfahren.

Die Erfahrungen aus der Praxis werden dann vermutlich vielerorts dazu führen, dass die Unteren Bauaufsichten sehr oft ein Verfahren fordern werden, um die Versäumnisse nicht im Nachgang ordnungsbehördlich wieder geradeziehen zu müssen. Dies wiederum führt jedoch mitnichten zur Beschleunigung im Wohnungsbau, sondern eher zu Verzögerungen. Zudem wird hierdurch ein „Flickenteppich“ unterschiedlicher Regelanwendung produziert werden. Auch ist mit einem erheblichen Anstieg der ordnungsbehördlichen Verfahren zu rechnen.

Zudem bestehen auch erhebliche rechtliche Zweifel an der Regelung des § 64a. Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben unter anderem nach § 34 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Hiermit wird die Planungshoheit der Gemeinde auch in den Fällen des § 34 gesichert, was besonders wichtig ist, da im unbeplanten Innenbereich der planerische Wille der Gemeinde noch nicht durch einen Bebauungsplan fixiert werden konnte. Die hier vorgesehene Änderung ist aus unserer Sicht nicht mit der Einvernehmensregelung des § 36 (bzw. auch nicht mit der geplanten neuen Zustimmungsregelung des § 36a

BauGB im Rahmen der laufenden BauGB-Novelle) vereinbar, da u.a. aufgrund der widersprüchlichen Fristen (zwei Monate in § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB und ein Monat im geplanten § 64a S. 1 i. V. m. § 64 Abs. 3 HBO) auch völlig unklar ist, wie das Einvernehmensverfahren (bzw. das Verfahren nach § 36a BauGB, sollte das BauGB entsprechend geändert werden) in dieser Konstellation überhaupt durchgeführt werden kann ohne diverse „logische Brüche“. Es bestehen daher erhebliche Zweifel an der Vereinbarkeit dieser landesrechtliche Regelung mit Bundesrecht.

Zu § 74 Abs. 7 (Ziff. 26)

Diese Änderung widerspricht aus unserer Sicht dem grundsätzlichen Vorhaben der Beschleunigung. Schnelleres Bauen wird hierdurch jedenfalls nicht gefördert.

Vielmehr könnte die Verlängerung der Frist dazu führen, dass künftig planerische Entscheidungen der Kommune eingeschränkt werden.

Es ist zudem zu befürchten, dass durch eine längere Frist die Grundstücksspekulation befördert wird. Häufig werden Grundstücke mit Baugenehmigung verkauft und dann erst einmal brachliegen gelassen, weil die Verkaufsmöglichkeiten besser werden könnten. Für ein schnelles Bauen müssten die Fristen eigentlich sogar eher verkürzt werden. Daher sollten aus unserer Sicht zumindest die bestehenden Fristen bestehen bleiben.

Ohnehin kann derzeit schon die bestehende Frist auf schriftlichen Antrag hin um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Zu Anlage zu § 63 (Ziff. 32)

Ziff. 3.9.2, 3.9.3

Hier weist eine Mitgliedstadt auf Folgendes hin:

„Für Vorhaben im Außenbereich ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Kommune erforderlich, eine Prüfung entsprechend dem Prüfkatalog des § 35 BauGB im Hinblick auf die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist umfangreich. Häufig sind hierzu Abstimmungen mit Fachbehörden erforderlich.

Dies kann nicht von einer Privatperson verlangt werden bzw. ohne kontrollierende Instanz bleiben. Solche Vorhaben im Außenbereich unterliegen des Weiteren in der Regel der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Es bestehen deshalb Zweifel an einer Genehmigungsfreiheit bei großflächigen Photovoltaikanlagen. Zudem sind Regelungen zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit mit angemessenen Fristen erforderlich.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen (auch im Anwendungsbereich des § 35 BauGB) sollten weiterhin zumindest unter Vorbehalt der Anlage Abschnitt V Nr. 1 (Beteiligung der Gemeinde) baugenehmigungsfrei sein.“

Ziff. 4.8

Hierzu weist eine weitere Mitgliedstadt auf Folgendes hin:

„Unter 4.8 wird in der Liste der Baugenehmigungsfreien Vorhaben ergänzt, dass technische Nebenanlagen zu Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung baugenehmigungsfrei sind. Dies könnte städtebaulich zu den Konflikten führen, da der Begriff „technische Nebenanlagen für Ladestationen“ sowie deren Größe nicht näher definiert sind. Diese Regelung kann in den Bereichen mit einem Bebauungsplan, der z.B. Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen ausschließt, zu Konflikten führen, da die Zulässigkeit solcher Anlagen ggf. bei den Gemeinden nicht abgefragt wird.“

III. Anregungen für Maßnahmen zur Beschleunigung und Entlastung

Im Folgenden möchten wir einige mögliche Maßnahmen bzw. Themenfelder, die uns aus der Mitgliedschaft genannt wurden und die durchaus Potenzial hätten, einen echten Beitrag zur Beschleunigung und Entlastung zu leisten, nennen:

- Weitere Digitalisierung des Verfahrens (weitere bundesweit einheitliche digitale Standards und zentrale Bereitstellung und Pflege einheitlicher Systeme)
- Unterstützung durch KI und Automatisierung (Entwicklung automatisierter Prüfprozesse im Genehmigungsverfahren, KI-gestützte Hilfen zur Vorprüfung von Unterlagen)
- Verschlankung von Regelwerken (Klare Priorisierung und Schwerpunktsetzung auf die wesentlichen städtebaulichen und baurechtlichen Ziele)
- Bessere Beteiligung und Kommunikation (frühzeitige Einbindung der relevanten Akteure, s.o.)

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragene Punkte und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephan Gieseler
Direktor

Novelle Hessische Bauordnung 2025

Kommentar und Bewertung Jochen Kramer (AK Landesplanung BUND Hessen). Stand 27.03.25

Ergebnis der Bewertung der 10 geplanten Änderungen (JK)

Nr. 1 Zustimmung

Nr. 2 Zustimmung

Nr. 3 Ablehnung

Nr. 4 Zustimmung

Nr. 5 Ablehnung

Nr. 6 Ablehnung

Nr. 7 Zustimmung

Nr. 8 Ablehnung

Nr. 9 Zustimmung

Nr. 10 Ablehnung

Nr. 11 Ablehnung

Kommentar zur Bewertung einzelner Änderungen (numerische Reihenfolge)

Nr. 3

Die in Nr. 3 vorgesehene Reduzierung der Abstandsfläche führt auch zur Reduzierung der Freiflächen zwischen den Gebäuden von 3 m auf 2,5 m. Die Vorstellungen des BUND sehen eine Verdichtung im Innenbereich in die Höhe und nicht in die Breite vor.

Nr. 4

Positiv ist die Reduzierung der Stellplatzpflicht zu sehen. Dadurch steht mehr Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung.

Nr. 5

Die Reduzierung der Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen führt zur einer Verringerung des Freiraums zwischen den Baukörpern. Diese Flächen können aber bei der Klimaanpassung für die Frischluftzufuhr.

Bündnis90/Grüne haben in ihrer PM zur Änderung der HBO inhaltlich die Einschränkung der Verpflichtung zur Errichtung von **Kinderspielplätzen** kritisiert.

<https://www.gruene-hessen.de/landtag/pressemitteilungen/gruene-zum-gesetzentwurf-baupaket-i/>

Nr. 6.

Hier geht es nicht um Wohnungsbau. Erleichterungen zum Bau von Großgaragen, Tiefgaragen und Verwaltungsgebäuden ist ökologisch nicht vorteilhaft.

Nr. 8.

Eigentlich sollte vor Abbruch die Prüfung des Erhalts der Bausubstanz verpflichtend werden um eine Kreislaufwirtschaft und/oder Nutzung der Grauen Energie zu fördern. Wenn der Abbruch Genehmigungsfrei wird, entfällt die Möglichkeit diesen Prüfungspunkt perspektivisch zu implementieren.

10.

Text: „Reduzierung des Prüfumfanges im Baugenehmigungsverfahren um sonstiges öffentliches Recht (Maßnahme Nr. 16 (des Baupakets))

Die bisherige Rechtslage sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten nach § 66 HBO auch fachfremdes Recht, also weitere öffentliche Belange prüft, für die im Fachrecht kein eigenes Zulassungsverfahren vorgesehen ist, wie zum Beispiel die Einhaltung des **Artenschutzrechts**. **Dieses Prüfungserfordernis entfällt künftig**, was der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und der Beschleunigung der Genehmigungsverfahren dient.“

Komm.: Wie und von wem soll denn dann das Artenschutzrecht geprüft werden, oder soll es überhaupt nicht mehr geprüft werden? Die Vereinfachung der Bauregeln sollte nicht mit der Reduzierung der Prüfung von Naturschutzbelangen gelöst werden.

Nr. 11

Text: § 68 wird wie folgt geändert: a) In Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch „Schallschutz“ ersetzt.

Text: § 68 Abs. 5 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch „Schallschutz“ ersetzt.

Komm.: Der Wärmeschutz von Gebäuden ist unverzichtbar für den Klimaschutz. Damit das Klimaziel des Klimaschutzgesetzes bis 2045 in Hessen erreicht werden kann, muss auch der Bausektor Klimaneutral werden. Insbesondere bei Neubauten ist daher die Senkung des Energiebedarfs durch eine ausreichende Wärmedämmung notwendig.

**Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Baupaket I –
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand vom 21.03.2025**

Absender der Stellungnahme:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Hessen
Ansprechpartner:	Jochen Kramer
Adresse:	
E-Mail:	Jochen.kramer@bund-hessen.de
Datum:	27.03.2025

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf [Art. /§ /S. /Begr.]	Text des Bezugs im Gesetzentwurf	Art der Anmerkung [redakt./ allg./ rechtl./ inhaltl./zum Erfüllungsaufwand]	Anmerkung/ Kommentar/ Einwendung	Angeregte Änderung
01	§ 6 Abs. 5 Satz 4	§ 6 wird wie folgt geändert: a) In Abs. 5 Satz 4 wird die Angabe „3“ durch „2,50“ ersetzt.	Rechtlich/Inhaltlich	Zur Klimawandelanpassung sollte die Verdichtung im Innenbereich in die Höhe und nicht in die Breite erfolgen.	Keine Änderung der bisherigen Abstandsregel von 3 Metern.
02	§ 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2	§ 6 wird wie folgt geändert: b) In Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 wird die Angabe „3“ durch „2,50“ ersetzt.	Rechtlich/Inhaltlich	Zur Klimawandelanpassung sollte die Verdichtung im Innenbereich in die Höhe und nicht in die Breite erfolgen.	Keine Änderung der bisherigen Abstandsregel von 3 Metern.
03	§ 8 Abs. 2	§ 8 Abs. 2 wird wie folgt gefasst: „(2) Werden mehr als 12 Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen. Seiner Herstellung bedarf es nicht, wenn	Rechtlich/Inhaltlich	Die bisherige Regelung zur grundsätzlichen Anlage von einem Spielplatz ab 3 Wohnungen ist für den Kinderschutz sinnvoll.	Keine Änderung der bisherigen Regelung ab 3 Wohnungen.
04	§ 2 Abs. 9	(9) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der	Rechtlich/Inhaltlich	Die bisherige Regelung, nach der Sonderbauten	Keine Änderung der bisherigen Regelung für

	Nr. 2 b	nachfolgenden Tatbestände erfüllen: „2. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel, ausgenommen b) Antennenanlagen einschließlich der Masten,“		auch Antennenanlagen über 30 Meter einschließlich der Masten sind, sollte beibehalten werden.	Antennenanlagen einschließlich der Masten über 30 Metern.
05	§ 2 Abs. 9 Nr. 3	„3. Gebäude mit mehr als 1 600 m ² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude, Garagen sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder,“	Rechtlich/Inhaltlich	Garagen sollten weiterhin als Sonderbauten gelten. Der Ausnahme für Räume und Abstellplätze für Fahrräder wird aber zugestimmt, um die Mobilitätswende zu unterstützen.	Garagen sollten unverändert als Sonderbauten gelten.
06	§ 2 Abs. 9 Nr. 5, a, b	„5. Gebäude mit Räumen, a) die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m ² haben, b) die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,“	Rechtlich/Inhaltlich	Die Ausnahme von den Sonderbauten sollte sich nicht auf Gebäude dieser Größe beziehen.	Die bisherige Regelung sollte beibehalten und nicht geändert werden.
07	§ 2 Abs. 9 Nr. 13	„13. Garagen mit Stellplätzen, die mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen,“	Rechtlich/Inhaltlich	Garagen sollten weiterhin als Sonderbauten gelten.	Die bisherige Regelung sollte beibehalten werden.
08	§ 63 a Satz 1	„§ 63a Abbruch, Beseitigung, Keiner Baugenehmigung bedarf die vollständige oder teilweise Beseitigung von 1. Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 nach Abschnitt I der Anlage zu § 63,	Rechtlich/Inhaltlich	Der Abbruch von Gebäuden und Anlagen sollte nicht von der Genehmigung freigestellt, sondern noch stärker von Behörden mit einem	Der Entwurf eines § 63 a Satz 1 sollte nicht Gesetz werden.

		<p>2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,</p> <p>3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.</p>		<p>Genehmigungsverfahren begleitet werden. Denn der Abbruch sollte nach Möglichkeit vermieden werden, um die im Abbruchgebäude gebundene graue Energie nicht zu verschwenden. Vor einem Abbruch sollte eine Ökobilanzierung durchgeführt werden, bei der die Optionen Umbau, Neubau, Abbruch auf Grundlage einer Klima- und Umweltanalyse geprüft werden.</p>	
09	§ 64 a	<p>„§ 64a Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden.</p> <p>Bis zum 31.12.2030 gilt § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis Nr. 5 und Abs. 2 bis 5 entsprechend auch für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches mit der Maßgabe, dass auch die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern darf. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Einreichung</p>	Rechtlich/Inhaltlich	<p>Im unbeplanten Innenbereich ist für Klimaschutz und Klimaanpassung die Genehmigung der Errichtung von Wohngebäuden erforderlich.</p>	<p>Der Entwurf des § 64 a sollte nicht Gesetz werden.</p>

		der erforderlichen Bauvorlagen.			
10	§ 65 Abs. 1	In § 65 Abs. 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 64“ die Angabe „oder § 64a“ eingefügt.	Inhaltlich/Rechtlich/ Redaktionell	Eine Genehmigungsfreistellung wie sie der Entwurf des § 64 a vorsieht wird aus den genannten Gründen abgelehnt.	Die Formulierung des § 65 Abs. 1 Satz 1 ist beizubehalten, ohne Einfügung des § 64 a.
11	§ 68 Abs. 1 Satz 1	§ 68 wird wie folgt geändert: a) In Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch „Schallschutz“ ersetzt.	Inhaltlich/Rechtlich	Der Wärmeschutz von Gebäuden ist unverzichtbar für den Klimaschutz. Damit das Klimaziel des Klimaschutzgesetzes bis 2045 in Hessen erreicht werden kann, muss auch der Bausektor Klimaneutral werden. Insbesondere bei Neubauten ist daher die Senkung des Energiebedarfs durch eine ausreichende Wärmedämmung notwendig.	Die bisherige Regelung mit dem verpflichtenden Wärmeschutz von Gebäuden sollte beibehalten werden.
12	§ 68 Abs. 5	In Abs. 5 werden die Wörter „Schall- und Wärmeschutz“ durch „Schallschutz“ ersetzt.	Inhaltlich/Rechtlich Redaktionell	Die Nachweise sollten weiter für Wärmeschutz von einer hierzu berechtigten Person erstellt werden.	Die bisherige Regelung sollte beibehalten werden.

13	§ 75 Abs. 4 Nr. 3	3. das mit der Ausführung des Rohbaus oder mit den Abbrucharbeiten beauftragte Unternehmen zu benennen	Rechtlich/Inhaltlich Redaktionell	Die Formulierung Abbrucharbeiten sollte nicht gestrichen werden, da der Abbruch weiterhin von der Baubehörde genehmigt werden sollte.	Nicht streichen „oder mit den Abbrucharbeiten“
14	§ 86 Abs. 1 Nr. 10	10. entgegen § 56 Abs. 4 Satz 4 baugenehmigungspflichtige Abbrucharbeiten in Selbst oder Nachbarschaftshilfe ausführt oder ausführen lässt,	Rechtlich/Inhaltlich Redaktionell	Die Baugenehmigungspflicht von Abbrucharbeiten sollte nicht gestrichen werden.	Nicht streichen „baugenehmigungspflichtige“.
15	§ 66 Satz 1 Nr. 3	§ 66 wird wie folgt geändert: a) Satz 1 Nr. 3 wird wie folgt gefasst: „3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.“	Rechtlich/Inhaltlich	Bei Sonderbauten und zugehörigen Nebengebäuden sollte die Prüfung des Zulässigkeitsverfahrens nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beibehalten werden. Beispielweise sind Naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.	Satz 1 der bisherigen Regelung sollte beibehalten werden. Nicht zu streichen sind 3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit a) wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird oder b) nach den anderen öffentlich-rechtlichen

					Vorschriften kein Zulassungsverfahren vorgeschrieben ist.

Hessische Bauordnung

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der
Landesregierung für ein Drittes Gesetz zur
Änderung der Hessischen Bauordnung
– Landtagsdrucksache 21/2380**

22.08.2025

Zusammenfassung

Die VhU begrüßt den Gesetzentwurf der Landesregierung zur Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO), damit der Wohnungsbau in Hessen wieder günstiger, schneller und einfacher wird. Der Gesetzentwurf setzt einen Großteil der Vorschläge der Kommission „Innovation im Bau“ des Hessischen Wirtschaftsministeriums (Baukostenkommission) um, in welcher die VhU mitgewirkt hat.

Leider wurde der Vorschlag der Baukostenkommission, auf Stellplatzvorgaben beim Wohnungsneubau gänzlich zu verzichten, nur teilweise im Gesetzentwurf umgesetzt. Dieser Vorschlag findet sich leider nur als Experimentierklausel und nur in abgeschwächter Form für die fünf größten Städte in Hessen im Gesetzentwurf wieder und sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch nachgebessert werden, da ein nicht benötigter Stellplatz die Kosten im Wohnungsbau erheblich und unnötig verteuert. Auf nicht benötigte Stellplätze sollte verzichtet werden können.

Grundsätzliche Anmerkungen

Von Februar 2021 bis Mai 2025 ist der Preisindex für den Wohnungsneubau in Hessen um 37 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich in Hessen die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung beantragt wurde, halbiert. Im Jahr 2024 (17.977 fertiggestellte Wohnungen) wurden zudem 15,6 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als noch 2023 (21.292 fertiggestellte Wohnungen). Damit liegt in Hessen sowohl die Zahl der Baugenehmigungen als auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf einem Zehnjahrestief.

Die HBO-Novelle ist vor diesem Hintergrund ein wichtiges Signal in Zeiten starker Zurückhaltung beim Wohnungsbau. Denn gegen hohe Baukosten helfen keine staatlichen Förderungen. Der Bau einer geförderten Wohnung kostet nicht weniger als der Bau einer normalen, freifinanzierten Wohnung. Wohnungen werden nicht bezahlbar, nur weil sie durch Steuergeld jemand anderes bezahlt – nämlich der Steuerzahler. Vermeintliche Bezahlbarkeit von Wohnungen lässt sich nicht herbeifördern. Stattdessen muss Bauen wieder günstiger, schneller und einfacher werden.

Deswegen sollte grundsätzlich gelten: Auf nicht Benötigtes muss verzichtet werden können. Das gilt für Baustandards, die zwar den Komfort erhöhen aber nicht zur Sicherheit beitragen, ebenso muss auf nicht benötigte Stellplätze oder auf ein nicht benötigtes Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden können.

Der Gesetzentwurf zur HBO-Novelle greift die Vorschläge der Baukostenkommission auf, die am 11.11.2024 ein Eckpunktepapier mit 20 Vorschlägen vorgelegt hatte. Die VhU hatte bereits im Rahmen der Regierungsanhörung am 25.04.2025 detailliert Stellung genommen und erlaubt sich, im Rahmen der Ausschussanhörung auf die Stellungnahme zur Regierungsanhörung zu verweisen.

Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Baupaket I –

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand vom 21.03.2025

Absender der Stellungnahme:	Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände
Ansprechpartner:	Kai Wächter
Adresse:	Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V. Haus der Wirtschaft Hessen Emil-von-Behring-Straße 4 60439 Frankfurt am Main
E-Mail:	Kai.waechter@vhu.de
Datum:	Fr., 25.04.2025

Allgemeine Hinweise:

Es sollte geprüft werden, ob die geplanten Erleichterungen bei Aufstockungen von Gebäuden, sowie Um- oder Ausbauten gebündelt in einem Paragraphen geregelt werden könnten. Das würde die Rechtsanwendung erleichtern, eine Stückelung vermeiden und unnötige Wiederholen von Anwendungsvoraussetzungen vermeiden.

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf [Art. /§ /S. /Begr.]	Text des Bezugs im Gesetzentwurf	Art der Anmerkung [redakt./ allg./ rechtl./ inhaltl./zum Erfüllungsaufwand]	Anmerkung/ Kommentar/ Einwendung	Angeregte Änderung

5	<p>§ 8 Abs. 2</p>	<p>§ 8 Abs. 2 wird wie folgt gefasst: „(2) Werden mehr als 12 Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen. Seiner Herstellung bedarf es nicht, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, 2. ein für Kleinkinder geeigneter, auch für das Baugrundstück bestimmter öffentlich-rechtlich gesicherter Spielplatz oder ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe geschaffen wird oder vorhanden ist, 3. die Art oder Lage der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert oder 4. in Quartieren von mehr als 20 Wohnungen der Spielplatz zentral geschaffen wird oder vorhanden ist; eine unmittelbare Nähe ist dann nicht erforderlich. <p>Der Spielplatz auf dem Baugrundstück muss vom Wohngebäudeeingang aus schwellenlos erreichbar sein, sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.“</p>	<p>inhaltlich</p>	<p>Um eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche als Wohnfläche zu nutzen, sollte die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gänzlich gestrichen werden.</p> <p>Die Anhebung auf 12 Wohneinheiten scheint nicht ausreichend, um eine spürbare Erleichterung und Attraktivitätssteigerung für Investoren zu erzielen. In Anbetracht der enormen Anzahl an Wohnungen, die geschaffen werden müssen, sind Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 12 Wohnungen der Regelfall. Mithin verbliebe es faktisch bei der Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes.</p> <p>In Anbetracht dessen, dass diese Spielplätze kaum genutzt werden und deren Herstellung mit erheblichen Kosten einhergeht, ist die Einschränkung, nicht hinnehmbar.</p> <p>[Fortsetzung auf nächster Seite]</p>	<p>§ 8 Abs. 2 HBO sollte aufgehoben / gestrichen werden.</p> <p>Mindestens sollte eine Anhebung auf mehr als 25 Wohneinheiten unter Beibehaltung der vorgesehenen ergänzenden Ausnahmen erfolgen.</p>
---	-------------------------------------	---	--------------------------	--	---

				<p>Als Bauordnungsrecht dient die HBO eigentlich der Abwehr von Gefahren. Besonders der Wohnungsneubau ist zunehmend von gefahrenabwehrrechtsfremden Pflichten betroffen, was den Wohnungsneubau immer teurer, komplizierter und langwieriger macht. Das Auferlegen gesellschaftlicher Ziele und Anforderungen an den Wohnungsneubau wie beispielsweise Kinderspielplätze, Barrierefreiheit oder KfZ-Stellplätze sollte wieder zurückgefahren werden. Die HBO sollte sich vor allem auf die Abwehr von Gefahren konzentrieren.</p> <p>Kritiker der Abschaffung der Spielplatzpflicht führen häufig soziale Gründe an, warum die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen beibehalten werden sollte. In der Praxis führt die Spielplatzpflicht jedoch häufig zu „Mini-Spielplätze“, die nicht-öffentlich sind und nur den Bewohnern des jeweiligen Hauses zur Verfügung stehen. Häufig werden diese Mini-Spielplätze nur mäßig genutzt und verkommen mit der Zeit.</p> <p>Selbst wenn die Mini-Spielplätze regelmäßig genutzt würden, würde dadurch kein sozialer Austausch stattfinden, der über das eigene Haus hinausgeht. Jedem Haus einen eigenen Mini-Spielplatz vorzuschreiben, bringt also kaum soziale Durchmischung. Aus sozialen Gründen, also der gesellschaftlich wichtigen sozialen Durchmischung, wäre es richtig, auf die Spielplatzpflicht zu verzichten, da sie zu Mini-Spielplätzen führt. Normale Spielplätze, auf denen soziale Durchmischung stattfindet, sollten Teil der öffentlichen Infrastruktur sein.</p>	
--	--	--	--	---	--

9	§ 42	<p>§ 42 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Abs. 2 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Satz 1 wird das Wort „eigene“ durch „notwendige“ ersetzt.</p> <p>bb) In Satz 2 wird das Wort „Fahrschacht“ durch „notwendigen Fahrschacht“ ersetzt.</p> <p>cc) In Satz 3 wird das Wort „eigene“ durch „notwendige“ ersetzt.</p> <p>b) In Abs. 3 Satz 1 wird jeweils das Wort „Fahrschachtwände“ durch „Wände notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.</p> <p>c) In Abs. 4 Satz 1 wird das Wort „Fahrschächte“ durch „Notwendige Fahrschächte“ ersetzt.</p> <p>d) Abs. 5 Satz 5 wird wie folgt gefasst:</p> <p>„ 5 Satz 1 gilt nicht, wenn der nachträgliche Ausbau und die Nutzungsänderung des obersten Geschosses oder eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse dazu führt, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste.“</p>	redaktionell	<p>Es ist zu befürchten, dass die bei Fahrschächten („Fahrschächten“) angestrebte Vereinfachung durch die sprachliche Verwendung von „notwendige“ anstelle von „eigener“ nicht deutlich genug auf das Regelungsziel eingeht.</p> <p>Ebenso scheint der Gesetzesbegründung die Klarheit zu fehlen, was der Gesetzgeber mit der Änderung eigentlich bezweckt.</p>	
---	------	---	--------------	--	--

11	§ 51	<p>§ 51 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Abs. 3 wird wie folgt gefasst:</p> <p>„(3) ¹Für jede Wohnung in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. ²In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit mehr als zwei Wohnungen sind zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen herzustellen; die Herstellung als Gemeinschaftsräume ist zulässig. ³Die Abstellräume nach Satz 2 müssen schwellenlos zugänglich sein, sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. ⁴Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die durch Dachausbau, Aufstockung oder Umnutzung rechtmäßig bestehender Gebäude entstehen.“</p>	inhaltlich	<p>Die Entscheidung der Herstellung von solchen Flächen (Abstellräume) sollte der Bauherrenschaft überlassen werden. Diese wissen am besten, welche Abstellflächen gebraucht werden, damit Wohnungen marktfähig sind. Entsprechend haben Bauherren ein eigenes Interesse an deren Herstellung. Die Aufnahme einer dahingehenden Pflicht ist aus unserer Sicht überflüssig.</p>	<p>§ 51 Abs. 3 HBO sollte aufgehoben / gestrichen werden.</p>
----	------	---	------------	---	---

12	§ 52	<p>§ 52 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:</p> <p>„²Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen, sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“</p> <p>b) Als Absatz 1a wird eingefügt:</p> <p>„(1a) ¹Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 dürfen in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 Satz 1] bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden. ²In diesem Fall ist Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 nicht anzuwenden. ³Die unteren Bauaufsichtsbehörden berichten bis zum 31. Dezember 2028 der zuständigen Aufsichtsbehörde über die Anwendung dieses Absatzes. ⁴Bis zum 30. Juni 2029 unterrichtet die Landesregierung den Landtag über die Anwendung. ⁵Der Landtag wird diesen Absatz bis zum 31. Dezember 2029 evaluieren.“</p> <p>[Fortsetzung auf nächster Seite]</p>	inhaltlich	<p>Die Entscheidung, wie viele Kfz-Stellplätze geschaffen werden müssen, sollte den Bauherren überlassen werden. Diese wissen am besten, wie viele Stellplätze gebraucht werden, damit Wohnungen marktfähig sind. Auf den Bau teurer und nicht benötigter Stellplätze muss verzichtet werden können.</p> <p>Den Kommunen sollte unabhängig ihrer Größe (d.h. der Zahl ihrer Einwohner) die Möglichkeit genommen werden, per Satzung die Zahl der zu schaffenden Stellplätze vorzuschreiben.</p> <p>Die Baukostenkommission hatte sich im November 2024 nach dem Vorbild der Hamburger Bauordnung für den Wegfall der Stellplatzpflicht ausgesprochen.</p> <p>Die Hamburger Bauordnung sieht vor, dass Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen entscheiden. Denn wer, wenn nicht die Bauherren, können beurteilen, wie viele Stellplätze benötigt werden, damit eine Wohnung marktfähig ist.</p> <p>[Fortsetzung auf nächster Seite]</p>	§ 52 sollte gänzlich gestrichen werden
----	------	---	------------	--	--

	<p>c) Abs. 2 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:</p> <p>aaa) Nr. 4 wird wie folgt gefasst:</p> <p>„4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf insbesondere durch besondere Maßnahmen verringert wird,“</p> <p>bbb) Nr. 7 wird wie folgt gefasst:</p> <p>„7. die Ablösung der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen in den Fällen der Nr. 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde, wobei der Geldbetrag 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen darf und“</p> <p>bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:</p> <p>„²Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.“</p> <p>cc) Die bisherigen Sätze 2 bis 4 werden die Sätze 3 bis 5. d) Abs. 3 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort „oder“ durch ein Komma, in Nr. 3 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Nr. 4 angefügt:</p> <p>„4. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Ladestationen für Elektromobilität.“</p> <p>bb) In Satz 2 wird das Wort „muss“ durch „soll“ ersetzt.</p>		<p>Der Bau eines Tiefgaragen-Stellplatzes kostet rund 50.000 Euro. Kaum etwas ist so teuer, wie ein nicht benötigter Stellplatz. Auf den Bau nicht benötigter Stellplätze muss verzichtet werden können.</p>	
--	---	--	--	--

18	§ 64	<p>Als Abs. 6 wird eingefügt:</p> <p>„(6) ¹Wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. ²Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.“</p>	<p>inhaltlich</p>	<p>Bebauungsplanverfahren benötigen in der Regel mittlerweile allein aufgrund der extrem hohen Verfahrensanforderungen einige Jahre bis zum Satzungsbeschluss. Die sich sehr häufig anschließenden Verwaltungsklagen (in der aller Regel von Nachbarn) ziehen sich dann ebenfalls über mehrere Jahre hin.</p> <p>Das bedeutet, dass zwischen Planungsbeginn und rechtsicherem Baustart durchaus ein ganzes Jahrzehnt und mehr vergehen kann. Erschwerend kommt hinzu, dass die Klageschwelle durch sehr niedrig angesetzte Streitwerte und entsprechend niedrige Prozesskosten, für Klagewillige sehr niedrig ist. Das heißt, dass das Risiko einseitig auf den Satzungsgeber (Kommune), bzw. in letzter Konsequenz auf den Bauwilligen verlagert wird. Dessen Schäden durch z. B. Darlehenskosten durch laufende Zinsen, steigende Baukosten, verändertes Marktumfeld sind ein zigfaches der Prozesskosten des Klägers.</p> <p>Dieses Problem scheint zwar grundsätzlich erkannt und soll durch den neuen Absatz 6 gelindert werden, indem eine nachträgliche Beseitigung des Bauvorhabens wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht verlangt werden darf. Dies ist zunächst sehr begrüßenswert!</p> <p>[Fortsetzung auf nächster Seite]</p>	<p>Im neuen Abs. 6 sollte auf die letzten beiden Halbsätze: „[...]“, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.“ verzichtet werden.</p> <p>Abs. (6) sollte wie folgt lauten:</p> <p>„(6) ¹Wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. ²Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden.“</p>
----	------	---	--------------------------	---	---

			<p>Allerdings kommt es im letzten Halbsatz zu einer ganz wesentlichen Einschränkung, indem nämlich die „Beeinträchtigung von Rechten Dritter“ von dieser Regelung ausgenommen wird.</p> <p>In der Praxis werden bei Klagen gegen Bebauungspläne nahezu immer die Beeinträchtigungen Dritter als Klagegrund herangeführt. Insofern würde dieser letzte Halbsatz den neu vorgesehenen Absatz 6 ad absurdum führen.</p> <p>In der Begründung für diesen letzten Halbsatz wird die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs zum Nachbarschutz angeführt. Dem ist entgegenzuhalten, dass Artikel 14 des Grundgesetzes (Eigentumsgarantie) immer massiver eingeschränkt wird, indem die Bebaubarkeit eines Grundstücks zunehmend faktisch von der „Gnade des Nachbarn“ abhängt.</p> <p>Politisch sollte zudem dringend neu abgewogen werden, ob eine einseitige Besitzstandswahrung noch zeitgemäß ist.</p> <p>Gesellschaftlich wünschenswert erscheint, dass dem Bauwilligen, also dem der beispielsweise im Sinne der gesellschaftlichen Notwendigkeiten Wohnraum schaffen möchte, mehr Schutzwürdigkeit zuerkannt wird.</p>	
--	--	--	--	--



HSGB
HESSISCHER STÄDTE-
UND GEMEINDEBUND

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Referenten Fr. Vogelmann/
Hr. Brodt/Fr. Erb
Abteilung 2.2
Unser Zeichen

Telefon 06108 6001-49/40/42
Telefax 06108 6001-57
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen P 2.4
Ihre Nachricht vom 03.07.2025

Datum 26.08.2025

Herrn
Michael Boddenberg MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum des
Hessischen Landtags
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Gesetzentwurf Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung in der Hessischen Bauordnung – Drucks. 21/2380

Sehr geehrte Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung Stellung nehmen zu dürfen.

Das mit dem Gesetzesvorhaben verfolgte Ziel des Bürokratieabbaus ist auch ein kommunales Anliegen. Insofern macht sich der Hessische Städte und Gemeindebund zusammen mit seinen Bündnispartnern auch im Rahmen der Entlastungsallianz für Aufgabenkritik, Priorisierung und Bürokratieabbau stark. Allerdings darf man nicht dem Irrglauben aufsitzen, die Abschaffung von Genehmigungserfordernissen stünde stets gleich mit dem Abbau von Bürokratie. Ob die Abschaffung einer Genehmigungspflicht oder anderer gesetzlich gesteckter Rahmenbedingungen tatsächlich dazu führen kann, dass sich die Verfahren und Prozesse für die Betroffenen erleichtern und man auch im Ergebnis den Abbau von Bürokratie leben kann, ist in jedem Einzelfall zu

Hessischer Städte- und
Gemeindebund e.V.
Henri-Dunant-Str. 13
D-63165 Mühlheim am Main
Telefon 06108 6001-0
Telefax 06108 6001-57

BANKVERBINDUNG
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN DE66 5065 2124 0008 0500 31
BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 044 224 00204

PRÄSIDENT
Markus Röder
ERSTER VIZEPRÄSIDENT
Dr. Johannes Hanisch
VIZEPRÄSIDENT
Matthias Baaß

GESCHÄFTSFÜHRER
Johannes Heger
Dr. David Rauber
Harald Semler

hinterfragen und kann keinesfalls pauschal und auch nicht überregional gleich beantwortet werden. Ein Bürokratieabbau im umfassenden Sinn muss stets beinhalten, dass Freiräume für eigenverantwortliche lokale Gestaltung geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund sehen wir den hier vorliegenden Gesetzentwurf trotz der Anerkennung des Ziels des Bürokratieabbaus hinsichtlich der untenstehend näher kritisierten Regelungen im Ergebnis als nicht zielführend an. Als Ziel nennt die Gesetzesbegründung hier die Entlastung der hessischen Wohn- und Bauwirtschaft, während der Gesetzesentwurf eine Berücksichtigung kommunaler Interessen nahezu vollständig vermissen lässt. Dies kann nicht der Preis für den Wunsch nach einem Abbau von Bürokratie sein und wird im Ergebnis auch keine tragfähige Lösung des Problems darstellen.

Vielmehr ist hervorzuheben, dass gerade in den Möglichkeiten und Fähigkeiten der Kommunen - die vor Ort den Blick auf die konkrete Situation haben - ein Potenzial zum Abbau von Bürokratie eröffnet wird, das mit dem hier vorliegenden Gesetzentwurf ungenutzt und vielmehr ignoriert bleibt. Das Recht auf Selbstverwaltung ist verfassungsrechtlich garantiert (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 137 Abs. 3 HV) und darf nicht durch landesgesetzliche Regelungen untergraben oder ausgehöhlt werden. Gerade in dem Recht der Kommunen zur Selbstverwaltung zeigen sich Potenziale, die niedrighschwellig und mit Bürgernähe den Abbau von Bürokratie vorantreiben können. Die Situationen in den Kommunen unterscheiden sich stark nach den jeweils örtlichen Gegebenheiten. Es ist in vielen Fällen gar nicht möglich, eine hessenweit einheitliche Regelung zu treffen und zum Beispiel die Situation einer Großstadt mit der des ländlichen Raums gleichzusetzen. Gerade die unmittelbare Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten ermöglicht es den Kommunen eine für die konkrete Situation praktikable und bürokratiearme Lösung zu finden. Hierfür ist es zwingend erforderlich, dass die kommunalen Rechte nicht beschnitten werden und auch die Satzungshoheit, zum Beispiel im Bereich des Stellplatzrechts, bei den Kommunen verbleibt.

Dass die Kommunen von ihrer Möglichkeit, auf die Situation vor Ort einzugehen, Gebrauch machen und für den Einzelfall praktikable Lösung schaffen, zeigt sich schon jetzt in der Praxis: So nutzen zahlreiche Kommunen die schon bestehenden Ermächtigungen des § 52 HBO und sehen in ihren Stellplatzsatzungen Möglichkeiten der Einzelfallregelungen vor Ort vor, wie zum Beispiel den Fall des Verzichts auf Stellplätze bei der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes, bei Carsharing, dem Angebot eines Jobtickets oder der Nähe zum ÖPNV. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass jegliche Maßnahmen vor Ort jeweils die gleiche Wirksamkeit entfalten oder gar überall realisierbar sind. Deshalb bleibt die Einschätzung vor Ort unabdingbar und führt im Ergebnis zum Abbau von Bürokratie, da für den Einzelfall zugeschnittene und praktikable Lösungen gefunden werden können. Hier gilt es, Vertrauen in die Fähigkeiten der Kommunen zu haben, denn in kommunaler Verantwortung lassen sich viele Probleme besser lösen. Das bedeutet aber auch, dass die Kommunen an Genehmigungsprozessen zu beteiligen sind, denn diese können aufgrund der Kenntnis der Örtlichkeit im Einzelfall die Genehmigungsfähigkeit des

Vorhabens am besten beurteilen. Zu nennen sei beispielsweise das Kriterium des Einfügens im Bereich des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB, welches ohne Ortskenntnis nicht beurteilt werden kann. Fallen jedoch Genehmigungserfordernisse durch die gesetzlichen Neuregelungen weg, so fehlt zwangsläufig auch die erforderliche Beteiligung der Kommunen. Insofern muss es ein Vertrauen – auch auf Seiten des Landes – dahingehend geben, dass die Kommunen das Recht um- und durchsetzen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Wegfall von Genehmigungserfordernissen nicht zwingend gleichzusetzen ist, mit dem Wegfall von Bürokratie. Zwar mag es auf den ersten Blick so scheinen, als würde mit dem Wegfall einer Genehmigungserforderlichkeit das Baugenehmigungsverfahren und damit auch die Bautätigkeit erleichtert und beschleunigt werden. Man muss sich jedoch ganz deutlich vor Augen führen, dass der Wegfall einer förmlichen Genehmigung auf der Verfahrensebene nicht dazu führt, dass praktische und rechtliche Probleme verschwinden. Man verlagert hier nur die Verantwortlichkeit von der Bauaufsichtsbehörde in die Hände der Bauherrschaft, die aber selbstverständlich dennoch die jeweils einschlägigen rechtlichen Vorgaben einzuhalten hat. Eine Lösung der etwaig vorhandenen rechtlichen und tatsächlichen Probleme muss dennoch weiterhin stattfinden. Der Wegfall eines Genehmigungsverfahrens oder -erfordernisses mag auf den ersten Blick beschleunigend wirken, kann aber doch dazu führen, dass die Probleme erst später auftreten, nämlich nach oder während der Verwirklichung des Bauvorhabens, da dieses nun vorher nicht behördlich geprüft wurde. D.h. man verlagert hier bestehende Konflikte nur in die Ebene des Vollzugs, löst sie aber nicht. Sobald das Vorhaben aber einmal realisiert wurde, sind Probleme der Genehmigungsfähigkeit viel schwieriger zu beseitigen bzw. rückgängig zu machen, als wenn man das Problem schon vor Errichtung auf der Genehmigungsebene angegangen wäre. Es kann somit auch nicht im Interesse der Bauherrschaft sein, zwar genehmigungsfrei gestellt zu sein, aber in der Folge möglicherweise rechtswidrige errichtete Vorhaben wieder zurückbauen zu müssen. Der finanzielle Vorteil würde sich zu einem erheblichen finanziellen Nachteil umkehren. Hinzu kommen nicht unerhebliche Probleme auf der Ebene des Vollzugs auf Seiten der Bauaufsichtsbehörde, z.B. in personeller Hinsicht.

Der Wunsch nach der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren kann schlichtweg nicht in jedem Fall darüber gelöst werden, dass man Verfahren komplett streicht, denn damit löst man die vorhandenen rechtlichen und tatsächlichen Probleme, die Gegenstand des Genehmigungsverfahrens sind, nicht. Der Wunsch nach schnelleren Genehmigungsverfahren ist vielmehr in erster Linie darüber zu lösen, an den wesentlichen Stellen mehr Fachpersonal einzustellen und Ressourcen dafür zu schaffen.

Letztendlich bleibt der Eindruck, dass hier zulasten der Kommune die Entscheidungsfreiheit bei der Bauherrschaft angesiedelt wird, während die Mitwirkungs- und Entscheidungskompetenzen der Kommunen beschnitten werden. Auch der Wunsch nach einer Vereinfachung und einer Kostensenkung im Baugenehmigungsverfahren kann es nicht rechtfertigen, einseitig Vorteile

zugunsten der Bauherrschaft zu regeln und die Kommunen zu belasten. Letztendlich löst eine Verlagerung der Probleme diese nicht, sondern verschiebt diese nur. Hierbei handelt es sich bei einer umfassenden Gesamtbetrachtung weder um eine Vereinfachung noch um eine Kostensenkung.

Dies vorweggeschickt, nehmen wir zu den einzelnen mit dem Gesetzentwurf vorgelegten Regelungen aus Sicht der kreisangehörigen Städte und Gemeinden wie folgt Stellung:

Zu Ziffer 4 – § 7 HBO

Hier ist positiv anzumerken, dass nun auch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften Gegenstand der Prüfung zur Erteilung einer Teilungsgenehmigung sind.

Zu Ziffer 5 – § 8 Abs. 2 HBO

Die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden vollständig zu streichen, wäre schon aufgrund der sozialen Aspekte nicht tragfähig. Insofern ist festzuhalten, dass die nun vorgeschlagene Regelung, die die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei der Errichtung von mehr als zwölf Wohneinheiten der ursprünglichen im Baupaket I enthaltenen Forderung, die Pflicht der privaten Bauherrschaft zur Errichtung von Kinderspielplätzen komplett zu streichen, vorzuziehen ist.

Es ist aber dennoch darauf hinzuweisen, dass bei Fehlen der Errichtung entsprechender Kinderspielplätze durch private Bauträger die Kommunen hier bei der Errichtung öffentlicher Spielplätze mehr in die Pflicht genommen werden. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung der Verantwortung auf die kommunale Seite, die letztendlich auch den Steuerzahler trifft.

Da den Kommunen aufgrund der Aufgabenverlagerung höhere Kosten entstehen, ist darüber hinaus ausdrücklich auf den Grundsatz der Konnexität hinzuweisen.

Zu Ziffer 12 - § 52 HBO

Einer Streichung der Ermächtigung für die Kommunen, über ihre Stellplatzsatzung bei der Errichtung von Wohnbauvorhaben die notwendigen Stellplätze zu fordern, treten wir bestimmt entgegen.

Ob und inwieweit notwendige Stellplätze für die Errichtung Ziel- und Quellverkehr auslösender Vorhaben einzufordern sind, obliegt der Satzungshoheit der einzelnen Kommune und damit ihrem verfassungsrechtlich garantierten Recht auf Selbstverwaltung. Die Frage, wie viele Stellplätze notwendig sind, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall und der konkreten

Verkehrssituation vor Ort. Die Ermächtigung zum Erlass einer Stellplatzsatzung stellt das Recht der Kommune dar, eine eigene Verkehrslenkungs politik zu betreiben, deren Ausrichtung und Gestaltung sie anhand der konkreten örtlichen Verkehrsverhältnisse bestimmt. Insofern dient die Stellplatzsatzung der Verkehrslenkung und der Entlastung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum. Die maßgeblichen Verkehrsverhältnisse variieren je nach Örtlichkeit stark. Insofern halten wir es nicht für möglich, hessenweit eine einheitliche Regelung über einen Verzicht auf die Stellplatzpflicht zu treffen. Die Verkehrssituation einer Großstadt kann wohl kaum mit der einer ländlichen Kommunen verglichen werden. Umso wichtiger ist es, die Ermächtigung zum Erlass individueller Regelungen vor Ort bei den Kommunen zu belassen, um ein Eingehen auf die örtlichen Besonderheiten zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund kann den nun beabsichtigten Regelungen nicht zugestimmt werden.

Es soll ein neuer § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO angefügt werden, der regelt, dass sich die Anzahl notwendiger Stellplätze nicht erhöht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Auch diese Fallkonstellationen beinhalten die Schaffung neuer Wohneinheiten, die damit auch neuen Ziel- und Quellverkehr auslösen und folglich einen Bedarf an der Errichtung von Stellplätzen verursachen. Je nach Einzelfall kann dieser Bedarf auch mehr als nur unwesentlich sein. Vor allem mit der Umnutzung, aber auch der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes zur Schaffung von Wohnraum kann je nach Art des Gebäudes eine beträchtliche Anzahl an Wohneinheiten entstehen.

Ob in den jeweiligen Fallkonstellationen die Errichtung von Stellplätzen aufgrund der Verkehrssituation vor Ort entbehrlich ist, kann nicht pauschal und hessenweit einheitlich geregelt und entschieden werden. Dies ist vielmehr eine Angelegenheit, die der Beurteilung der Kommune vor Ort obliegen muss. Nicht jede Örtlichkeit bietet die Voraussetzungen, auf die Nutzung eines Pkw zu verzichten. Gerade ländliche Kommunen in Hessen sind nicht oder nicht hinreichend durch den ÖPNV erschlossen. Dort sind die Bürger auf die Nutzung eines Pkw angewiesen, der sodann entsprechend auch abgestellt werden muss. Werden nun Wohneinheiten errichtet, ohne dass die Herstellung dieser notwendigen Stellplätze erfolgt, wird dies zu nicht absehbaren Folgen für den ruhenden Verkehr führen. Schon jetzt fehlen – auch im ländlichen Raum – gerade in dicht bebauten Ortskernen Parkplätze, was zu einer Belastung des ruhenden Verkehrs und einem erhöhtem Parksuchverkehr führt. Diese Problematik würde sich durch den Wegfall der Stellplatzpflicht bei Schaffung neuer Wohneinheiten verschärfen.

Gerade die Ausdehnung einer Regelung auf die Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig errichteten Gebäuden ist strikt abzulehnen. Bei einem nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen sowie der Teilung von Wohnungen handelt es sich um einen relativ

überschaubaren und kalkulierbaren Bereich neu hinzukommender Wohnungen. Diese Flächen sind endlich und auf kommunaler Seite planerisch berücksichtigungsfähig. Hingegen ist die Streichung der Stellplatzverpflichtung bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Falle der Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden uferlos. Dies betrifft nach dem Wortlaut des Gesetzes auch z.B. Gewerbeimmobilien im Mischgebiet, da es gerade nicht auf die vorhergehende Wohnungseigenschaft des Gebäudes ankommt. Damit könnten auch durch zulässige Umnutzungen größerer Gewerbeimmobilien keine zusätzliche Stellplatzerrichtungspflicht ausgelöst werden, jedoch ein erheblicher grundsätzlicher Regelungsbedarf des örtlichen Verkehrs durch Zunahme der Verkehrsbelastung durch ein Einzelobjekt. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, dass mit dem Fehlen privater Stellplätze das Bedürfnis der Herstellung öffentlicher Parkplätze steigt wird. Die Kosten für die Errichtung öffentlicher Parkplätze gehen schließlich zu Lasten der Allgemeinheit. Mit der beabsichtigten Regelung werden damit einseitig die Interessen der privaten Bauherrschaft berücksichtigt, die Interessen der Öffentlichkeit und Allgemeinheit hingegen nicht.

Insgesamt bleiben wir dabei, dass wir uns aus Sicht der kreisangehörigen Städte und Gemeinden vehement gegen eine Streichung der Stellplatzpflicht – egal in welcher Form – aussprechen. Hierbei handelt es sich um eine kommunale Angelegenheit, die einer Prüfung und Entscheidung vor Ort bedarf.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass es sich hier nicht – wie ursprünglich angedacht – um eine befristete Regelung handelt, die die Möglichkeit einer Evaluation beinhaltet hätte.

Weiterhin ist auch die beabsichtigte Neuregelung von § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO, die vorsieht, dass der im Rahmen der Ablösung zu zahlende Geldbetrag höchstens 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen betragen darf, deutlich zu kritisieren. Bei der Zahlung des Ablösebetrags soll es sich um einen gleichwertigen Ersatz zur (vorrangigen) Herstellung des Stellplatzes handeln, sodass grundsätzlich 100 % der Herstellungskosten anzusetzen sind. Die Regelung, dass die Ablösung hingegen nun mit einem Betrag von 60 % der Herstellungskosten gedeckelt sein soll, benachteiligt diejenigen Bauherren, die die Stellplätze tatsächlich herstellen (müssen) und verstößt damit nach unserer Auffassung gegen Art. 3 GG. Im Übrigen ist die Forderung von 100 % der Herstellungskosten im Wege der Ablöse durch die Rechtsprechung anerkannt (Hess. VGH, Ur. v. 14.07.2009, Az.: 3 A 1584/08).

Daher fordern wir die Beibehaltung von § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO in der aktuellen Fassung.

Im Übrigen ist anzumerken, dass es den Kommunen bisher freistand, über eine entsprechende Regelung in ihrer Stellplatzsatzung 100 % der Herstellungskosten im Wege der Ablöse bei den betroffenen Bauherrschaften einzufordern. Mit der nun beabsichtigten Neuregelung streicht der Landesgesetzgeber die bisher bestehende Einnahmemöglichkeit zum Ausgleich der

Nichtherstellung des Stellplatzes um 40 %. Insofern weisen wir schon an dieser Stelle darauf hin, dass es sich hierbei um einen konnexitätsrelevanten Vorgang handelt.

Zu Ziffer 13 - § 56 Abs. 3 HBO:

Hier wird das Wort „schriftlich“ gestrichen. Aus der Begründung des Gesetzentwurfs ergibt sich, dass hiermit die Möglichkeit der Kommunikation durch E-Mail eröffnet werden soll. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass mit der Streichung des Wortes schriftlich neben der Kommunikation per E-Mail auch die mündliche Kommunikation ermöglicht wird und hinterfragen, ob dies tatsächlich so gewollt ist.

Hier wäre es womöglich angemessener, auf die Textform (§ 126b BGB) zu verweisen.

Zu Ziffer 17 - § 63a HBO

Mit der Neuregelung des § 63a HBO wird die Verfahrensfreiheit bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen geregelt. In Satz 1 wird geregelt, welche Anlagen bei Abbruch oder Beseitigung keiner Baugenehmigung bedürfen. Neu ist insofern die beabsichtigte Regelung, dass nun auch die vollständige oder teilweise Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 sowie sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m sowie von Anlagen in öffentlicher Trägerschaft keiner Baugenehmigung bedarf. Auch wenn diesseits Verständnis dafür besteht, die betreffenden Abbruch- bzw. Beseitigungsvorhaben dadurch beschleunigen zu wollen, dass sie keiner Genehmigung mehr bedürfen, halten wir es dennoch für sinnvoll und notwendig, dass diese zumindest einer Anzeigepflicht bei der Bauaufsicht unterliegen. Dies ist erforderlich, damit die betroffenen Fachbehörden Kenntnis von dem Abbruchvorhaben erhalten und gegebenenfalls - wenn notwendig - die erforderlichen Schritte zur Überwachung einhalten können, z.B. hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung des entstehenden Abfalls. Dementsprechend fordern wir eine Pflicht zur Anzeige des Vorhabens auch bei den Vorhaben gemäß § 63a Satz 1 Nr. 2 und 3 HBO und nicht nur, wie in § 63a Satz 2 HBO vorgesehen, für die übrigen Anlagen.

Nach dem vorliegenden Entwurf ist für die übrigen Anlagen gemäß § 63a Satz 2 eine Anzeige bei der Bauaufsicht zu tätigen. Soweit die Anlagen nicht freistehen, ist darüber hinaus gemäß Satz 3 ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Unklar ist nach unserer Auffassung der nun folgende Satz 4 der Regelung, der besagt, dass Satz 2 und 3 nicht gelten, soweit an baugenehmigungsfreie Anlagen nach § 63 HBO angebaut wird. Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines Standsicherheitsnachweises sind die Ausführungen in der Begründung insofern nachzuvollziehen, als dass hier ein geringeres Risikopotenzial gesehen wird. Weshalb jedoch der Abriss von Anlagen, die an ein baugenehmigungsfreies Vorhaben angebaut sind, nicht mehr der Anzeigepflicht gemäß Satz

2 unterliegen sollen, ist nicht nachzuvollziehen. Denn Satz 2 betrifft gerade die Anlagen, die umfangreichere Abrissarbeiten verursachen und nicht die Anlagen nach Satz 1, die seitens des Gesetzgebers als solche gesehen werden, die keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwerfen. Vor diesem Hintergrund sollte nach unserer Auffassung Satz 4 dementsprechend geändert werden. Insofern regelt auch die Musterbauordnung in § 61 Abs. 3 Satz 4 HBO nur einen Verweis auf den dortigen Satz 3 und die Erforderlichkeit der Standsicherheitsnachweise, nicht jedoch eine Entbehrlichkeit der Anzeigepflicht.

Zu Ziffer 18 - § 64 HBO und Ziffer 19 - § 64a HBO

Mit der Neufassung von § 64 Absatz 1a HBO und § 64a HBO wird die Genehmigungsfreistellung bei der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (§ 64 Abs. 1a HBO) im Bereich von § 30 Abs. 3 und § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB sowie der Errichtung von Wohngebäuden (§ 64a HBO) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB geregelt.

Dem treten wir entschieden entgegen. Eine Genehmigungsfreistellung im Bereich des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB halten wir weder für praxistauglich und noch für rechtlich umsetzbar.

Die Beurteilung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich stellt nach unserer umfassenden Erfahrung im Rahmen der Rechtsberatung der kreisangehörigen Kommunen eine schwierige und stark vom Einzelfall abhängige Prüfung dar. Hier kommt es häufig zu Streitigkeiten im Verhältnis kreisangehörige Kommune, Bauaufsicht und Bauherrschaft. Oftmals besteht Uneinigkeit darüber, ob sich das Vorhaben einfügt. Häufig ist aber auch die Frage streitig, ob das betreffende Grundstück überhaupt dem Innenbereich zuzuordnen ist oder nicht vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Probleme lassen sich durch die Regelung einer Genehmigungsfreistellung nicht aus der Welt räumen. Vielmehr werden diese Probleme in die Vollzugsebene verlagert, wo sie viel schwieriger zu lösen sind, denn dann wurde das Bauvorhaben schon verwirklicht. Dies bedeutet für die Bauaufsichtsbehörde eine Mehrarbeit in Form des repressiven Vorgehens auf Vollzugsebene. Aber auch für die Bauherrschaft wird es kein wünschenswertes Ergebnis sein, im Widerspruch zu § 34 BauGB errichtete Vorhaben wieder zurückbauen zu müssen.

Darüber hinaus ist eine entsprechende Regelung in der Hessischen Bauordnung nach unserer Auffassung weder mit dem Verfassungsrecht noch mit den bundesgesetzlichen Regelungen des BauGB vereinbar.

Die Planungshoheit ist Bestandteil der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen und damit verfassungsrechtlich geschützt (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 137 Abs. 3 HV). Dies spiegelt sich in den bundesrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches wieder. So sind die Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Aus § 36 BauGB

ergibt sich, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird.

Zweck dieses Einvernehmensefordernisses ist der Schutz der Planungshoheit der Gemeinde. Dies entspricht der Planungszuständigkeit der Gemeinden für die Bauleitplanung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung (insbesondere §§ 1 und 1a BauGB). Mit § 36 BauGB wird die Mitwirkung der Gemeinde an der Entscheidung über die Zulässigkeit nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB sichergestellt und die Gemeinde in die Lage versetzt wird, darüber zu entscheiden, ob sie aus Anlass des Verfahrens über die Zulassung von Vorhaben von ihrer Befugnis Gebrauch macht, durch Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans, insbesondere Bebauungsplans, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu ändern. Aus diesen sich letztlich aus der Planungszuständigkeit der Gemeinden ergebenden Gründen wird die Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in der Form des Einvernehmensefordernisses zum Schutz ihrer Planungshoheit beteiligt. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauGB § 36 Rn. 9, beck-online)

Mit einer landesgesetzlichen Regelung dürfen weder die verfassungsrechtlich geschützte Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen noch bundesrechtlich geregelte Beteiligungsrechte der Gemeinden ausgehebelt werden.

Gerade im Bereich des § 34 BauGB ist ein Mitwirkungsrecht der Kommune erforderlich, da sie hier ihren planerischen Willen noch nicht manifestieren konnte. Die Prüfung der Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist stark vom Einzelfall abhängig und oftmals nicht leicht zu beurteilen. Es handelt sich hier nicht um eine vergleichbare Situation zu der jetzt schon in § 64 HBO verankerten Genehmigungsfreistellung im beplanten Gebiet. Hier hat die Gemeinde ihre Planungshoheit durch Aufstellung eines Bebauungsplans schon ausgeübt und die Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung ist gerade, dass sich die Bauherrschaft an die dort enthaltenen Festsetzungen hält, sich also innerhalb des durch die Gemeinde gesteckten Rahmens bewegt und sich der Prüfungsumfang damit in Grenzen hält. Diese Möglichkeit besteht bei § 34 BauGB gar nicht, da es sich um eine Vorschrift handelt, die stets eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Eine vollständige Verlagerung in die Verantwortung der Bauherrschaft kann nicht hingenommen werden und birgt das Risiko der Errichtung illegaler Bauten.

Letztendlich handelt es sich hierbei um einen Eingriff in die Planungshoheit, die den Kommunen verfassungsrechtlich zusteht. Insofern schützt auf bundesrechtlicher Ebene die Vorschrift des § 36 BauGB die Planungshoheit der Kommunen und sichert ihnen hierüber die zwingende Verfahrensanforderung des Einvernehmens eine Beteiligung an Genehmigungsverfahren im unbeplanten Innenbereich zu. Von dieser höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift zum Schutz der Planungshoheit darf auf landesrechtlicher Ebene nicht abgewichen werden. Die Einholung des

gemeindlichen Einvernehmens bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich muss auch bei Einführung einer Genehmigungsfreistellung unter Einhaltung der dort geregelten 2-Monats-Frist gewährleistet werden.

Unklar ist, wie eine landesrechtliche Vorschrift zur Genehmigungsfreistellung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB überhaupt mit der höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift des § 36 BauGB vereinbar sein kann. Fest steht, dass § 36 BauGB nicht durch die Hessischen Bauordnung abdingbar ist. Wie wirkt sich dann also ein versagtes Einvernehmen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung aus? Muss die Bauaufsichtsbehörde sodann eine nicht beantragte Genehmigung versagen? Ab welchem Zeitpunkt darf die Bauherrschaft mit dem Bau beginnen? Ist der Bauaufsicht hier eine Frist zu setzen, innerhalb derer sie entscheidet, ob sie das gemeindliche Einvernehmen ersetzt oder eine nicht beantragte Genehmigung versagt?

Völlig unklar ist damit, inwiefern überhaupt eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung zu Gunsten der Bauherrschaft durch die Schaffung einer Genehmigungsfreistellung bei § 34 BauGB erzielt werden kann.

Insgesamt ist nicht klar zu erkennen und mit einem einfachen Verweis auf die Regelung des § 64 HBO auch nicht geklärt, wie sich die zwingende Verfahrensanforderung des § 36 BauGB in das System der Verfahrensfreiheit einfügen soll und kann.

Widersprüchlich sind hier auch die gesetzlich geregelten Fristen. Gemäß § 64 Abs. 3 HBO, der nun auch für den neuen § 64a HBO gelten soll, darf innerhalb eines Monats nach Einreichung der Bauvorlagen mit dem Vorhaben begonnen werden. Die Frist zur Prüfung des Einvernehmens beträgt jedoch gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zwei Monate. Hierbei handelt es sich um eine höherrangige bundesrechtliche Regelung, die durch Landesrecht nicht abbedungen werden darf. Im Falle des Einvernehmenserfordernisses besteht also gar nicht die Möglichkeit für die Bauherrschaft schon nach einem Monat mit dem Bauvorhaben zu beginnen; vielmehr würde dies zu einer Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führen, da die zwingende Verfahrensanforderung des Einvernehmens missachtet würde. In diesem Zusammenhang kann nach unserer Auffassung auch nicht darauf abgestellt werden, das Einvernehmen sei wegen der Verfahrensfreiheit etwa entbehrlich. Denn § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB regelt eindeutig folgendes: *„Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.“* Bei Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ist also stets ein bauaufsichtliches Verfahren der Baugenehmigungsbehörde gegeben und das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen.

Damit ist es mit Bundesrecht nicht vereinbar, auf landesrechtlicher Ebene eine Genehmigungsfreistellung im Zusammenhang mit § 34 BauGB zu regeln.

Auch ist es dem Landesgesetzgeber nicht zugänglich, über die Verkürzung der Einvernehmensfrist aus § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu bestimmen. Dies gilt erst recht für eine Fiktionsfrist. Der

Bundesgesetzgeber gibt hier eine Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen von zwei Monaten vor, ohne dem Landesgesetzgeber eine eigene Entscheidungskompetenz diesbezüglich zuzubilligen.

Eine Berücksichtigung des bundesrechtlich erforderlichen Einvernehmens erfolgte mit dem hier vorliegenden Gesetzesentwurf nicht.

Im Hinblick darauf, dass mit § 64 Absatz 1a HBO der Dachgeschossausbau im unbeplanten Innenbereich baugenehmigungsfrei gestellt werden soll und dies ausweislich der Gesetzesbegründung insofern als unproblematisch gesehen wird, als dass hier regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal des Einfügens zu sehen und somit das Risiko der Entstehung städtebaulicher Missstände gering sei, ist auf die erforderlichen Aspekte des Brandschutzes hinzuweisen: Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines zweiten Rettungsweges gemäß § 36 HBO ist zu beachten, dass bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur dann errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Wird ein bisher ungenutztes Dachgeschoss dahingehend geändert bzw. umgenutzt, dass hier nun Aufenthaltsräume mit Wohnungen entstehen, ist dies zu berücksichtigen und zu beachten. Ob dieser Anforderungen stets berücksichtigt werden, wenn ein Genehmigungsverfahren nicht stattfindet und auf Seiten der Bauherrschaft möglicherweise überhaupt nicht die bekannt ist, ob die erforderlichen Fahrzeuge bei der Gemeinde vorhanden sind, ist fraglich. Darüber hinaus führt die Erforderlichkeit der Anschaffung von weiteren Drehleiterfahrzeugen bei der Gemeinde zu enormen Kosten.

Die oben dargestellten Bedenken gelten im Übrigen auch soweit der Anwendungsbereich von § 64 HBO auf die einfachen Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB erstreckt werden soll. Denn § 30 Abs. 3 BauGB regelt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Vor diesem Hintergrund lehnen wir die Einführung einer Genehmigungsfreistellung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB grundsätzlich ab, also sowohl hinsichtlich der beabsichtigten Einfügung von § 64 Absatz 1a HBO als auch von § 64 a HBO.

Zu Ziffer 25 - § 73 HBO

Der beabsichtigten Änderung des § 73 Abs. 1 HBO von einer Ermessensvorschrift („kann“) in eine „Soll-Vorschrift“ ist ausdrücklich entgegenzutreten.

Bei einer sogenannten „Soll-Vorschrift“ handelt es sich um eine gebundene Ermessensentscheidung dergestalt, dass ein bestimmtes Tun oder Unterlassen für den Regelfall vorgeschrieben

wird und nur im Einzelfall von der vorgegebenen Regelung abgewichen werden kann. Es handelt sich damit quasi um eine „Muss-Vorschrift“, von der die Behörde nur im Ausnahmefall abweichen darf. Das bedeutet für den hier geregelten Fall der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass diese im Regelfall zu erteilen ist und nur im Ausnahmefall abgelehnt werden darf. Dies lässt sich mit dem Grundgedanken der Regelung einer Abweichungs- oder Befreiungsvorschrift im Gesetz nicht vereinbaren und ist systemfremd.

Eine gesetzlich geregelte Möglichkeit zur Erteilung einer Abweichung oder Befreiung von bestimmten gesetzlichen Vorgaben, soll stets atypische Einzelfälle abdecken, aber gerade nicht den Regelfall darstellen. Insofern ist allgemein anerkannt, dass die Zulassung einer Abweichung nach § 73 Abs. 1 HBO nur in Betracht kommt, wenn Umstände von ausreichendem Gewicht vorliegen, die eine Grundstückssituation begründen, die nicht dem vorgesehenen Regelfall der Norm entspricht, von der abgewichen werden soll (Hornmann HBO, 4. Aufl. 2022, HBO § 73 Rn. 9a, beck-online). Gestaltet man nun die Abweichungsmöglichkeit aus § 73 HBO in eine gebundene Ermessensentscheidung der Bauaufsicht um, müsste sich konsequenterweise die Frage stellen, weshalb überhaupt noch bauordnungsrechtlichen Vorgaben gemacht werden, denn nach einer solchen Regelung muss sich der Bauherr im Regelfall ohnehin nicht an diese halten, sondern hat einen Anspruch auf die Erteilung einer Abweichung. Insofern geht auch die Gesetzesbegründung fehl, die ausführt, dass man den hohen Begründungsaufwand einfach gelagerter Fälle minimieren wolle, denn die Vorschrift beschränkt sich gerade nicht nur auf „einfach gelagerte Fälle“, sondern sieht generell nun eine gebundene Ermessensentscheidung vor; sie bezieht sich schlicht auf „alle Fälle“.

Im Übrigen widerspricht die Aufnahme einer „Soll-Vorschrift“ auch dem Gesetzeswortlaut von § 73 Abs. 1 HBO. Denn nach dem Wortlaut hängt die Erteilung einer Abweichung von einer Interessenabwägung ab, die die Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung, die nachbarlichen Belange sowie die öffentlichen Belange zum Gegenstand hat und darüber hinaus die Anforderungen des § 3 HBO wahren muss. Inwiefern eine Abwägung der verschiedenen Interessen möglich ist, wenn ausweislich des neuen Gesetzeswortlauts und der Gesetzesbegründung eine Abweichung stets erteilt werden soll, ist fraglich. Letztendlich wird mit dieser beabsichtigten Neuregelung das System der Abweichung, nämlich die Möglichkeit der Berücksichtigung eines atypischen Sonderfalls, die stets eine besondere Situation voraussetzt, welche sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards gerechtfertigt ist, ebenso wie das Bauordnungsrecht als solches vollständig ausgehöhlt. Denn dieses ist mit dem Regelfall der Pflicht zur Erteilung einer Abweichung nur noch im Ausnahmefall durch die Bauherrschaft zu beachten.

Zudem sind mit der beabsichtigten Änderung die Rechte der Städte und Gemeinde insofern betroffen, als dass diese ermächtigt sind, über den Erlass von Satzungen (§ 52 HBO, § 91 HBO) eigene bauordnungsrechtliche Vorschriften zu schaffen. Dieses Recht im Rahmen der

Satzungshoheit die örtlichen Angelegenheiten im eigenen Ermessen zu regeln, läuft jedoch ins Leere, wenn aus § 73 Abs. 1 HBO eine Soll-Vorschrift wird. Denn in diesem Fall wird die Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Satzung zum Regelfall, sodass diese ihren Regelungscharakter verlieren.

Hinsichtlich der beabsichtigten Streichung des Wortes schriftlich in § 73 Abs. 2 Satz 1 HBO verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Ziffer 13 (§ 56 Abs. 3 HBO).

Zu Ziffer 31. – 91 HBO

Die Ergänzung in § 91 Abs. 3 Satz 3 HBO wird aufgrund der hiermit einhergehenden Verfahrensvereinfachung und rechtlichen Klarstellung begrüßt.

Zu Ziffer 32 – Anlage zu § 63

Im Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen von Ziffer 3.9 der Anlage zu § 63 HBO ist im kommunalen Interesse festzuhalten, dass die beabsichtigte Streichung des Freistellungsvorbehalt des in Ziffer 3.9.2 nicht zu unterstützen ist. Zum Schutz der gemeindlichen Planungshoheit ist eine Beteiligung der Gemeinden über den Freistellungsvorbehalt hier nicht entbehrlich, sondern zur Wahrung der gemeindlichen Interessen unbedingt beizubehalten. Der Verweis auf die bauplanungsrechtliche Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffsverfahrens greift nur bei der Verwirklichung eines entsprechenden Projektes im Außenbereich, nicht jedoch im Innenbereich. Weiterhin ist zu kritisieren, dass gemäß Ziffer 3.9.3 Solaranlagen, soweit sie unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 b oder Nr. 9 BauGB fallen, generell baugenehmigungsfrei sein sollen, unabhängig von ihrer Größe. Es kann nicht hingenommen werden, dass Solaranlagen jeglicher Größe ohne ein Baugenehmigungsverfahren errichtet werden dürfen, denn diese können eine erhebliche städtebauliche Relevanz haben und auch die planerischen Absichten der Gemeinden tangieren. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit unabhängig von der Größe der Solaranlage allein in die Verantwortung der Naturschutzbehörden im Zusammenhang mit der Eingriffsgenehmigungsprüfung zu verlagern, scheint nicht zielführend.

Folgende weitere Änderungen sind im Interesse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden dringend umzusetzen:

Löschwasserversorgung (§ 38 HBO a.F.)

Im Rahmen der HGO-Novelle 2018 wurde § 38 HBO in der damaligen Fassung ersatzlos gestrichen. Im Zuge der nun anstehenden Novellierung der HBO fordern wir im Interesse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden die Wiederaufnahme von § 38 HBO a.F. bzw. die Schaffung einer vergleichbaren Regelung.

§ 38 HBO a.F. lautete wie folgt:

§ 38 Wasserversorgungsanlagen

(1) Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist; das gilt nicht für Wochenendhäuser.

(2) Zur Brandbekämpfung muss für Gebäude nach Abs. 1 und für Ställe eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

(3) Wasserversorgungsanlagen müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(4) Jede Wohnung muss Einrichtungen zur Erfassung des Wasserverbrauchs haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

Die Regelung des § 38 HBO a. F. ist im Rahmen der HBO-Novelle 2018 mit folgender Begründung ersatzlos gestrichen worden:

„Die bisher in § 38 Abs. 1 bis 3 a. F. enthaltenen Regelungen zu Wasserversorgungsanlagen sind als entbehrlich entfallen. Die Anforderungen, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist (§ 38 Abs. 1 a. F.), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Einer gesonderten Regelung mit dem Inhalt, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (§ 38 Abs. 2 a. F.), bedarf es mit Rücksicht auf die Grundanforderung des § 14 Abs. 1 nicht, da wirksame Löschmaßnahmen die ausreichende Löschwasserversorgung voraussetzen. Die Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser ist hinreichend im Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz geregelt.“ (LT-Drs. 19/5379, S. 92 ff.).

Die Geschäftsstelle des HSGB hat diese Streichung stets so verstanden, dass damit keine Änderung der Rechtslage verbunden ist. Denn § 14 Abs. 1 HBO enthält nach wie vor eine

grundsätzliche Zielvorgabe für alle Brandschutzanforderungen des Bauordnungsrechts. Es obliegt also der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer des Baugrundstücks selbst, einen Zustand herzustellen, der den bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften entspricht. Hierzu können etwa auch die in § 45 Abs. 1 HBKG genannten Maßnahmen dienen, d. h. insbesondere die Bereithaltung der erforderlichen Geräte, Einrichtungen und Löschmittelvorräte (Hornmann, Kommentar zur Hess. Bauordnung, 3. Aufl., 2018, § 14, Rn. 13).

Der Wegfall von § 38 HBO a.F. führt aber dennoch für die hessischen Städte und Gemeinden zu einem drängenden und finanziell enorm bedeutsamen Problem.

Vor allem der Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019 (Az.: 4 A 410/19) hat eine erhebliche Verunsicherung in der kommunalen Praxis verursacht. In dem dort entschiedenen Fall hatte die Untere Bauaufsichtsbehörde wegen der unzureichenden Versorgung der im Außenbereich gelegenen baulichen Anlage mit Löschwasser den Eigentümer eines Grundstücks im Wege der bauaufsichtsrechtlichen Anordnung aufgefordert, einen Bauantrag für die Errichtung eines Löschwasserbehälters in einer näher definierten Größe vorzulegen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof vertrat in seinem Beschluss die Auffassung, dass der Kläger als Eigentümer des Grundstückes nicht verantwortlich für die Löschwasserversorgung sei. Insbesondere führte der Hessische Verwaltungsgerichtshof in den Gründen seiner Entscheidung folgendes aus:

„Dass der jeweilige Eigentümer neben der Gemeinde nicht aus den Vorschriften der Hessischen Bauordnung verpflichtet ist bzw. werden kann, eine entsprechende Löschwassermenge bereit zu halten, sondern dass diese Verpflichtung aufgrund der spezielleren Vorschriften des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes einzig die Gemeinde trifft, zeigt sich insbesondere im Zusammenhang mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, GVBl. S. 198). In dieser ist § 38 Abs. 1 bis 3 HBO, und damit auch der bisherige § 38 Abs. 2 HBO, nach dem zur Brandbekämpfung für Gebäude sowie für Ställe nach § 38 Abs. 1 HBO eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung zu stehen hatte, entfallen. Die Regelung wurde als obsolet angesehen, da sich die Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser hinreichend aus dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz ergebe (Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften, LT-Drs. 19/5379, S. 92 f.; Hornmann, HBO, 3. Auflage 2019, § 46 Rdnr. 8). Danach geht auch der Gesetzgeber davon aus, dass die Pflicht zur Bereithaltung von Löschwasser aufgrund des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes zuvörderst die jeweilige Gemeinde trifft und daneben keine originäre Verpflichtung des Grundstückseigentümers nach baurechtlichen Vorschriften besteht.“

Sollten die Verwaltungsgerichte – was zu befürchten ist – die im Beschluss formulierten Rechtsätze auch auf Innenbereichsvorhaben anwenden, kämen enorme Kosten auf Städte und

Gemeinden zu. Sie wären gezwungen, öffentliche Mittel dafür einzusetzen, wenn – aus welchen Gründen auch immer – Bauherrschaften ihrer Verpflichtung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in der Vergangenheit nicht nachgekommen sind. Dies widerspricht eklatant dem Verursacherprinzip und „sozialisiert“ die Kosten Einzelner zulasten der Allgemeinheit. Unserem Verständnis nach war dies durch die HBO-Novelle 2018 nicht beabsichtigt.

Im Zuge der nun anstehenden Novellierung der HBO fordern wir daher eine Regelung, die deutlich festlegt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte baulicher Anlagen, deren Grundversorgung sichergestellt ist, die jedoch auf Grund eines Mehrbedarfs gegenüber der Grundversorgung nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen, verpflichtet sind, selbst ausreichende Löschmittel bereitzustellen.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal deutlich darauf hinzuweisen, dass die Geschäftsstelle des HSGB in jüngster Zeit im Rahmen der hier geleisteten Rechtsberatung vermehrt mit Fällen konfrontiert wird, in denen Gemeinden aufgrund der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs in neuen Baugebieten über die Grundversorgung hinaus Löschwassermengen in solcher Höhe vorhalten müssen, um alle zulässigen (theoretisch) genehmigungsfähigen Bauprojekte mit Löschwasser versorgen zu können. Dies führt beispielsweise und gerade in neuen Gewerbe- und Industriegebieten dazu, dass erhebliche Löschwassermengen auch über den konkreten Bedarf hinaus vorgehalten werden müssen. Der konkrete Bedarf ergibt sich nämlich erst über das jeweilige Vorhaben selbst, so dass im Baugebiet entstehende Vorhaben den Bedarf erst konkret bestimmen. Dies führt jedoch dazu, dass für einzelne Vorhaben eine ausreichende Löschwassermenge zwar vorhanden ist, für kleinere Vorhaben jedoch ein Übermaß an Löschwasser vorgehalten wird. Dies schlägt sich auf die Kosten neuer Baugebiete erheblich nieder und führt außerdem zu Ungerechtigkeiten zu Ungunsten einzelner Vorhabenträger. Damit sinkt auch die wirtschaftliche Attraktivität der Standorte für einzelne Vorhabenträger bzw. die Kommune scheut die Schaffung neuer Baugebiete und damit Standortmöglichkeiten auf Grund des erheblichen Kostenaufwands für die Löschwasservorhaltung. Um dieser Problematik rechtssicher begegnen zu können und die Löschwassersicherung auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern und nicht auf die Planungsebene, wird eine entsprechend neu zu schaffende Regelung dringend benötigt.

Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser (§ 39 HBO a.F.)

Ebenfalls ersatzlos gestrichen wurde im Rahmen der HBO-Novelle 2018 die damalige Vorschrift des § 39 HBO a.F.

§ 39 Abs. 1 HBO a.F. regelte:

„Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. ²Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.“

Die ersatzlose Streichung von § 39 Abs. 1 HBO a.F. wurde damit begründet, dass die Regelung entbehrlich sei, weil auch die Abwasserentsorgung einschließlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung sei (vgl. LT-Drs. 19/5379, S. 93). Dennoch erreichen die Geschäftsstelle des HSGB immer wieder Berichte unserer Mitgliedskommunen, dass die Streichung dieser Vorschrift die Städte und Gemeinden vor praktische Probleme stellt, da die Bauaufsichtsbehörden die Frage der Entwässerungsgenehmigung – also den Anschluss des zu bebauenden Grundstücks an die öffentlich-rechtliche Einrichtung – regelmäßig nicht mehr als Prüfungsgegenstand im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ansehen. Somit kommt es tatsächlich zu Situationen, in denen der Bauherr zwar eine Baugenehmigung für sein Vorhaben erhält, dies aber in einem Zeitpunkt geschieht, in dem die Frage der notwendigen Entwässerung des Gebäudes noch gar nicht mit der Kommune geklärt wurde, also noch unklar ist, ob und wie das künftige Gebäude entwässert werden kann. Vor diesem Hintergrund fordern wir die (Wieder-)Aufnahme einer gesetzlichen Regelung in die HBO, die klarstellt, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers dauerhaft gesichert ist.

Anlage zu § 63 HBO – Waldkindergärten, Naturkindergärten

Weiterhin regen wir an, den Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben in der Anlage zu § 63 HBO um solche Einrichtungen zu erweitern, die für Wald- und Naturkindergärten benötigt werden (Schutzhütten, Bauwagen o.ä. Anlagen). Der vielerorts vorherrschende Mangel an Kinderbetreuungsplätzen führt dazu, dass die Kommunen ihr Angebot an Betreuungsplätzen stets aufstocken müssen und hierbei oftmals auch hinsichtlich der fehlenden Räumlichkeiten in Bedrängnis kommen. Letztendlich gilt es hier aufgrund des Betreuungsanspruches der Eltern eine gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund stellt die Abdeckung des Betreuungsangebotes auch über Wald- und Naturkindergärten eine ergänzende Möglichkeit zur Erfüllung der Betreuungspflicht da, auf die viele Kommunen angewiesen sind. Eine Aufnahme der entsprechenden baulichen Anlagen in die Anlage zu § 63 HBO würde hier schon eine wesentliche Verfahrenserleichterung für die Kommunen darstellen. Wald- und Naturkindergärten benötigen regelmäßig keine umfangreichen baulichen Anlagen, sondern einfache Einrichtungen, in denen Materialien gelagert werden und gegebenenfalls bei entsprechenden Wetterereignissen Schutz gesucht werden kann. Da unter Ziffer 1 der Anlage zu § 63 HBO Schutz-, Geräte- und Vorrathshütten für Berufsfischerei, Berufsimkereie, Waldarbeiter, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Jagd

(Ziffer 1.7), Schutzhütten für Wanderer und Radwanderer (Ziffer 1.10) sowie auch Grillhütten, die von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts errichtet und unterhalten werden (Ziffer 1.11), baugenehmigungsfrei gestellt werden, dürfte es keine Vorbehalte geben, dies für die hiermit vergleichbaren Einrichtungen eines Wald- oder Naturkindergartens ebenfalls zu tun.

An der öffentlichen mündlichen Anhörung am 08.09.2025 werden von Seiten der Geschäftsstelle des HSGB folgende Personen teilnehmen:

Herr Geschäftsführer Johannes Heger

Frau Kirsten Vogelmann

Frau Clara vom Endt

Wir bitten ebenso höflich wie nachdrücklich um die Berücksichtigung der oben dargelegten Einwände und Forderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführer



HIHK e. V. - Karl-Glässing-Straße 8 - 65183 Wiesbaden

An den Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Michael Boddenberg
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Stellungnahme des Hessischen Industrie- und Handelskammertags (HIHK) zum Gesetzentwurf der Landesregierung (Drs. 21/2380) – Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Baupaket I)

Sehr geehrter Herr Boddenberg,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, in oben genannter Sache Stellung
zu nehmen.

Allgemeine Bewertung

Der Hessische Industrie- und Handelskammertag (HIHK) begrüßt ausdrücklich den Gesetzentwurf zur Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO). Aus Sicht des HIHK handelt es sich um einen bedeutenden Schritt, um das Bauen in Hessen schneller, günstiger und unbürokratischer zu machen. Dies sind zentrale Voraussetzungen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums für Arbeits- und Fachkräfte und damit für die Sicherung des Wirtschaftsstandorts Hessen sowie für eine Belebung der hessischen Bauwirtschaft.

Positiv hervorzuheben ist, dass zahlreiche zentrale Forderungen aus dem von der Kommission „Innovation im Bau“ erarbeiteten Baupaket I im Entwurf aufgegriffen wurden. Die Vorschläge der Kommission wurden unter breiter Beteiligung von Institutionen, Kammern und Verbänden sowie weiteren Fachakteuren entwickelt. Entsprechend ist der vorliegende Entwurf auch als gemeinsames Ergebnis eines landesweiten Diskussionsprozesses zu würdigen.

Mit dem Baupaket I geht die Landesregierung einen großen Schritt in Richtung einer modernen, investitionsfreundlichen und realitätsnahen Bauordnung, die auf Vereinfachung, Digitalisierung und mehr Vertrauen in die Verantwortung der Bauherinnen und Bauherren setzt. Dies gilt u. a. für:

- die Ausweitung genehmigungsfreier Vorhaben,

27. August 2025

Unser Zeichen:

Gemeinsam für Hessens
Wirtschaft: Der HIHK koordiniert
die landespolitischen Aktivitäten
der zehn hessischen Industrie-
und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach
Tel. +49 69 8207-241
achenbach@offenbach.ihk.de

Hessischer Industrie- und Handelskammertag
(HIHK) e. V.

Karl-Glässing-Straße 8
65183 Wiesbaden
info@ihk.de | www.ihk.de

Präsidentin:
Kirsten Schoder-Steinmüller

Geschäftsführer:
Frank Aletter

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167

- vereinfachte Regeln beim Umbau und der Aufstockung von Bestandsgebäuden,
- die Einführung von Genehmigungsfiktionen und Freistellungsverfahren,
- sowie die Reduktion technischer Anforderungen, die bislang erhebliche Baukosten ausgelöst haben.

Besonders begrüßenswert ist, dass die Novelle auf zentrale Herausforderungen der Wirtschaft reagiert – etwa durch:

- den Abbau regulatorischer Hürden,
- die Beschleunigung von Verfahren,
- den erleichterten Umgang mit Bestandsbauten und
- die aktivere Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen in den Städten.

Damit werden wichtige wirtschaftliche Impulse gesetzt, um Wohnraum in allen Preissegmenten schneller zu schaffen und Investitionen zu erleichtern.

Zur Regelung der Stellplatzpflicht (§ 52 Abs. 1a HBO)

Besondere Bedeutung hat aus Sicht des HHK die Regelung zur (temporären) Einschränkung der Stellplatzpflicht. Die vorgesehene Befristung bis 2030 sowie die klare Deckelung (0 bzw. max. 0,5 Stellplätze/Wohnung) in den kreisfreien Städten stellen einen ersten, aus Sicht der Wirtschaft zu begrüßender Kompromiss dar. Positiv hervorzuheben ist die nun erfolgte Klarstellung, dass in gemischt genutzten Gebäuden die reduzierte Stellplatzpflicht nur für den jeweiligen Wohnanteil gilt. Diese Differenzierung verbessert die Planungssicherheit in komplexen urbanen Projektentwicklungen.

Diese Maßnahme ist geeignet, insbesondere in urbanen Räumen:

- die Baukosten erheblich zu senken,
- die Flächeneffizienz zu verbessern und
- Projekte zu ermöglichen, die an überholten kommunalen Stellplatzsätzen bislang gescheitert wären.

Positiv bewertet der HHK zudem die im Gesetz verankerten Evaluierungsmechanismen: Die unteren Bauaufsichtsbehörden berichten bis Ende 2028, die Landesregierung informiert den Landtag bis Mitte 2029. Diese Transparenz ist sinnvoll, um sachlich fundiert über eine Entfrischung oder landesweite Ausweitung zu entscheiden.

Zu bautechnischen Anforderungen bei Aufstockung und Umnutzung (§§ 50, 51 HBO)

Die geänderte Regelung zu bautechnischen Anforderungen bei der Umnutzung, Aufstockung und dem Dachausbau (u.a. §§ 50, 51 HBO) wird ausdrücklich begrüßt. Sie stellt klar, dass in diesen Fällen keine volle Anwendung aller technischen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, Raumhöhen) erforderlich ist. Damit steigt die Planungssicherheit für wirtschaftliche Nachverdichtungen, insbesondere im städtischen Kontext.

Die Festlegung einer reduzierten Mindesthöhe von 2,10 m bei Raumhöhen (§ 50) schafft einen praxistauglichen Kompromiss zwischen Nutzungspotenzial und baulicher Machbarkeit.

Zur Ausnahme für notwendige Treppen (§ 37 Abs. 4 HBO)

Die geänderte Fassung des § 37 Abs. 4 HBO schafft durch die neue Bezugnahme auf § 38 Abs. 1 Nr. 2 („Treppen ohne eigenen Treppenraum“) eine präzisere Abgrenzung bei Ausnahmefällen. Dies verbessert die Auslegungssicherheit für Bauherrschaften und Planer, insbesondere bei kleinteiligen Bestandsumbauten.

Zum genehmigungsfreien Rückbau (§ 63a HBO)

Mit der Aufnahme zusätzlicher Punkte in § 63a HBO, etwa zur Beseitigung von Anlagen in öffentlicher Trägerschaft und der Ergänzung zur Standsicherheitsprüfung angrenzender Gebäude, wird das Rückbauverfahren klarer und effizienter gefasst. Die neuen Regelungen zur Anzeige- und Prüfpflicht bei nicht freistehenden Anlagen schaffen Planungssicherheit und entlasten gleichzeitig die Bauaufsichtsbehörden.

Zusätzlich zu den oben kommentierten und positiv bewerteten Maßnahmen schlägt der HIHK Folgendes vor:

Einführung einer Experimentierklausel

Spätestens seit der Corona-Pandemie unterliegen hessische Innenstädte einen tiefgreifenden Wandel, der mit dem Bedeutungsverlust des Handels als Leitbranche und seinem Rückzug aus der Fläche, insb. in zentralen Lagen, einhergeht. Als Folge breiten sich Trading-Down-Prozesse und Leerstand aus und gefährden die Zukunftsfähigkeit von Innenstädten und Ortszentren. Bei der Revitalisierung der Zentren spielen Nutzungsmix-Projekte, in denen Wohnen, Kultur, Bildung, Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und Handel sinnvoll miteinander kombiniert werden, eine entscheidende Rolle. Für die Erhaltung eines gesunden



Branchenmixes in der Innenstadt fordern wir das Einpflegen einer Experimentierklausel in der HBO, die es dem Gewerbe erlauben soll, eine Erweiterung der Tätigkeiten auf andere Gewerbetätigkeiten unkompliziert und unbürokratisch umzusetzen.

Fazit

Der HIKK bewertet den Gesetzentwurf zur Novellierung der Hessischen Bauordnung als richtigen Schritt für mehr Wohnraumschaffung, wirtschaftliche Dynamik und zukunftsfähige Planungskultur. Die Offenheit aller Akteure und der Handlungsdruck sollten weiter genutzt werden, um weitere rechtliche Änderungen vorzunehmen.

In einem Baupaket II könnten weitere Vorschläge aus der Kommission aufgegriffen werden. Auch auf Bundesebene sollte sich das Land Hessen aktiv für den Abbau von bürokratischen Hemmnissen einsetzen, z. B. im Bereich des Lärmschutzes, der Musterbauordnung und bei DIN-Normen.

Frank Aletter
Geschäftsführer

Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung





AKH Bierstadter Straße 2 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Herrn Michael Boddenberg
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

26. August 2025

**Anhörung zum dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung –
Entwurf vom 16. Juni 2025 (- Drucksache 21/2380 –)**

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

Präsident

Gerhard Greiner
T. 0611 17 38 27
praesident.greiner@akh.de

ich bedanke mich für die Gelegenheit für die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) zu dem von der Landesregierung vorgelegten Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 17. Juni 2025 Stellung nehmen zu dürfen. Gleichfalls möchte ich mich an dieser Stelle für die Möglichkeit der Mitwirkung in der Baukommission bedanken. Die vertrauensvolle Arbeit dort ist aus unserer Sicht sehr ertragreich gewesen. Deswegen freuen wir uns darauf, dort weiter mitarbeiten zu können.

Gegenüber der Entwurfsfassung vom 17. März 2025, die Grundlage der informellen Anhörung im Frühjahr 2025 war, haben sich in einigen Punkten Änderungen ergeben, oftmals redaktioneller Art.

A. Zunächst möchte ich auf folgende Punkte näher eingehen:

1.) Stärkung des Bauens im Bestand und der Nachverdichtung - § 51 HBO

Deutliche Änderungen haben sich ergeben, was die Ergänzung des § 51 HBO angeht, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Umnutzung bestehender Gebäude in Wohnraum zu erleichtern oder durch den Ausbau von (Dach-)Geschossen oder Aufstockung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die gegenüber dem ersten Entwurf vorgenommene Straffung der beabsichtigten Ergänzung des § 51 HBO wird grundsätzlich begrüßt. Die Regelung ist nunmehr wesentlich übersichtlicher geraten. Auch wird der Ausbau von Geschossen weiter erleichtert, indem anlässlich der Maßnahmen des Ausbaus oder der Aufstockung zusätzliche Anforderungen an den Bestand mit Augenmaß, ohne an unterschiedliche Gebäudeklassen anzuknüpfen, vorgesehen sind. Diese gegenüber dem ersten Entwurf veränderte Regelungssystematik wird weiterhin den wesentlichen Schutzziele der HBO gerecht.

Der privilegierte Ausbau eines Geschosses oder die privilegierte Aufstockung wurde gegenüber dem ersten Entwurf vom Frühjahr 2025 eingeschränkt auf die einmalige Aufstockung um nicht mehr als ein Geschoss (zuvor war auch eine Aufstockung um zwei Geschosse vorgesehen) bzw. auf den Ausbau eines Geschosses. Mit der Abkehr von der im Vorentwurf vorgesehenen Möglichkeit um mehr als ein Geschöß aufstocken zu können, wird das Potential der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand nicht ausgeschöpft werden können. Dies ist bedauerlich, hierüber sollte noch einmal nachgedacht werden.

Uneingeschränkt begrüßt wird die gegenüber dem ersten Entwurf vorgesehene weitere Erleichterung der Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum in rechtmäßig bestehenden Gebäuden.

2.) Vereinfachung des Abweichungsrechts - § 73 HBO

Ebenso war es eines unserer zentralen Anliegen, das Abweichungsrecht des § 73 HBO zu vereinfachen. Auch das konnte gelingen und wird seitens der AKH sehr begrüßt.

3.) Beibehaltung und Ausbau des Wärmeschutznachweises - § 68 HBO

Bereits in unserer Stellungnahme vom 25. April 2025 zum ersten Entwurf des Dritten Änderungsgesetzes hatten wir aus grundsätzlichen Erwägungen den vorgesehenen Entfall des Wärmeschutznachweises gemäß § 68 HBO kritisiert. Dies ist im nunmehr vorliegenden Gesetzentwurf weiterhin vorgesehen. Es ist wünschenswert, sich proaktiv und aufgeschlossen dem Thema der Ökobilanzierung in Gestalt von bautechnischen Nachweisen zuzuwenden. Anders als ein Energieausweis adressiert die Ökobilanz nicht nur die Effizienz in der Betriebsphase. Die Ökobilanz erfasst im ersten Modul die Gebäudeerrichtung. Damit taucht unweigerlich die Aufgabe auf, dass die bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr Ressourceneinsatzgebote beinhaltet, die Ökobilanz hingegen Ressourcenvermeidungsgebote erzeugt. Dieser Konflikt kann nachgelagert im Energieausweisrecht nicht mehr gelöst werden. Wenn das besonders die Ökobilanz bestimmende Gebäudetragwerk erst einmal gebaut ist, dann kann die nachgelagerte Feststellung im Energieausweis, dass zu viel Ressourcen eingesetzt wurden, daran auch nichts mehr ändern. Das Ausweichen auf das System energieeffizienzrechtlicher Betreiberpflichten, die repressiv in einem Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern belegt werden, ist vollkommen ungeeignet, die eigentlich erforderlichen präventiven Steuerungsmaßnahmen auszulösen. Sich bloß mit einer Erfüllungserklärung am Ende des Baus vor Inbetriebnahme zufriedengeben ist nicht zielführend. Wird später festgestellt, dass das zul. CO-Budget überschritten wurde, soll dann die Konsequenz der nicht ausstellbaren Erfüllungserklärung eine Rückbauverfügung sein, oder ein Bußgeld? Im ersten Fall tragen die privaten Eigentümer das Entwertungsrisiko bis zum Schluss, im zweiten Fall preisen die cleveren Investoren ihre Übernutzung des Klimas, d.h. die Höhe des Bußgelds, ein. Das kann nicht gewollt sein.

Es ist so einfach: Denn der Wärmeschutznachweis setzt genau dieselbe Massenermittlung voraus, die man für eine Ökobilanz auch braucht. Es müssen lediglich zusätzlich die Massen, der Innenwände und Decken und der ansonsten unbeheizten Räume einfließen.

Wir bedauern es sehr, wenn nicht die Gelegenheit genutzt würde, statt der Streichung des Wärmeschutznachweis diesen nicht zum Ort der Ökobilanz auszubauen, just diesen Nachweis nach § 68 HBO neu dem vermeintlichen Bürokratieabbau zu opfern.

Stattdessen sollten die Vorzüge eines präventiv steuernden Systems unter Nutzung der schon vorhandenen Berufsrollen unter der Entlastungswirkung der Tätigkeit von Nachweisberechtigten für den Staat genutzt werden. Statt den Wärmeschutznachweis entfallen zu lassen, ist er als bautechnischer Nachweis zu erhalten.

Denn das Gegenteil eines Bürokratieabbaus ist zu befürchten. Wenn man dieses Feld der Ökobilanzierung komplett ins GEG wandern lässt, werden die repressiv zu verfolgenden Fälle mehr, die Streitträchtigkeit des Bauens steigt, und das Auseinanderfallen von Baugenehmigung und Betriebssicherheit unter dem Gesichtspunkt der Ökobilanzierung wird die Bauaufsichten als Kritik treffen, nicht andere ggf. noch beteiligte Behörden. Wir hatten unsere Kritik an den Doppelberechnungen, die in Energieausweis und Wärmeschutznachweis derzeit erforderlich sind, immer so verstanden, dass man sich zugunsten des Bauordnungsrechts als Verwaltungsinstrument und als führendem Verwaltungszweig entscheidet.

Die Maßstäbe der Berechnung der Ökobilanz müssten in einem vom GEG zum Gebäudeenergie und Ressourcenrecht erweiterten Bundesrecht verankert sein. Dafür besteht ein bundeseinheitliches Regelungsbedürfnis. Auch dort wäre mit im Bundesrat zustimmungspflichtiger Zuständigkeitszuweisungsnorm zu klären, dass die Bauaufsicht federführend für den Vollzug dieses Instruments zuständig ist. Es wäre dann auch möglich, zur Entlastung der staatlichen Verwaltungsbehörden auf die öffentlich bestellten Nachweisberechtigten zurückzugreifen. Dass diese nicht bundesweit einheitlich bekannt sind, ist nicht Hindernis, sondern Auftrag der Vereinheitlichung durch die Bauministerkonferenz. Was wir gar nicht verstehen, ist, wenn diese Überlegungen zur erforderlichen Verschlinkung und Entlastung von Bürokratie uns seitens einiger Verantwortlicher gespiegelt werden als Wahrung von Besitzstandsinteressen. Umgekehrt ist der Gedanke aber richtig: Gemeinsam sollten Bauaufsichtsverwaltungen und die verkammerten Berufsstände der Architekten und Ingenieure es sich zur Pflicht machen, in enger Abstimmung den europarechtlich erforderlichen Hochlauf dieses neuen Feldes der Steuerung des Bausektors durch Ökobilanzkennwerte so zu organisieren, dass man möglichst die bereits vorhandenen Berufsrollen im Bauwesen nutzt und nicht ganz neue, notwendiger Weise zusätzlichen bürokratischen Aufwand erzeugende Beratungszweige schafft, die sodann auch noch

repressive Verwaltungsverfahren bei anderen Ordnungsbehörden oder öffentlich-rechtlich Beliehenen wie Schornsteinfeger auslösen werden, welche aber selbst gar nicht die Kompetenz haben, Tragwerksfragen unter dem Gesichtspunkt der Ökobilanzierung zu bewerten. Die schlechteste aller denkbaren Varianten wäre die Erweiterung des Energieaudits um die Kontrolle der Ökobilanzen und die Erstreckung dieses Instruments auf den Wohnungsbau. Der TÜV fordert das, es sollte aber allen politisch Verantwortlichen klar sein, dass dann die Diskussion, die das sogenannte „Heizungsgesetz“ schon ausgelöst hatte, nur der Vorbote eines viel größeren Sturms gewesen ist.

Wegen der Bedeutung des Themas können wir es nicht auf sich beruhen lassen. Wir werden es in der Baukommission II erneut aufgreifen. Was bleibt, ist mein Appell, den Wärmeschutznachweis nicht zu opfern. Wir werden alle gemeinsam später feststellen, wir brauchen ihn, dringender denn je und wie oben skizziert ergänzt, um später umso größeren Bürokratieaufbau zu vermeiden.

B. Bereinigung widersprüchlicher Regelungen in kommunalen Satzungen

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, einen Vorschlag zu benennen, der nicht Gegenstand dieser Anhörung ist, gleichwohl möchte ich diesen Gedanken hier bereits einbringen, bevor er möglicherweise in anderen Gremien diskutiert werden wird. Der Vorschlag wurde von der AKH beim HMWEVWL, dem Ministerbüro, dem Leiter der Abt. VII und den Leitenden der Referate 3 und 4 vorgetragen.

Das kommunale Satzungsrecht ist ein zentrales Element der kommunalen Selbstverwaltung und muss erhalten bleiben. Es ist unabdingbar für die Kommunen zur sachgerechten Gestaltung und Regelung örtlicher Angelegenheiten und Bedürfnisse. Mir geht es lediglich um die Ausgestaltung.

Durch eine Vielzahl kommunaler Satzungen einer Gemeinde kann es im Bereich des Bauordnungsrechts zu einer Überregulierung in einzelnen Themenbereichen kommen. Die bestehende Vielzahl von Satzungen kann dazu führen, dass sich Regelungen unter Umständen widersprechen. Zudem existieren veraltete Satzungen, die aus verschiedenen Gründen, insbesondere Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes, nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen, die aber gleichwohl zu befolgen sind. Ich habe hiermit nur kurz umrissen, welches Spannungsfeld sich aufbauen kann, mit dem Bürger, die Verwaltung und die planenden Berufe zu kämpfen und umzugehen haben.

Auch die Zugänglichkeit und die Überprüfbarkeit dieser Satzungen stellt für Bürgerinnen und Bürger sowie Fachleute gleichermaßen eine Hürde dar. Um dieses Problem aufzulösen könnte beispielsweise eine Anpassung der Satzungsermächtigung des § 91 HBO erfolgen.

Um eine angemessene Reduzierung und Straffung der Satzungen zu erreichen, sehen wir im Kern vier Ansatzpunkte.

1.) Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem Vorbild der §§ 3, 4, 4a BauGB auch für solche Satzungen, die nicht in Form eines Bauleitplans nach dem BauGB erlassen werden, trägt zur Akzeptanz und Qualität der Satzungen bei. Nicht bedachte Aspekte könnten so bereits frühzeitig adressiert und gegebenenfalls behoben werden.

2.) Ablauffrist/Evaluationsfrist

Ein außerdem vorgesehener Ablauf oder eine Evaluationsfrist fördert die Sicherung von Relevanz und Aktualität der Satzungen. Die fehlende zeitliche Begrenzung führt in der Praxis dazu, dass auch nicht mehr relevante Satzungen weiter zu befolgen sind. Teilweise kommt es zum Erlass einer neuen Satzung, die einen ähnlichen Bereich regelt, ohne dass das Bestehen einer alten Satzung bekannt und bedacht ist.

3.) Leitbild für Satzungen

Vergleichbar mit dem in § 1 Abs. 5 BauGB für die Bauleitplanung vorgesehenen Leitbild sollten auch die aufgrund der Satzungsermächtigungen in der HBO erlassenen Satzungen einem Leitbild folgen. Dieses Leitbild der Neuen Leipzig Charta kann im Prinzip inhaltlich einfach auf diese Satzungen übertragen werden. Die neue Leipzig Charta formuliert drei Handlungsdimensionen „gerechte Stadt / grüne Stadt / produktive Stadt“ für die Stadtentwicklungspolitik.

Gesetzgebungstechnisch muss man wohl auf die Staatszielbestimmungen des Landes Hessen zurückgreifen, um den Gedanken der gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen baulichen und städtebaulichen Entwicklung zum Ausdruck zu bringen. Damit könnte ein wichtiger Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes geleistet werden.

Die Kommunen können durch Satzungen Vorschriften erlassen, die insbesondere diesen Handlungsdimensionen entsprechen.

4.) Leitplanken für die Verhältnismäßigkeitsprüfung

Durch die Einführung von Leitplanken für die Verhältnismäßigkeitsprüfung erhält diese Prüfung einen systematischeren Rahmen und führt zu einer genaueren Prüfung der entsprechenden Kriterien. Diese detaillierte Aufstellung schafft Klarheit und benennt die Kernpunkte der Abwägung.

Gleichzeitig sollte die Kommunalaufsicht nicht ausgeweitet, sondern die Eigenverantwortung der Kommunen gestärkt werden. Ein struktureller Ansatz, der

sowohl bestehende Regelungen überprüft als auch neue Kriterien für die Geeignetheit von Satzungen definiert, wäre ein richtungsweisender Beitrag zu einem modernen und ausgewogenen Satzungsrecht im Bauordnungsrecht.

Diesen Stein wollte ich an dieser Stelle ins Wasser werfen, ich würde mich freuen, wenn wir darüber ins Gespräch kommen würden.

C. Weitere vorgesehene Änderungen im Einzelnen

Im Rahmen der Anhörung zum ersten Entwurf vom Frühjahr 2025 hatten wir zu weiteren Punkten Stellung genommen. Wir nutzen gerne die Gelegenheit, auch im Ausschuss diese Punkte vorzubringen. Als Anlage wird eine Tabelle überreicht. Die in der linken Spalte der Tabelle grau unterlegten Bezugnahmen betreffen Paragraphen, deren Änderung wir zusätzlich anregen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Greiner

Anlage:

Tabelle Änderungen HBO

Anlage zur Stellungnahme der AKH zur Änderung der HBO

Anlage zur Stellungnahme der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen zur Änderung der HBO Bezug im Gesetz oder Gesetzentwurf [Art. /§ /S. /Begr.]	Text des Bezugs im Gesetzentwurf	Anmerkung/ Kommentar/ Einwendung	Angeregte Änderung
§ 2 Abs.13	(13) Bauprodukte sind	Die Themen Kreislaufwirtschaft / Sekundärmarkt an Bauprodukten, Umsetzung EPBD sind abzubilden durch die Aufnahme der Worte „wiederverwendete Bauprodukte“	Änderung in Fett: (13) Bauprodukte und wiederverwendete Bauprodukte
§ 3 S. 1	Anlagen sind so anzuordnen,, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen	Aufnahme des Klimaschutzes als Schutzziel	Änderung in Fett: Anlagen sind so anzuordnen,, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen und das Klima
§ 15 Abs.1	Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben	Berücksichtigung der ebenfalls Energie verbrauchenden Kühlung	Änderung in Fett: Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen sowie der Energie ziehenden Kühlung entsprechenden Wärmeschutz haben. Dabei ist der Aspekt der Energie verbrauchenden Kühlung zu berücksichtigen.
§ 51	Siehe oben unter A) 1.)		

<p>§ 52 Abs. 1 Satz 2</p>		<p>Der neue Satz 2 wird ausdrücklich begrüßt – unserer Auffassung nach eine bedeutende Erleichterung, da es so gelingen kann kostengünstig und kostengünstiger als bislang zusätzlichen Wohnraums im Bestand zu schaffen.</p>	
<p>§ 52 Abs. 1a</p>		<p>Der neue Absatz 1a wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere im innerstädtischen Bereich von Großstädten führt eine Stellplatzpflicht, die oft nur durch Tiefgaragen erfüllt werden kann, zu hohen Mehrkosten. Als eine experimentelle Regelung muss sie jedoch evaluiert werden.</p>	
<p>§ 52 Abs. 2-3</p>		<p>Werden, auch soweit sie über die notwendigen Folgeänderungen wegen Änderung des § 52 i.Ü. hinausgehen, gleichfalls begrüßt.</p>	
<p>§ 62 Abs.3, S.1,1.HS</p>	<p>(3) Die Bauherrschaft kann bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterfallen (§§ 64 oder 64 a), die Durchführung ... verlangen.</p>	<p>§ 64 a – neu – ist eine experimentelle Regelung, die evaluiert werden soll. Bitte auch die Folgeänderung in § 62 Abs. 3 ab dem Jahr 2031, s. Z. 19 des Gesetzentwurfes, evaluieren, s. AKH-Begründung zu § 64 a.</p>	<p>Bitte Evaluation ab 1-2031</p>
<p>§ 63 a, S.2</p>	<p>S.2: Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung ... anzuzeigen.</p>	<p>Aus Gründen des Klimaschutzes (s. § 3) sollte zusätzlich zur Anzeige bei der Bauaufsichtsbehörde ein Co2-Preis ermittelt werden. Hierfür sollte im Bauvorlagenerlass eine Vorlage vorgesehen werden, sobald die entsprechenden bundesgesetzlichen Grundlagen gegeben sind.</p>	<p>Bitte Aufnahme einer CO2-Preis-Ermittlung im Bauvorlagenerlass.</p>

<p>§ 64 Abs.6, S.1 und 2</p>	<p>(6) Wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.</p>	<p>Im S. 1 sollte anstelle der „Fertigstellung“ auf die Baubeginnsanzeige abgestellt werden. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird dem Vertrauensschutzgedanken Rechnung getragen. Dieser muss zugunsten der Bauherrschaft bereits während der Bauphase gelten und nicht erst nach der Fertigstellung. Der letzte Halbsatz des S. 2 („es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.“) steht dem Vertrauensschutzgedanken zugunsten der Bauherrschaft, die im Zeitpunkt der Prüfung einer Genehmigungsbedürftigkeit auf die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes vertrauen durfte, entgegen. Bis Bauplanungsrecht geschaffen ist, vergehen in der Regel einige Jahre. Sehr häufig wird anschließend (in der aller Regel von Nachbarn) der Verwaltungsrechtsweg beschritten, was sich ebenfalls über mehrere Jahre hinziehen kann. So kann bis zum Baubeginn ein ganzes Jahrzehnt und mehr vergehen kann. In letzter Konsequenz erfolgt damit eine Risikoverlagerung auf den Bauwilligen, dessen Schäden durch z. B. Zinsverluste, steigende Baukosten, verändertes Marktumfeld ein Mehrfaches der Prozesskosten des Klägers sein können. Dieses Problem ist nun offensichtlich grundsätzlich</p>	<p>Änderung in fett: „1Wird nach der Baubeginnsanzeige (§ 75 Absatz 3 Ziff. 1) des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. 2Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden.“</p>
------------------------------	---	--	--

		<p>erkannt und soll durch den neuen Absatz 6 gelindert werden, indem eine nachträgliche Beseitigung des Bauvorhabens wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht verlangt werden darf. Dies ist sehr begrüßenswert.</p> <p>Allerdings kommt es im letzten Halbsatz zu einer ganz wesentlichen Einschränkung, indem nämlich die „Beeinträchtigung Dritter“, die regelmäßig in den Verwaltungsstreitverfahren geltend gemacht werden, zu einer Ausnahme von dieser Regelführt.</p> <p>Insofern nimmt dieser letzte Halbsatz den neu vorgesehenen Absatz 6 (unter Verweis in der Begründung auf die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs) in guten Teilen wieder zurück. Sollte unserem Anliegen aus Gründen der Wahrung der Rechtsstaatlichkeit je nicht entsprochen werden können, dann müsste zumindest der Maßstab deutlich verschärft werden, und gefordert werden, dass trotz schützenswerten Vertrauens zwingende Erfordernisse gegeben sind, die es unzumutbar erscheinen lassen, die Beeinträchtigung Dritter nicht zu beseitigen, wobei es das Verhältnismäßigkeitsprinzip erforderlich machen dürfte, Kompensationsleistungen wie angemessen Entschädigungszahlungen als Vorstufe zu</p>	
--	--	--	--

		tatsächlichen Rückbauforderungen zuzulassen.	
§ 64 a	Bis zum 31.12.2030 gilt § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 bis Nr. 5 entsprechendSatz	Vor allem deshalb, weil seitens der AKH bezweifelt wird, dass die Neuregelung eine Beschleunigung erwarten lässt, ist die angekündigte Evaluierung durchzuführen.	
§ 68 Abs.1, S.1	(1) Nachweise für die Standsicherheit ..., den Schallschutz	Durch die Streichung des Wortes Wärmeschutz soll auf die Aufstellung eines Wärmeschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden. Ein Wärmeschutznachweis / Energieausweis dient aber wie der Schallschutznachweis der Erfüllung der Schutzziele des § 3 HBO und muss daher nach Auffassung der AKH wie bisher Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens bleiben. Die AKH sieht den geordneten Vollzug gefährdet, wenn die Zuständigkeit nicht im Bereich der Bauaufsichtsbehörden verbleibt. Der hessische Landesgesetzgeber sollte die Regelung entsprechender Aufsteller-Berechtigungen auch nicht alleinig dem Bund bzw. dem § 88 GEG überlassen.	Änderung in Fett: Nachweise für die Standsicherheit ..., den Schall- und Wärmeschutz Mit anderen Worten soll die bisherige Regelung unverändert bleiben.

<p>§ 68 Abs.5</p>	<p>(5) Die Nachweise des Schallschutzes sind von berechtigten Person zu erstellen.</p>	<p>Durch die Streichung des Wortes Wärmeschutz soll auf die Aufstellung eines Wärmeschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden. Ein Wärmeschutznachweis / Energieausweis dient aber wie der Schallschutznachweis der Erfüllung der Schutzziele des § 3 HBO und muss daher nach Auffassung der AKH wie bisher Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens bleiben. Die AKH sieht den geordneten Vollzug gefährdet, wenn die Zuständigkeit nicht im Bereich der Bauaufsichtsbehörden verbleibt. Der hessische Landesgesetzgeber sollte die Regelung entsprechender Aufsteller-Berechtigungen auch nicht alleinig dem Bund bzw. dem § 88 GEG überlassen.</p>	<p>Änderung in Fett: (5) Die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes ... sind von ... berechtigten Person ...</p> <p>Mit anderen Worten soll die bisherige Regelung unverändert bleiben.</p>
<p>§ 68 Abs. 4 S.1</p>	<p>Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 ... muss der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes von Prüfsachverständigen für Brandschutz ...</p>	<p>Wenn die Großgaragen zukünftig in die Prüfberechtigung der Prüfsachverständigen für Brandschutz fallen sollen, sollten konsequenterweise auch die Sonderbauten allgemein in den Katalog der Prüfberechtigungen aufgenommen werden. Die AKH bezieht sich auf ihre Begründung aus früheren HBO-Stellungnahmen.</p>	<p>Änderung in Fett: Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5, Großgaragen und Sonderbauten muss der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes von Prüfsachverständigen für Brandschutz ...</p>
<p>§ 73 Abs. 1</p>		<p>Die Änderungen werden ausdrücklich begrüßt.</p>	

<p>§ 90 Abs.1, S. 1</p>	<p>(1) Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden.</p>	<p>S. 1 ist sehr weit gefasst. Dies vor dem Hintergrund, dass die Dichte des Erlasses von technischen Bestimmungen in Hessen sehr hoch ist. Es sollte eine Formulierung aufgenommen werden, die die Tatbestände für den Erlass einer technischen Bestimmung präzisiert durch Ergänzung eines Kontrollprinzips der Erforderlichkeit.</p>	<p>Änderung in Fett: Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen nach Prüfung ihrer Erforderlichkeit konkretisiert werden, bzw. wenn der Gesetzeszweck der Gefahrenabwehr nach § 3 anders nicht erreicht werden kann.</p>
-----------------------------	---	---	---



Hessischer Handwerkstag ·
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Herrn Michael Boddenberg
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

per E-Mail

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum zum Gesetzesentwurf der Landesregierung
zum Dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung - Drucksache
21/2380 -**

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem oben ge-
nannten Gesetzesentwurf bedanken wir uns und überlassen Ihnen nachfol-
gend unsere Anmerkungen, die auf den Eingaben der beteiligten handwerkli-
chen Fachverbände beruhen.

Zu den einzelnen Vorschriften äußern wir uns wie folgt:

Zu § 2 (Begriffe, Sonderbauten)

Begrüßt wird, dass bestimmte bauliche Anlagen wie zum Beispiel größere
Verwaltungsgebäude nicht mehr als Sonderbauten, sondern als Regelbauten
eingestuft werden. Überlegt werden könnte, ob nicht auch Bildungsbauten
bei Einsatz moderner Brandschutzkonzepte als Regelbauten angesehen wer-
den könnten.

Zu § 6 (Abstandsflächen und Abstände)

Die Reduzierung der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ist
nach unserem Dafürhalten durchaus auch kritisch zu sehen, da sie einerseits
zu baulichen Verdichtungen durch Erweiterungen führt, andererseits aber
auch zu neuen Auflagen für Nachbarbetriebe führen kann, die die Vorgaben
der TA Luft und der TA Lärm einhalten müssen. Dies kann gegebenenfalls er-
hebliche Investitionen des betroffenen Betriebes durch technische Nachrü-
stungen oder bauliche Maßnahmen nach sich ziehen, insbesondere bei Be-
trieben, die die vorgegebenen Grenzwerte gerade so einhalten können.

27. August 2025

Unser Zeichen: II. 1-Bru-Yz

Ansprechpartner:
Markus Bruns
Telefon 0611 136-104
Telefax 0611 136-8104
markus.bruns@hwk-wiesbaden.de

Hausanschrift:
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@handwerk-hessen.de
www.handwerk-hessen.de

Präsident:
Stefan Füll
Geschäftsführer:
komm. Dr. Christoph Gelking

Der HHT ist die Spitzenorganisation
des hessischen Handwerks

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE20 5109 0000 0000 2472 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Zu § 42 (Aufzüge)

Die Einführung eines Begriffs der notwendigen Aufzüge führt zur Rechtsunsicherheit, da es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, so dass das Wort „notwendig“ gestrichen werden und es beim bisherigen Wortlaut verbleiben sollte. Ansonsten sollte in § 2 eine Definition des notwendigen Aufzuges erfolgen, da sich lediglich aus der Gesetzesbegründung ergibt, um welche Fälle es sich handelt.

Zu § 50 (Aufenthaltsräume)

Die Reduzierung der lichten Raumhöhe auf 2,10 Meter nach Absatz 1 Satz 3 für rechtmäßig bestehende Gebäude, die aufgestockt, aus- oder umgebaut oder anders genutzt werden sollen, ist positiv zu sehen. Überlegenswert wäre, ob die Mindestraumhöhe nicht generell auf 2,20 Meter reduziert werden könnte.

Zu § 51 (Wohnungen)

Die Begrenzung der Abstellraumpflicht auf Wohnungen in den Gebäudeklassen 3 bis 5 ist aus Vereinfachungs- und Kostengründen zu begrüßen.

Zu § 52 (Garagen, Stellplatz usw.)

Die Regelung, dass in Großstädten über 100.000 Einwohner bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohneinheiten keine Stellplatzpflicht besteht und bei Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohneinheiten lediglich 0,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden dürfen, ist einerseits unter dem Aspekt der Baukostensenkung positiv zu sehen. Andererseits wird dadurch der Druck auf den öffentlichen Parkraum, der in den Großstädten ohnehin schon vorhanden ist, noch deutlich zunehmen. Handwerksbetriebe, die innerstädtisch ihren Dienstleistungen bei Kunden erfüllen wollen, haben damit noch mehr als bisher das Problem nicht in der Nähe der Kunden parken zu können. Der Handwerkerparkausweis hilft hier nur begrenzt weiter, zumal er auch nicht das Parken in Be- und Entladezonen ermöglicht; diese liegen regelmäßig in absoluten Halteverbotszonen. Bei erfolgenden Aufstockungen dürfte sich die gleiche Situation an den Betriebsstätten ergeben.

Lösen ließe sich die Problematik unseres Erachtens durch die Ausweisung von speziellen Andienungs- und Versorgungsflächen für Dienstleister in Innenstädten und innenstadtnahen Bezirken.

Darüber hinaus dürfte die Ablösung der Herstellungspflicht für Stellplätze durch einen festzusetzenden Geldbetrag gemäß Absatz 7 zu begrüßen, da insbesondere bei Betriebserweiterungen auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze erhöht werden müsste, was in vielen Fällen räumlich nicht möglich ist. Vor allem bei Kfz-Werkstätten, die je Reparaturplatz fünf bis sieben Stellplätze vorweisen sollten, dürfte sich die Senkung der anzusetzenden Ablösebeträge positiv auswirken.

§ 60 (Zuständigkeiten, personelle Besetzung)

Dass die Bauaufsichtsbehörden personell und materiell angemessen ausgestattet sein sollen, ergibt sich bereits aus der jetzigen Fassung des Absatz 2, so dass es keiner Neuregelung bedarf.

Zu § 62 (Grundsatz)

Der Verzicht auf das Schriftformerfordernis wird positiv bewertet.

Zu § 63a (Abbruch, Beseitigung)

Hinsichtlich der hier vorgesehenen Genehmigungsfreistellung von Abrissarbeiten sehen wir einen wesentlichen Interessenskonflikt. Die Genehmigungsfreistellung fördert den vorschnellen Abriss von Gebäuden und läuft damit dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft zuwider. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft sollte vielmehr das Sanieren und Renovieren gefördert werden, ein Ziel, welches an anderen Stellen des Gesetzesentwurfs zum Beispiel durch Verfahrenserleichterungen beim Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zur Nachverdichtung zum Ausdruck kommt. Die jetzige Entwurfsfassung dürfte jedoch primär das zirkuläre Prinzip bei baulichen Anlagen hemmen. Ergänzend würden ohnehin bereits knappe Deponieflächen weiter beansprucht werden.

Bedacht werden sollte zudem, dass die Demontage beziehungsweise der Austausch von Außeneinheiten von Wärmepumpen anzeigepflichtig werden würde, was bislang nicht der Fall war. Anlagen wie Außeneinheiten von Wärmepumpen sollten daher von der Anzeigepflicht nach Satz 2 nicht erfasst sein.

Zu §§ 64 (Genehmigungsfreistellung), 64a (erweiterte Genehmigungsfreistellung...)

Beide Regelungen betreffen die Erweiterung der Genehmigungsfreistellung und werden positiv bewertet. Überlegt werden sollte, ob nicht im Rahmen einer Evaluierung der baulichen Praxis bis 2030 weitere geeignete Bauvorhaben wie zum Beispiel kleine Anbauten in die Genehmigungsfreistellung aufgenommen werden könnten.

Zu § 73 (Abweichungen)

Dass Abweichungen nunmehr zugelassen werden sollen statt können, wenn die Schutzziele unter Berücksichtigung des § 3 erfüllt bleiben, sehen wir positiv, insbesondere, wenn bestehende Gebäude weitergenutzt werden, es sich um die Erzeugung/Nutzung erneuerbarer Energien handelt oder neue Bau- und Wohnformen erprobt werden sollen. Somit wird die Einführung des Gebäudetyps E bauordnungsrechtlich ermöglicht. Auch der Verzicht auf die Schriftform im Zuge der Digitalisierung ist zu begrüßen.

Angeregt wird, bei Abweichungen einheitliche Bewertungsmaßstäbe für innovative Bauprojekte in die Handlungsempfehlungen aufzunehmen, um sicherzustellen, dass solche Projekte landesweit einheitlich behandelt werden.

Zu § 74 (Baugenehmigung)

Die Verlängerung der Genehmigungsdauer auf fünf Jahre und Unterbrechungen bis zu zwei Jahren begrüßen wir. Überlegt werden sollte, falls die betreffenden Bauvorhaben dennoch länger andauern würden, die Frist formlos um eins bis zwei Jahre verlängern zu können, wenn keine Rechtsänderungen oder Gefahren dagegensprechen.

Zu Anlage Abschnitt I Nr. 2.5

Vorgeschlagen wird, die bisherige Regelung um folgenden Passus zu ergänzen:

Die Vorbehalte gelten nicht für energiesparende Maßnahmen, wenn a) der Wärmeschutz durch Erüchtigung und/oder Ergänzung der vorhandenen Zwischensparrendämmung ausgeführt oder b) als Zwischen- und Aufdachdämmung oder als Aufdachdämmung erfolgt und sich die Eigengewichtslasten der Wärmedämmung sowie der Dachhaut insgesamt nicht erhöhen.

Der Nachweis hierüber kann durch den Fachunternehmer ausgeführt werden.

Zu Anlage Abschnitt I Nr. 3.11

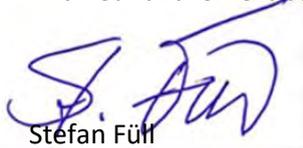
Die angegebene Speichermenge von 20 Kilogramm ist zu niedrig angesetzt und sollte auf 50 Kilogramm erhöht werden. Ein Wasserstoffspeicher-Druckgasflaschenbündel in der Standardgröße von 12 x 50 Liter und 300 bar speichert circa 40 Kilogramm, so dass eine Erhöhung angemessen erscheint.

Zu Anlage II Nr. 3

Vorgeschlagen wird, die bestehende Nummer 3 um folgende Satz zu ergänzen:

Der Freistellungstatbestand gilt auch für zusätzliche energiesparende Maßnahmen, wenn der Wärmeschutz als Zwischen- und /oder Aufdachdämmung ausgeführt wird und sich die Eigengewichtslasten der Wärmedämmung sowie der Dachhaut insgesamt nicht erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Füll
Präsident

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum
Frau Heike Schnier
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail:
h.schnier@ltg.hessen.de

**Bauindustrieverband
Hessen-Thüringen e.V.**
Abraham-Lincoln-Straße 30
65189 Wiesbaden
Geschäftsstellen: Erfurt und Kassel
Steuer-Nr. 040/224/02090
USt-IdNr. DE210102415

Kontakt
Telefon +49 611 97475-0
Telefax +49 611 97475-75
info@bauindustrie-mitte.de
www.bauindustrie-mitte.de

Wiesbaden 27.08.2025

**Gesetzentwurf der Landesregierung
Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
Drucks. 21/2380**

Unsere Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Schnier,

der Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V. (im Folgenden BIV) bedankt sich für Ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf. Von dieser Gelegenheit machen wir gerne Gebrauch.

Vorwegschicken möchten wir, dass wir uns als Verband schon seit geraumer Zeit für eine Vereinfachung der Hessischen Bauordnung einsetzen. Zu diesem Zweck sind wir bereits auf verschiedene politische Akteure in Hessen mit konkreten Vorschlägen zur Vereinfachung zugegangen.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir den Vorstoß der Landesregierung, mit welchem die Umsetzung von simplen, zugleich aber zügig wirkungsvollen Maßnahmen vorgeschlagen wird. Hierzu im Einzelnen:

1. Zu Art. 1, § 8 Abs. 2

Um eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche als Wohnfläche zu nutzen, sollte die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gänzlich gestrichen werden.

Die Anhebung auf 12 Wohneinheiten reicht nach unserem Dafürhalten nicht aus, um in diesem Bereich eine spürbare Erleichterung und Attraktivitätssteigerung für Investoren zu erzielen. In Anbetracht der enormen Anzahl an Wohnungen, die geschaffen werden müssen, sind Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 12 Wohnungen der Regelfall. Mithin verbliebe es faktisch bei der Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes.

In Anbetracht dessen, dass diese Spielplätze kaum genutzt werden und deren Herstellung mit erheblichen Kosten einhergeht, ist die Einschränkung, nicht hinnehmbar.

2. Zu Art. 1, § 51

Dass in Gebäuden der Klassen 3 bis 5 ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen ist, sehen wir kritisch. Die Entscheidung der Herstellung von Abstellflächen sollte unabhängig von der Gebäudeklasse der Bauherrenschaft überlassen werden. Diese wissen am besten, welche Abstellflächen gebraucht werden, damit Wohnungen marktfähig sind. Entsprechend haben Bauherren ein eigenes Interesse an deren Herstellung. Die Aufnahme einer dahingehenden generellen Pflicht ab einer bestimmten Gebäudeklasse ist aus unserer Sicht daher überflüssig.

3. Zu Art. 1, § 52

Soweit der Entwurf eine Ergänzung dahingehend vorsieht, dass sich die Anzahl notwendiger Stellplätze nicht erhöht, wenn ein Wohngebäude nachträglich ausgebaut wird oder Ähnliches und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, begrüßen wir ausdrücklich.

Generell sollte die Entscheidung, wie viele Stellplätze geschaffen werden müssen, aber den Bauherren überlassen werden. Diese wissen am besten, wie viele Stellplätze gebraucht werden, damit Wohnungen marktfähig sind. Auf eine Verpflichtung zum Bau teurer und nicht benötigter Stellplätze sollte entsprechend verzichtet werden. In

Anbetracht der enormen Anzahl an Wohnungen, die geschaffen werden müssen, sind Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 14 Wohnungen wohl der Regelfall. Mithin verbliebe es faktisch bei der grundsätzlichen Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen.

Gerne nehmen wir an der für den 08.09.2025 geplanten Sitzung teil, um unsere Stellungnahme noch einmal persönlich zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Burkhard Siebert
Hauptgeschäftsführer



Hessischer
Landkreistag

Hessischer Landkreistag · Frankfurter Str. 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Frau Ausschussgeschäftsführerin
Heike Schnier
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Frankfurter Str. 2
65189 Wiesbaden
Telefon (0611) 17 06 - 0
Durchwahl (0611) 17 06- 37
Telefax-Zentrale (0611) 17 06- 27
PC-Fax-Zentrale (0611) 900 297-70
PC-Fax-direkt (0611) 900 297-

e-mail-Zentrale: info@hlt.de
e-mail-direkt: theis@hlt.de
www.HLT.de

Datum: 27.08.2025
Az. : Th/630.011

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung, LT-Drs. 21/2380

Ihr Schreiben vom 03. Juli 2025, Az: P 2.4
Stellungnahme des Hessischen Landkreistags

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,
sehr geehrte Frau Schnier,

wir bedanken uns für Ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung zur Stellungnahme übersandt haben.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf unsere Stellungnahme an das Hessische Wirtschaftsministerium vom April dieses Jahres verweisen. In dieser hatte der Hessische Landkreistag deutlich kritisiert, dass die zur Ausführung und Umsetzungskontrolle der Bauvorschriften maßgeblich berufene kommunale Ebene und ihre Spitzenverbände nicht in die Beratungen der vom Ministerium eingesetzten vorbereitenden Kommission „Innovation im Bau“ eingebunden wurden. Eine frühzeitige und intensive Befassung mit den vorgeschlagenen Änderungen und ihren möglichen Folgen konnte demnach nicht fundiert erfolgen.

Dies vorangestellt erklärt sich der Hessische Landkreistag zu dem vorgelegten Gesetzesentwurf wie folgt:

Allgemein ist anzumerken, dass eine Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) zur Entlastung der Hessischen Bau- und Wohnungswirtschaft, zur Vereinfachung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, sowie insbesondere zum Setzen von Impulsen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, grundsätzlich begrüßt wird.

Erwartungsgemäß zeigt der Gesetzesentwurf erwünschte erleichternde Regelungen zum Wohnungsbau und zum Ausbau Erneuerbarer Energien. Ob einige dieser angestrebten Verfahrenserleichterungen in der Praxis tatsächlich zu einer Verfahrensbeschleunigung führen werden, erscheint jedoch in Teilen zweifelhaft.

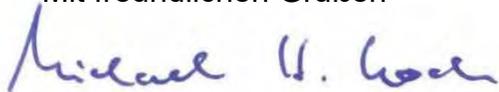
Beispielhaft sei hier die Genehmigungsfreistellung bestimmter Abbruchmaßnahmen nach § 63a HBO genannt. Zugunsten von „Verfahrensfreiheit“ und „Verfahrenserleichterung“ rücken an die Stelle einer bislang bündelnden Baugenehmigung, welche alle weiteren notwendigen Genehmigungen inkludiert hatte, in der Folge einzelne naturschutzrechtliche Eingriffs- bzw. Artenschutzgenehmigungen sowie ggf. auch denkmalrechtliche Abbruchgenehmigungen, womit letztendlich ein Genehmigungsverfahren für die Bauherrschaft nur an andere Stellen verlagert und nicht erspart wird. Dass derartige Veränderungen im Ergebnis zu Verfahrensbeschleunigungen beitragen, wird stark bezweifelt. Ebenso bergen Genehmigungsfreistellungen die Gefahr, Regelungsbedarfe im Nachgang in den repressiven Bereich zu verlagern, was für das Gesamtverfahren keinerlei Erleichterung, Beschleunigung oder Kostensenkung bedeutet, sondern vielfältige neue Problemstellungen hervorruft.

Auch neue temporäre Regelungstatbestände in Form von Experimentierklauseln (z.B. § 52 Abs. 1a) sind geeignet, Rechtsunsicherheit zu erzeugen oder zu späteren Zeitpunkten Mehraufwand zu generieren, und stehen damit einer Entbürokratisierung kontraproduktiv gegenüber.

Zusätzlich konterkarieren einige im Entwurf enthaltenen Änderungen in Teilen die Interessen der Landkreise, Städte und Gemeinden und lassen entsprechende Erleichterungen oder Einsparungen vermissen. So ist z.B. durch den Wegfall von Stellplatzverpflichtungen oder die Einführung von Genehmigungsfreistellungen mit finanziellen Ausfällen bei den Bauaufsichtsbehörden zu rechnen, ohne dass diese durch parallele Einsparungen kompensiert würden. Eine Beschneidung kommunaler Rechte lehnen wir ebenso ab wie eine Untergrabung der Satzungshoheit der Kommunen.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael H. Koch
Geschäftsführer

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

**zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung eines Dritten Gesetzes zur
Änderung der Hessischen Bauordnung – Drucks. 21/2380**

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt ca. 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 450.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Diese grundlegende Zielsetzung unserer Mitgliedsunternehmen wird derzeit durch verschiedene Rahmenbedingungen deutlich erschwert, in Teilen sogar gefährdet.

Einer der Hauptgründe dafür ist die bekannte Entwicklung der Baukosten in der jüngeren Vergangenheit, die die Zurverfügungstellung eines ausreichenden und dringend benötigten Angebots an neuen bezahlbaren Wohnungen aktuell und nicht nur für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft nahezu unmöglich macht, was sich auch in drastischen Rückgängen der Anzahl an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen äußert.

Aus diesem Grund setzt sich der VdW südwest in vielfältigen Bereichen intensiv für gesetzliche Änderungen und Anpassungen ein, die einen Beitrag dazu leisten können, das Bauen wieder günstiger zu machen. Einer der wesentlichen Ansätze ist dabei das Bauordnungsrecht auf Länderebene.

Gesamtbewertung

Insoweit begrüßt der VdW südwest vorliegend alle Änderungsvorschläge, die zu dieser Zielsetzung beitragen. In diesem Rahmen halten wir den vorliegenden Gesetzentwurf für einen ganz wesentlichen Schritt in die richtige Richtung, auch wenn aus unserer Sicht an der einen oder anderen Stelle noch der Mut der Landesregierung fehlt, einen zielführenden „zweiten Schritt“ zu gehen, bspw. bei den Kfz-Stellplätzen.

Der VdW südwest hält viele der im vorliegenden Gesetzentwurf geplanten Regelungen für positiv und zielführend. Wir begrüßen sämtliche Regelungen, durch die die aktuell wirtschaftlich kaum darstellbaren hohen Baukosten gesenkt werden können, durch die der unverhältnismäßig hohe Bürokratieaufwand verringert werden kann, durch die Verfahrens- und Formerleichterungen im Baugenehmigungsverfahren erzielt werden können und durch die letztlich ein größerer bedarfsorientierter und zugleich weniger regulierter Ermessens- und Entscheidungsspielraum für Bauherren geschaffen werden kann, (z. B. §§ 42 Abs. 5-E, 50 Abs. 1-E, 63a-E, 64a-E).

Grundlegend und mit ausschlaggebend für den insgesamt positiven Entwurf ist nach unserem Dafürhalten auch der Prozess, der der Erstellung vorweggeschaltet war und in ganz vielen Punkten in die konkreten Änderungsvorschläge mündete. Die Einbeziehung des VdW südwest und etlicher weiterer bedeutender Institutionen und Experten in die Kommission Innovation im Bau war nicht nur ein deutliches Signal der Landesregierung, die dringend erforderliche Weiterentwicklung der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht an der Praxis vorbei, sondern eben gemeinsam mit der Praxis anzugehen. Vielmehr hat die intensive, weitgehend ergebnisoffene und jederzeit konstruktive Arbeit der Kommission auch dazu geführt, dass zunächst ein Eckpunktepapier entstanden ist, das weitgehend als Grundlage für den vorliegenden Gesetzentwurf gedient hat. Eckpunktepapier und Gesetzentwurf eröffnen jedenfalls erhebliche Möglichkeiten, die skizzierte Kostenentwicklung zum Positiveren zu lenken, soweit dies separat im Bauordnungsrecht überhaupt möglich ist. Klar ist aber auch, dass die HBO nur eine Stellschraube in einer Vielzahl von europäischen, bundes-, landes- und kommunalrechtlichen Gesetzen, Bestimmungen und Vorgaben nebst eingetretenen faktischen Entwicklungen ist, an der intensiv gedreht werden muss. Diese eine Stellschraube ist aber jedenfalls weitgehend angemessen justiert worden.

Mit den geplanten Änderungen werden auch viele der vom VdW südwest bereits in der Vergangenheit sowie im Vorfeld und im Laufe der Kommissionsarbeit erhobenen Forderungen aufgegriffen und sollen umgesetzt werden, insbesondere auch im Bereich der Nachverdichtung.

Weil die meisten der von der Kommission erarbeiteten Eckpunkte und Empfehlungen in den vorliegenden Entwurf eingeflossen sind, beschränken wir uns im Folgenden nur punktuell auf abweichende und darüberhinausgehende Regelungen.

Zu den einzelnen Regelungen:

§ 8 Abs. 2-E

„Werden mehr als 12 Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen.“

Zwar begrüßen wir die vorgesehenen Erleichterungen für Nachverdichtungen, Umnutzungen etc. (Ziff. 1) und Quartiere (Ziff. 4). Doch wird, ähnlich wie bei der Stellplatzpflicht, von der im Eckpunktepapier angedachten ausnahmslosen Streichung Abstand genommen und eine Regulierung beibehalten. Hier geht es dem VdW südwest keinesfalls um die Verhinderung von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder, aber Kritik besteht, wie bei den Stellplätzen, an der Beibehaltung von regulierenden Vorgaben, zumal gerade bei Spielplätzen eine Kommune im Rahmen der kommunalen Gestaltungsrechte auch eine gemeindliche Planungshoheit hat, bspw. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, und so die eigentlich ihr originär obliegenden Aufgabe, ausreichende Spielflächen zu schaffen, umsetzen könnte. Ziel sollte es sein, möglichst einfache Regelungen zu schaffen und aus dem in der behördlichen Umsetzung verkomplizierenden Prinzip der Regel-Ausnahme-Methodik eine Ausnahme als Regel zu konzipieren.

Wir regen daher an, die im Eckpunktepapier vorgesehene Streichung jeglicher Herstellungspflichten umzusetzen.

Alternativ wäre folgende, im Vergleich zur vorgesehenen Regelung vereinfachende Regelung zur Umkehr der Regel-Ausnahme-Systematik denkbar:

„Die Anlegung eines Spielplatzes für Kinder bis zu sechs Jahren auf dem Baugrundstück ist nur erforderlich bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 12 WE, sofern nicht ein für Kleinkinder geeigneter, auch für das Baugrundstück bestimmter öffentlich-rechtlich gesicherter Spielplatz oder ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe geschaffen wird oder vorhanden ist. Der Spielplatz ist zu unterhalten, in die Umgebungsbepflanzung einzubeziehen und sollte nach Möglichkeit schwellenlos erreichbar sein.“

§ 51 Abs. 3-E

„Für jede Wohnung in Gebäuden der Gebäudeklassen 3-5 ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. In Gebäuden der Gebäudeklassen 3-5 mit mehr als zwei Wohnungen sind zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen herzustellen; die Herstellung als Gemeinschaftsräume ist zulässig. ... Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die durch Dachausbau, Aufstockung oder Umnutzung rechtmäßig bestehender Gebäude entstehen.“

Auch wenn die geplanten Erleichterungen bei der Herstellung von Abstellräumen zum einen für die Gebäudeklassen 1 und 2 und zum anderen in den benannten Fällen der Nachverdichtung zu begrüßen sind, hält der VdW südwest eine vollständige Abschaffung der Herstellungspflicht für sinnvoll. Bereits die Baukostensenkungskommission hatte vorgeschlagen, diese Anforderung gänzlich zu streichen und die Entscheidung dem Bauherrn zu überlassen. Rechtlich wäre dies möglich, da es sich nicht um eine unabweisbare Anforderung zur Gefahrenabwehr handelt.

Wir regen daher an, sämtliche Vorgaben für die Herstellungspflicht von Abstellräumen zu streichen.

Nur alternativ wäre es denkbar, aus der gebundenen Vorschrift in Satz 1 und 2 eine „Soll- oder Kann-Vorschrift“ zu machen.

§ 52 Abs. 1a-E

„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 dürfen in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden.“

Mit der Neuregelung des § 52 Abs. 1 a HBO-E wird von der im Eckpunktepapier beinhalteten befristeten vollständigen Streichung der Stellplatzpflicht ein Stück weit zurückgerudert. Hier soll jetzt nur der „erste“, nicht aber der notwendige „zweite“ Schritt gemacht werden. Gesetzessystematisch wird hier zwar eine spürbare Erleichterung geschaffen, aber dennoch eine Reglementierung beibehalten, was abzulehnen ist. Hier sollte die Landesbauordnung in Niedersachsen als Vorbild dienen. Zudem führt die Begrenzung der Erleichterungen auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern dazu, dass nur fünf Städte in Hessen von den Erleichterungen profitieren (Frankfurt, Wiesbaden, Kassel, Darmstadt, Offenbach). Dies ist nicht weitgehend genug.

Wir plädieren hier für eine vollständige Abschaffung aller regulatorischen Vorgaben und fordern die vollständige (befristete) Streichung sämtlicher Stellplatzvorgaben für ganz Hessen.

Lediglich sekundär wäre für den VdW südwest eine Ausweitung der vorgesehenen Erleichterungen durch eine Absenkung der Einwohnerzahl auf 50.000 als Grenzwert denkbar.

§ 64 Abs. 1 a-E

„Abs. 1 Satz 1 gilt entsprechend auch für die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, die abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen.“

Die an sich sehr zu begrüßende Neuregelung zur Erweiterung der Genehmigungsfreistellung für den unbeplanten Innenbereich umfasst anders als viele weitere geplante Erleichterungsvorschriften nicht die Bereiche Dachgeschossausbau und Aufstockung. Für eine Ausweitung der Genehmigungsfreistellung hierauf möchten wir nachdrücklich plädieren, soweit keine bauplanungsrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, da hierdurch einfacher neuer Wohnraum geschaffen werden könnte.

Der VdW südwest regt eine Ergänzung des § 64 Abs. 1a HBO-E um „Dachgeschossausbau und Aufstockung“ an.

§ 70 Abs. 2

„Die Bauaufsichtsbehörde hat nach Eingang des Bauantrags binnen eines Monats zu prüfen, ob der Antrag und die Bauvorlagen vollständig sind. ... Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“

Der VdW südwest hält diese Regelung für problematisch. Ist zwischen der Behörde und dem Bauherrn streitig, ob die Unterlagen tatsächlich vollständig sind, ließe sich nur durch ein Gericht feststellen, ob die Fiktion der Rücknahme eingetreten ist.

Die Behörde kann auf diese Weise trotz fehlerhafter Einschätzung die Vorlagen von eigentlich nicht erforderlichen Unterlagen erzwingen. Problematisch ist das bspw. bei Brandschutznachweisen. In diesen Fällen wird oft auf die Stellungnahme der Feuerwehr verwiesen, ohne dass die Behörde eigenständig prüft. Werden die Unterlagen (auch zu Unrecht) einfach nachgefordert, läuft der Bauherr Gefahr, dass die Behörde von einer Rücknahme ausgeht. Dann müsste notfalls eine Untätigkeitsklage eingereicht werden.

Wir schlagen vor, dass anstelle der gebundenen Vorschrift in Satz 3 eine „Kann-Vorschrift“ normiert wird. Diese sollte auch berücksichtigen, dass das Risiko einer Fehleinschätzung der Behörde von ihr zu tragen ist:

„Die Bauaufsichtsbehörde kann eine angemessene Frist setzen, den Bauantrag zu ergänzen oder sonstige erhebliche Mängel zu beseitigen. Sofern der Bauherr die Unterlagen für vollständig erachtet, hat die Behörde die Nachforderung zu begründen. Nach Ablauf der Frist kann die Behörde den Bauherrn auffordern, den Antrag zur Vermeidung einer Zurückweisung des Antrags zurückzunehmen.“

Ausblick

Da einzelne Teilbereiche der HBO, wie Barrierefreiheit, kommunales Satzungsrecht, energetische Verknüpfungen mit Bundesrecht, Schall- und Lärmschutz sowie die dringend erforderliche Überarbeitung bautechnischer Regelungen und der Technischen Ausführungsbestimmungen, bewusst aus dem Baupaket I ausgespart und in ein für die nächsten Monate angekündigtes Baupaket II übertragen werden sollen, nehmen wir hierzu in Erwartung einer konstruktiven Befassung mit diesen Themen auch keine Anmerkungen vor.

Diesbezüglich begrüßt es der VdW südwest ausdrücklich, dass zur Erarbeitung eines weiteren Gesetzentwurfs in Umsetzung eines Baupakets II die Arbeit der Kommission Innovation im Bau in gleicher Weise wie bisher fortgesetzt wird.

Frankfurt am Main, 27. August 2025



HOCHTAUNUSBAU

HOCHTAUNUSBAU • Postfach 15 42 • 61285 Bad Homburg v.d. Höhe

AN:

Mitglieder des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Wohnen des Hessischen Landtags

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Konrad-Riedel-Haus
Hessenring 92a
61348 Bad Homburg v.d. Höhe

Telefon (06172) 12 18 0 (Zentrale)
E-Mail info@hochtaunusbau.de
Internet www.hochtaunusbau.de

27.08.25 / sg

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum Dritten Gesetz zur
Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucks. 21/2380)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne machen wir hiermit von der Möglichkeit Gebrauch, im Vorfeld der mündlichen Anhörung eine Stellungnahme einzureichen.

Als Mitgliedsunternehmen des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW Südwest) unterstützen wir die Ihnen vorliegende Stellungnahme des VdW Südwest uneingeschränkt. Im Folgenden möchten wir daher lediglich einzelne aus unserer Sicht besonders bedeutsame Aspekte nochmals gesondert hervorheben und in den Kontext eines kleineren, lokalen Wohnungsunternehmens einordnen.

Bei der Hochtaunus Baugenossenschaft eG handelt es sich um eine Genossenschaft, welche rund 2.500 eigene Wohnungen im Hochtaunuskreis bewirtschaftet. Als sozial orientierter Vermieter liegt unsere Durchschnittsmiete bei rund 7,99 €/qm (31.12.2024). Unabhängig davon, ob es sich um Bestandswohnungen oder Neubauten handelt, orientieren wir unsere Mietgestaltung an dem, was zur nachhaltigen Bewirtschaftung erforderlich ist – und nicht an dem, was theoretisch am Markt erzielbar wäre. Damit übernehmen wir bewusst Verantwortung und tragen dazu bei, dass unser Wohnraum für viele Menschen erschwinglich bleibt.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG ist über die letzten 15 Jahre hinweg kontinuierlich – auf einem geringen, aber stetigen Niveau – im Bereich des Neubaus und hierbei insbesondere im Bereich der Aufstockungen tätig gewesen. Zuletzt hat die Genossenschaft im Jahr 2023 insgesamt 16 Wohneinheiten in einem Neubau auf einem Erbbaugrundstück der Stadt Bad Homburg fertiggestellt und – differenziert nach Wohnungsausstattung – für durchschnittlich 12,00 €/qm vermietet. Im abgelaufenen Jahr 2024 hat die Genossenschaft insgesamt 5 Wohneinheiten, welche im Rahmen einer Aufstockung zweier 50er-Jahre Bauten entstanden sind, fertiggestellt und für durchschnittlich 12,75 €/qm vermietet. Beide genannten Neubauprojekte konnten – zumindest teilweise – noch vom günstigen Zinsumfeld der Vorjahre profitieren. Nur

dadurch konnte die (frei finanzierte) Miete auf dem genannten Niveau festgesetzt werden. Dieses ist heute – trotz des im historischen Vergleich durchaus moderaten Zinsniveaus – nicht mehr möglich.

In einem aktuellen Aufstockungsprojekt in Bad Homburg, welches kurz vor der Umsetzung stand, hätte die Genossenschaft beispielsweise eine Miete zwischen 16,50 €/qm und 18,50 €/qm erzielen müssen. Obwohl die Genossenschaft auch weiterhin seiner Aufgabe zur Schaffung neuen Wohnraums für die (noch) nicht mit Wohnraum versorgten heutigen und zukünftigen Genossenschaftsmitglieder nachkommen möchte, haben die zuständigen Gremien angesichts der erforderlichen Zielmieten von einer Realisierung dieses Projekts Abstand genommen. Insofern wird die Genossenschaft, wie viele andere kleinere Marktakteure, in diesem und nächstem Jahr keinen neuen Wohnraum schaffen (können). Zudem befindet sich aktuell kein Bauprojekt für die nachfolgenden Jahre 2027ff in der Vorbereitung.

Grund hierfür sind die signifikant gestiegenen Baukosten, welche zu einem erheblichen Anteil durch regulatorische und hierbei insbesondere durch (bau-)technische Vorgaben bedingt sind. In den 2010er-Jahren konnten die steigenden Baukosten durch das stetig verbesserte Finanzierungsumfeld kompensiert werden, so dass weiterhin Neubau zu – aus heutiger Sicht – erschwinglichen Preisen möglich war. Da eine erneute Kompensation der hohen Baukosten durch günstige Finanzierungen derzeit nicht absehbar ist, bedarf es aller notwendigen Anstrengungen, um die Baukosten zu senken. Einen guten und gelungenen Ansatzpunkt hierfür stellt der Gesetzentwurf der Landesregierung zum Dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung dar.

Den größten Einfluss auf die Baukosten und damit einhergehend auf die zukünftigen Zielmieten, insbesondere von Aufstockungen von Bestandsgebäuden, ergeben sich unseres Erachtens aus den geringeren Anforderungen an

- die Herstellung von Aufzügen (§ 42),
- die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes (§ 51),
- die Herstellung von Stellplätzen (§ 52),
- die Herstellung von Spielplätzen (§ 8) und
- die Herstellung von Abstellräumen (§ 51).

Die vorgenannten Anforderungen sind nach dem voraussichtlichen Einfluss auf die Baukosten geordnet. Wir gehen davon aus, dass die Zielmiete bei Aufstockungen durch obere Regelungen um bis zu 1,50 €/qm verringert werden kann.

Hierbei stellen die Aufzüge den mit Abstand größten Kostenfaktor dar. Sofern die Herstellung von Aufzügen bei Aufstockungsmaßnahmen aufgrund der Höhe ohnehin kein Thema gewesen wäre, wie es bspw. in unserem oben genannten 50er-Jahre Bau der Fall war, verringern sich die Einsparungen signifikant.

Der Effekt auf die Baukosten von Neubauten, also keine Aufstockungen / Umnutzungen / etc., ist unseres Erachtens als gering bis sehr gering einzustufen.

Einen noch geringeren Einfluss auf die zukünftigen Baukosten haben unseres Erachtens die restlichen Änderungsvorschläge. Dennoch erachten wir diese nicht als weniger wichtig, da diese nichtsdestotrotz eine Verbesserung / Erleichterung in Aussicht stellen.

Als Zwischenergebnis möchten wir daher an dieser Stelle festhalten, dass der Fokus auf den oben genannten fünf Paragraphen § 42, § 51, § 52, § 8 und § 51 liegen sollte. Vor dem Hintergrund der Bedeutung dieser Regelungen schließen wir uns der Stellungnahme des VdW Südwest im Detail an:

- Herstellung von Aufzügen (§ 42):

Keine Anmerkungen

- Ertüchtigung des Bestandsgebäudes (§ 51):

Wünschenswert wäre die Aufnahme von § 31 (Außenwände) in Abs. 5 Buchst. a), um den Bestandsschutz bei Aufstockungen weiter zu vereinfachen.

- Herstellung von Stellplätzen (§ 52):

Wünschenswert wäre eine komplette Streichung der Herstellungspflicht, insbesondere um zumindest einen geringen Effekt auf die Baukosten von Neubauten zu erzielen.

Alternativ wäre eine Ausweitung der befristeten Ausnahmeregelung auf weitere Kommunen wünschenswert. Hierbei könnte sich die Landesregierung auf die ohnehin definierten „angespannten Wohnungsmärkte“ (§ 556d Abs. 2 BGB) beziehen.

Wünschenswert wäre zudem, sofern rechtlich umsetzbar, eine Ausweitung der Geltung auf geltende Bebauungspläne.

- Herstellung von Spielplätzen (§ 8):

Wünschenswert wäre eine komplette Streichung der Herstellungspflicht, insbesondere um zumindest einen geringen Effekt auf die Baukosten von Neubauten zu erzielen.

- Herstellung von Abstellräumen (§ 51):

Wünschenswert wäre eine komplette Streichung der Herstellungspflicht, insbesondere um zumindest einen geringen Effekt auf die Baukosten von Neubauten zu erzielen.

Obwohl die weiteren Regelungen – wie oben erläutert – einen eher geringen direkten bzw. quantifizierbaren Einfluss auf die Baukosten ausüben, möchten wir auf folgende Regelung ebenfalls im Detail eingehen:

- Genehmigungsfreistellung (§ 64):

Wünschenswert wäre die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung auf Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, bei eventuellen Vorbehalten diesbezüglich u.U. ebenfalls zunächst zeitlich befristet.

Zusammenfassend halten wir fest, dass wir den Gesetzentwurf der Landesregierung zum Dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung unterstützen und als sinnvoll erachten. Lediglich an wenigen Stellen ist unseres Erachtens eine Nachschärfung notwendig, um die Wirksamkeit bzw. die Steuerungswirkung zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

gez. Dr. Sven Groth

Vorstand



Allgemein

Wie im Gesetzentwurf unter „A. Problem“ ausdrücklich dargestellt wird, ist auch allgemein zu erkennen, dass die vorgesehenen Änderungen einer beschleunigten Herstellung und erweiterten Ermöglichung von insbesondere kostengünstigem Wohnraum dienen sollen - sowie zudem angestrebt wird, eine Entbürokratisierung und Digitalisierung voranzubringen.

Mit Blick auf die dringenden Erfordernisse¹, das Bauwesen kurzfristig hin zu einem nachhaltigeren, mehr ressourcenschonenden sowie klimaverträglicheren Sektor zu transformieren und gleichzeitig die Resilienz unserer gebauten Umwelt gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erhöhen, sind jedoch schon keine allgemeinen Zielstellungen formuliert - und auch keine Regelungen im Einzelnen beabsichtigt. Hier sind offenkundig weitergehende Regelungen notwendig.

Grundsätzliche Vorbemerkung zur energetischen Situation in Hessen

Die **Scientists for future** begrüßen Schritte zur Genehmigungsfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen und schlagen vor, weitere Vereinfachungen zu prüfen. Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes sollten mit einem minimalen Maß an Bürokratie geprüft werden. Bestehende Hemmnisse sind gemäß den jeweiligen technischen, wissenschaftlich begründbaren Neuerungen anzupassen. Ebenso sind Restriktionen bei Freiflächenanlagen auf Sinnhaftigkeit zu überprüfen.

Private Neubauten und Bauten, bei denen eine Dachsanierung durchgeführt werden soll, sollten der Solarpflicht unterliegen wie dies bereits in NRW ab dem 01.01.26 beschlossen wurde. Dies würde helfen, insbesondere hessische Großstädte von den hintersten Plätzen der installierten Leistung pro Einwohner nach vorne zu bringen (Informationsquelle: Bundesnetzagentur)

Für den Ausbau der Windenergie sollten weitere Verfahrenserleichterungen bei der Genehmigung von Windenergieanlagen in Gang gesetzt werden. Restriktionen sollten zyklisch überprüft werden und an neueste wissenschaftliche Erkenntnisse angepasst werden. Für die Nutzung der Agri-Photovoltaik sollen Verfahrenserleichterungen ins Auge gefasst werden, um eine Doppelnutzung von Agrarfläche und Energiegewinnungsfläche zu realisieren, um die knappe verfügbare Fläche besser zu nutzen. Der „Anbau“ von Biokraftstoffen wie Biodiesel, Bioethanol oder Biomethan sollte quantitativ reduziert werden. Biogasanlagen sind hiervon nicht betroffen, da sie ohnehin vorhandenes Bio-Material nutzen und zur Grundlastfähigkeit bezüglich der Stromversorgung sinnvoll beitragen. Eine Doppelnutzung würde es auch ermöglichen, die vorgesehene Fläche zur Energienutzung von derzeit 2% der Landesfläche (für Wind) bzw. 1% (für Solar) auszuweiten. Im Vergleich zur aktuellen Beanspruchung von 5% der Fläche zur Gewinnung von Bio-Treibstoffen ist diese Maßnahme verhältnismäßig.

Zu den aktuell beabsichtigten Regelungen im Einzelnen:

§ 8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze

Bisher musste ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen Spielplatz für Kleinkinder aufweisen. Zukünftig soll diese Forderung erst in Gebäuden mit mehr als zwölf Wohnungen gelten.

¹ Vgl. Hessisches Klimagesetz / Klimaplan Hessen / Pariser Klimaschutzübereinkommen



Wenn -wie eingangs umrissen- schon kein tiefgehender Wandel hin zu einer „enkeltauglichen“ Bauweise beschlossen werden soll, ist umso verwunderlicher, warum Kleinkindern im Vier- bis Zwölffamilienhaus zukünftig zudem auch noch Spielflächen vorenthalten werden sollen. Nicht nur die Signalwirkung, auch und gerade negative soziale Folgen scheinen relevanter als die marginalen finanziellen Einsparungen zu sein – ein attraktives Umfeld für Familien mit Kleinkindern erscheint zudem angesichts der demographischen Entwicklung langfristig erstrebenswert. Es wäre zu klären, ob überhaupt ein Mehrfamilienhaus-Vorhaben bekannt ist, dass wegen des Aufwands einer Spielfläche nicht gebaut worden wäre.

Wir empfehlen, die bestehende Regelung beizubehalten und von der beabsichtigten Benachteiligung von Familien und Kleinkindern abzusehen.

§ 42 Aufzüge

Die Erleichterung für Vorhaben, die „nachträgliche Ausbau und die Nutzungsänderung des obersten Geschosses oder eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse“ betreffen, wird als positiv für den Erhalt und die Weiternutzung von Bestandsbauten eingeschätzt.

Im Sinne einer Reduktion von Ressourcen- und Energieaufwendungen („Graue Energie“) ist diese Regelung daher zu begrüßen.

§ 50 Aufenthaltsräume

Die Erleichterung „für rechtmäßig bestehende Gebäude, die zu Wohnzwecken aufgestockt, um-, ausgebaut oder in ihrer Nutzung geändert werden“ wird positiv für den Erhalt und die Weiternutzung von Bestandsbauten eingeschätzt und daher grundsätzlich begrüßt.

Mit dem Ziel einer Schaffung von auch zukünftig flexibel nutzbaren sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit fördernden Wohnumgebung wäre gleichwohl wünschenswert, wenn bei vollständig neu hergestellten Geschossen die aktuell geforderte Mindesthöhe sichergestellt würde und die Erleichterung nur für Vorhaben gilt, bei denen eine größere Raumhöhe aufgrund von technischen, Bauplanungs- oder Bauordnungsrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

§ 51 Wohnungen

Abs. 3 und 4

Die Erleichterungen zu Abs. 3 für „*Dachausbau, Aufstockung oder Umnutzung rechtmäßig bestehender Gebäude*“ sowie vor allem die Neuerung zu Abs. 4, wonach die genannten Forderungen nicht gelten, sofern „*Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt*“ werden, ist als außerordentlich positiv hervorzuheben.

Hier gelten bislang im Grunde automatisch weitreichende „Neubau-Anforderungen“ an verschiedene auch bestehende Bauteile, auch wenn legal errichtete Gebäude lediglich umgenutzt werden. Die beabsichtigte Änderung erlaubt, kostengünstigen Wohnraum durch Umnutzung herzustellen, wie sie gleichzeitig fördert, Bestandsgebäude zu erhalten und damit Ressourcen- und Energieaufwendungen für Abbruch und Neuerrichtung zu reduzieren („Graue Energie“).

Zielführend wäre, diese Regelung zu erweitern – so dass sie auch für Veränderungen von Wohnungszuschnitten gilt (wenn beispielsweise eine große Wohneinheit in zwei oder mehr kleinere zioniert wird).



Dringend notwendig wäre allerdings, auch entsprechende Regelungen für den Erhalt von bestehenden Nicht-Wohngebäuden zu beschließen, da dort ebenfalls häufig weitreichende Anforderungen aus Umbauten und Umnutzungen genehmigungskonform errichteter Bauwerke folgen, die sowohl hohe Aufwendungen und Kosten erzeugen wie sie häufig dazu führen, dass ein Abriss und Ersatzneubau zu vermeidbaren Emissionen und Ressourcenaufwendungen führt.

Abs. 5

Gleichsam sind die Neuregelungen in Abs. 5 a) und b) wesentliche Erleichterungen für die Aufstockung „*rechtmäßig bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum*“, die analog zu vorgenannter Einschätzung eine gute Grundlage darstellen, kostengünstiger Wohnraum zu schaffen und bestehende Bausubstanz weiter zu nutzen.

Die klarstellende Ergänzung in Satz 2, wonach dies auch für den „*Ausbau eines Geschosses zur Schaffung von Wohnraum, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln*“ gilt, ist hiernach nur folgerichtig und ermöglicht entsprechende Maßnahmen, wo sie bislang aufgrund der bisherigen umfangreichen Anforderungen nicht umgesetzt werden konnten.

Hervorhebenswert und zu begrüßen ist, dass diese Änderungen den Forderungen entsprechen, die Architects for Future seit 2021 in den „Vorschlägen für eine Muster(u)m bauordnung“ gefordert hat und die in den „Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO)“ 2023 gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer der Bundesbauministerin und der Bauministerkonferenz übergeben worden waren.

§ 52 Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder

Die beabsichtigten Regelungen sind zu begrüßen, da die hierdurch erwirkte Verringerung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze einerseits die Aufwendungen zum Herstellen von Bauwerken und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge bei den einzelnen Bauvorhaben reduziert und dazu beitragen kann, das Ausmaß und Umfang versiegelter Grundstücksflächen im Neubau zu verkleinern.

Überdies können die angepassten Stellplatzregelungen dazu beitragen, dass neben einem Beitrag zur „Bauwende“ auch einer zur „Verkehrswende“ geleistet wird. Zusammen mit einer Stärkung des ÖPNV und der Infrastruktur für zu Fuß gehende und fahrradnutzende Menschen kann zu einer Verringerung der Aufwendungen für Infrastruktur des PKW-Verkehrs führen, wodurch wiederum eine geringere Bodenversiegelung und reduzierte Ressourcen- und Energieaufwendungen zum Herstellen ebendieser benötigt werden. Damit diese Effekte jedoch wirksam werden, sind neben der Anpassung der HBO naturgemäß auch weitreichende Änderungen anderer Rahmenbedingungen erforderlich.

§ 56 Bauherrschaft

Durch die Streichung des Wortes „schriftlich“ soll die Digitalisierung gefördert werden, was grundsätzlich zu begrüßen ist.

Die Digitalisierung der Baubranche bedarf allerdings zudem der zügigen Einführung von Material- und Bauteilkartierungen, um zukünftigen Wieder- und Weitergebrauch (Re-use / Re-cycling) zu ermöglichen und zu erleichtern. Insofern sehen wir für eine Digitalisierung, die auch einen Beitrag zum zirkulären Bauen leistet, auch eine Regelung zur Forderung eines Digitalen Ressourcenpasses der Gebäude notwendig.



§ 63a Abbruch, Beseitigung

Das Bestreben der Genehmigungsfreistellung von Gebäudeabrissen sieht A4F als grundlegend falsch an. Tatsächlich wären schon jetzt qualifizierte Abbruchgenehmigungen erforderlich – statt der in Hessen kaum mehr als abfallwirtschaftlich betrachteten Anträge heute, die -mit Ausnahme von Baudenkmälern- nahezu ausnahmslos genehmigt werden. Die aufgewandte Herstellerenergie, deren Großteil im Rahmen des Rohbaus anfällt („Graue Energie“), macht bei Neubauten in etwa die Hälfte des Energieaufwandes und der klimaschädlichen Emissionen aus. Es wäre daher angesichts der Klimakrise angemessen, jedem geplanten Abbruch eines Bestandsgebäudes zunächst die qualifizierte Prüfung voranzustellen und abzuverlangen, ob nicht dessen Erhalt durch Sanierung, Umbau, Erweiterung und/oder Umnutzung möglich wäre. Darüber hinaus wäre ein Abrissmoratorium erforderlich, um Gebäudeabrissen bis zu der entsprechenden gesetzlichen Regelung entgegenzuwirken.

Wir wissen, dass nach Verbesserung der Effizienz, also Reduzierung der Nutzungsenergie, gerade die Herstellerenergie von Gebäuden eine die maßgebliche Größe ist, mit der eine Reduktion klimaschädlichen Wirkens erreicht werden kann. Es ist daher sehr wichtig, zuerst jeden Bestandserhalt gegenüber einem Neubau zu bevorzugen und sorgfältig abzuwägen (vgl. „Abrissmoratorium, Initiative „HouseEurope!“, „Fix It“ Ausstellung etc.)

Die beabsichtigte Erleichterung und Entbürokratisierung zielt auf schneller/mehr Wohnbau und Beförderung der Baukonjunktur → sind denn überhaupt Vorhaben bekannt, das wegen einer Abbruchgenehmigung maßgeblich teurer, langsamer oder gar verhindert wurden? Das Abfallwirtschaftsgesetz, Lärmschutzvorschriften und die Pflicht zur Verkehrssicherung gelten unabhängig von einer -etwaig nicht erforderlichen- Abrissgenehmigung.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Hessen sich zur Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet hat. Die entsprechende Bilanz eines Neubaus, der in den wenigen Jahren der Herstellung bereits mehr als 50% der Emissionen und Ressourcenverbräuche verursacht, würde jedoch erst in den Jahrzehnten des Gebäudebetriebes durch geringere Nutzungsenergieverbrauch der Neubauten kompensiert. Gegenüber einem sanierten Bestandsbau werden also erheblich mehr Emissionen in entscheidenden und unmittelbar bevorstehenden Jahren erzeugt.

Wir raten deutlich davon ab, eine entsprechende Genehmigungsfreistellung gesetzlich zu verankern.

§ 64a Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden

Die als Variante des „Baturbo“ vorgesehene Regelung soll „*Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich*“ gänzlich genehmigungsfrei stellen, sofern nicht „*die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens*“ fordert.

Zu vergleichbaren Vorhaben auf Bundesebene haben A4F bereits eine Stellungnahme² vorgelegt und diese scharf kritisiert. Die Kritikpunkte im Überblick:

² <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/baturbo-im-bundestag>



- **Abriss statt Umbau:** Die vorgesehenen Regelungen fördern Abriss und Neubau, obwohl der Erhalt und die Transformation des Bestands klimapolitisch dringend notwendig wären.
- **Bodenspekulation und Verdrängung:** Der „Baturbo“ heizt die Bodenpreise an und begünstigt renditeorientierte Projekte statt bezahlbarem Wohnraum.
- **Aushöhlung der Beteiligung:** Kommunale Steuerung und öffentliche Mitsprache werden durch verkürzte Verfahren und Einzelfallentscheidungen massiv eingeschränkt.
- **Klimaziele gefährdet:** Graue Energie und Ressourcen werden nicht berücksichtigt, nachhaltige Stadtentwicklung gerät ins Hintertreffen.
- **Fehlende Steuerungsinstrumente für Kommunen:** Städte und Gemeinden brauchen Werkzeuge, um aktiv Stadtentwicklung betreiben zu können, statt nur auf Anträge von Investoren zu reagieren.

Die vorgesehene Regelung führt zudem zu rechtlicher Unsicherheit, da sie eben keine Genehmigung sicherstellt, sondern in Folge der Genehmigungsfreistellung eher eine temporäre Duldung erfolgt. In der Praxis sind Unklarheiten und missbräuchlicher Einsatz absehbar – z.B. bei Forderungen oder Nachforderungen nach Ablauf eines Monats, da die „*erforderlichen Vorlagen*“ auch später als unvollständig betrachtet werden, wovon in der Praxis bereits heute häufig berichtet wird. Es ist kaum sicherzustellen, dass die Vorlage eines Vorhabens mit Genehmigungsfreistellung von Personen mit Bauvorlagenberechtigung vorgenommen wird, wenn eben keine Prüfung erfolgt - auch bei bauherrenseitig fehlerhafter Einordnung von Vorhaben in den Innenbereich (§ 34 BauGB), wenn diese tatsächlich im Außenbereich (§35 BauGB) liegen, besteht ein Risiko „geschaffener Fakten“ und versiegelter Flächen.

Wir schätzen die vorgesehene Regelung als stark kontraproduktiv für die Klimaschutzziele ein und vermuten, dass im Ergebnis große rechtliche Unsicherheiten entstehen werden. Der Prüfaufwand der Bauaufsicht wird so voraussichtlich auf nachgelagerte Gerichtsverfahren umverlegt – mit entsprechendem Risiko für die am Bau Beteiligten.

§ 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

Abs.1 / Abs 5

Statt -wie bisher- Nachweise für „*Schall- und Wärmeschutz*“ sollen mit dem Bauantrag zukünftig lediglich Nachweise für „*Schallschutz*“ von Nachweisberechtigten erstellt und vorgelegt werden. Ein Nachweis für Wärmeschutz wäre damit nicht mehr vorzulegen.

Seit Einführung der Wärmeschutzverordnung 1995 muss der Heizenergiebedarf von Gebäuden nachgewiesen werden – die Anforderungen wurden regelmäßig verschärft, was zu einer erheblichen Effizienzsteigerung bezüglich des Energieverbrauchs von Gebäuden geführt hat. Diese regulativ geforderte Effizienzsteigerung hat maßgeblichen Anteil daran, auf die nationale Einhaltung der Klimaschutzziele hinzuwirken.

Das Gebäudeenergiegesetz fordert unabhängig von der HBO das Erstellen einer entsprechenden Berechnung; der Aufwand des Erstellens bleibt also bestehen. Unklar ist, wer diese einfordert oder gar sieht, wenn eine Vorlage zu Baubeginn nicht zwingend ist: Die genannten Nachweise sind aktuell vor Bauausführung der Bauaufsicht vorzulegen, zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes muss zudem eine Nachweisberechtigte Person die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Nachweis bestätigen. Somit ist die Verantwortung klar benannt, eine Kontrolle und Ahndung ist möglich.



Durch Abschaffung der Pflicht zur Vorlage der Nachweise für Wärmeschutz und den folgenden Entfall der bestätigten Übereinstimmung des Gebäudes hiermit fehlt nicht nur der Bauaufsicht die Möglichkeit der Kontrolle und Ahndung – sondern auch Immobilienkäufern die Sicherheit, dass das jeweilige Gebäude den gesetzlichen Regelungen entspricht.

Wir empfehlen, von dieser Streichung Abstand zu nehmen.

§ 73 Abweichungen

Abweichungen „sollen“ zukünftig ausdrücklich zugelassen werden. Diese Erleichterung wird begrüßt, da sie größere Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit Bestandsgebäuden – und damit den Erhalt von bestehenden Gebäuden fördert (siehe oben „Graue Energie“).