

Ausschussvorlage WVA 21/9 – Teil 1
öffentlich vom 17.04.2025

Schriftliche Anhörung
zu Gesetzentwurf Drucks. 21/1701

Stellungnahmen von Anzuhörenden

BAUINDUSTRIE | Abraham-Lincoln-Str 30 | 65189 Wiesbaden

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

Per E-Mail:h.schnier@ltg.hessen.dem.eisert@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 21.03.2025

**Gesetzentwurf Fraktion der Freien Demokraten
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO)
Drucks. 21/1701**

Unsere Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Schnier,
sehr geehrte Frau Eisert,

der Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V. (im Folgenden BIV) bedankt sich für Ihr Schreiben vom 19.03.2025 und die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den 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 Fraktion der Freien Demokraten, mit welchem die Umsetzung von simplen, zugleich aber zügig wirkungsvollen Maßnahmen vorgeschlagen wird.

Das Entfallen der Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes für Kleinkinder ist als positiv zu werten. Diese Pflicht geht nicht nur oftmals zu Lasten der realisierbaren Wohnfläche, sie geht

Bankverbindungen:

Commerzbank AG Frankfurt
IBAN: DE74 5008 0000 0097 1960 00
BIC: DRESDEFFXXX

Nassauische Sparkasse Wiesbaden
IBAN: DE63 5105 0015 0555 0000 58
BIC: NASSDE55XXX

Deutsche Bank AG
IBAN: DE80 5507 0040 0053 3133 00
BIC: DEUTDE55XXX

BAUINDUSTRIE

auch mit nicht unerheblichen Kosten einher, was nach unserem Dafürhalten außer Verhältnis zu deren Nutzen steht. Dies gilt erst recht, als solche Spielplätze insbesondere bei Wohngebäuden mit wenigen Parteien nur selten genutzt werden.

Die Ersetzung des Schriftformerfordernisses gegen das Textformerfordernis ist schon aufgrund der Digitalisierungsbestrebungen zu begrüßen. Mit der Textform ist eine elektronische Kommunikation möglich, was gefördert werden sollte.

Ebenso begrüßen wir die Verlängerung der Gültigkeitsdauer auf fünf Jahre statt drei Jahre sowie die Verlängerung der Unterbrechungsfrist auf zwei Jahre statt einem Jahr. Dies ermöglicht Bauherren eine flexiblere Handhabung, wodurch insbesondere Investitionen in den Wohnungsbau wieder etwas an Attraktivität gewinnen.

Auch die Anpassungen in der Anlage „Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63“ bewerten wir als positiv. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung der Genehmigungsfreiheit des Abrisses von Gebäuden.

Gerne nehmen wir an der für den 29.04.2025 geplanten Sitzung teil, um unsere Stellungnahme noch einmal persönlich zu erläutern. Sollte eine Teilnahme an der Sitzung von den Anzuhörenden nicht vorgesehen sein, bitten wir um Mitteilung. Andernfalls gehen wir davon aus, dass wir noch eine gesonderte Einladung erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Burkhard Siebert
Hauptgeschäftsführer



HSGB
HESSISCHER STÄDTE-
UND GEMEINDEBUND

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

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

Abteilung 2.2
Unser Zeichen AE/Vo/SB/Lo
Telefon 06108 6001-42, 49, 40
Telefax 06108 6001-57
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen P 2.4
Ihre Nachricht vom 19.03.2025

Datum 07.04.2025

Per E-Mail: M.Eisert@ltg.hessen.de

Einbindung zum Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten, Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO), (Drs. 21/ 1701)

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem Entwurf zum zweiten Gesetz zur Änderung der Hessische Bauordnung Stellung nehmen zu dürfen.

Das mit dem Gesetzesvorhaben verfolgte Ziel des Demokratieabbaus 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.

Zu § 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

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

nicht tragfähig. Insofern erscheint es vorzugswürdiger, dass die Anzahl der Wohneinheiten ab deren Anzahl die Pflicht der privaten Bauherrschaft zur Errichtung von Kinderspielplätzen besteht, anzuheben.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass bei Fehlen der Errichtung entsprechender Kinderspielplätze durch private Bauträger, die Kommunen 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.

Zur Anlage „Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63“ Abschnitt IV

Die angestrebten Änderungen zu Nr. 1 und Nr. 2 sollten der Anzeigepflicht unterliegen. Mit den geplanten Erweiterungen zu baugenehmigungsfreien Abbruchvorhaben im Bereich Gebäudeklassen I – III und bis zu 10 m Gesamthöhe werden nunmehr auch deutlich größere Vorhaben als bislang erfasst. Diesbezüglich sind, selbst bei Durchführung durch Fachfirmen, nicht unerhebliche Auswirkungen auf Dritte zu erwarten. Insoweit sollte zumindest eine Anzeigepflicht, wenn auch keine Genehmigungspflicht, bestehen bleiben.

Leider können wir aufgrund terminlicher Überschneidungen der Sitzung am 29. April 2025 nicht beiwohnen.

Mit freundlichen Grüßen



Heger
Geschäftsführer

Stellungnahme zum FDP-Gesetzentwurf im Hessischen Landtag zur Änderung der HBO (Erste-Hilfe-Set HBO)

Die FDP zielt mit ihrem Antrag auf die Entbürokratisierung und Deregulierung des Baurechts in Hessen. Die hierzu angedachten Maßnahmen sollen im Folgenden bewertet werden:

Wegfall der Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen

Die Ausnutzung des Grundstücks beim Bau von Wohnanlagen wird definiert über Ausnutzungskennziffern (GRZ/GFZ). Diese sind der begrenzende Faktor. Kinderspielplätze für Wohnanlagen sind i. d. R. so klein, dass sie sich mühelos in die verbleibenden Flächen eines Grundstücks integrieren lassen. Eine Notwendigkeit einer Änderung des Baurechts besteht daher hier nicht.

Entfall der Schriftformerfordernis

Dieser Entfall ist sinnvoll, da er durch die dann mögliche Digitalisierung des Genehmigungsprozesses diesen beschleunigt.

Verlängerung der Genehmigungsdauer von 2 auf 5 Jahre

Eine Verlängerung auf 3 statt 2 Jahre wie in Sachsen oder Baden-Württemberg erscheint durchaus sinnvoll. Die von der FDP vorgeschlagene Verlängerung auf 5 Jahre birgt allerdings die Gefahr, dass dadurch die Spekulation mit Grundstücken erleichtert wird. Ziel einer Baugenehmigung sollte es aber sein, dass umgehend gebaut wird.

Genehmigungsfreier Abriss von Gebäuden (Kl. 1 und 3)

Der Gedanke ist grundsätzlich richtig und sollte umgesetzt werden. Es stellt sich darüber hinaus die Frage, warum man für einen Abriss überhaupt eine Genehmigung benötigt. Der Abriss erhaltenswerter Gebäude, die z. B. unter Denkmalschutz stehen, sollte natürlich nicht von einer Genehmigung befreit werden.

Fazit

Die FDP beantragt einige Änderungen, die den Wohnungsbau beschleunigen und ihn damit kostengünstiger und bezahlbarer machen.

Das Übel einer völlig überbordenden Bürokratie am Bau wird aber nicht grundsätzlich angegangen. Substanzielle Erfolge bei der Einsparung von Kosten erzielt man nur durch Größendegression und Standardisierung, wenn man nicht auf Qualität verzichten will.

Hierfür bedürfte es einer verstärkten Ausweisung von Bauland durch die Kommunen und den Wegfall sämtlicher Landesbauordnungen zugunsten einer Bundesbauordnung. Insofern ist der FDP-Antrag ein Kurieren an Symptomen, aber kein substanzieller Fortschritt für den Wohnungsbau.

Peter Lutz, Oberursel 13. April 2025

dipl.-ing. architekt bdb
carsten r. kulbe
D-36381 schluechtern
brueckenauer str. 29

[carsten r. kulbe - brueckenauer str.29 - 36381 schluechtern](mailto:carsten.r.kulbe@brueckenauer-str.29-36381-schluechtern)

Hessischer Landtag
Ausschussgeschäftsführung
Schloßplatz 1-3
65183 Wiesbaden

tel 0049 6661 9664 16
fax 0049 6661 9664 22
carsten.kulbe@online.de
www.buero-kulbe.de

mitglied d. BayAK
reg. juli 1986

zert. energieberater akh
nachweisberechtigter
f. waermeschutz akh

Schlüchtern, den 06.04.2025

Hessische Bauordnung

Stellungnahme zum FDP-Gesetzentwurf für ein zweites Gesetz zur
Änderung der Hessischen Bauordnung
(Erste-Hilfe-Set HBO)

Landtagsdrucksache 21 / 1701

Zusammenfassung:

Der BDB begrüßt ausdrücklich und unterstützt die von der FDP gemachten
Vorschläge zur Änderung der hessischen Bauordnung. Die Vorschläge tragen in
Summe zum Abbau von überbordender Bürokratie und damit indirekt auch zur
Senkung der Kosten bei.

Das sog. Erste-Hilfe-Set ist durchaus geeignet die Genehmigungsverfahren zu
vereinfachen und damit zu beschleunigen, was einer Entspannung am
Wohnungsmarkt nur förderlich sein kann.

Anstrengungen hierfür, gleich von welcher Couleur vorgetragen, sind extrem
wichtig im Kampf gegen die Wohnungsknappheit und die damit verbundenen
Missstände.

Anmerkungen zum Gesetzentwurf:

Der Gesetzentwurf greift der umfassenden Novellierung der HBO vor und für
gezielt einige Maßnahmen auf um Impulse für die Bauwirtschaft zu setzen.

Gerade im Wohnungsbau, der von Stillstand geprägt ist, sehen wir als
Berufsverband aller Bauschaffenden, der immer wieder mahnend auf die
Missstände hinweist, dies als sehr wichtig an.

Generell ist es wichtig Raum für sinnvolle und rationelle Lösungen zu schaffen.

Hierzu zählt unseres Erachtens insbesondere die Ausweitung der Frist in Bezug
auf die Gültigkeit von Baugenehmigungen und der Wegfall des Schriftforder-
fordernisses zu Gunsten des Textformerfordernisses.

Kinderspielplätze sollten genau wie Kfz-Stellplätze nicht steifen Regulierungen
unterliegen, die im Einzelfall zu erheblichen unnötigen Kosten führen.

In Bezug auf die nach §63 HBO genehmigungsfreien Vorhaben sehen wir unabhängig von den Gebäudeklassen den Vorschlag die Abbruchvorhaben freizustellen in der angedachten Form nur bedingt als zielführend an. Zumindest eine Anzeigepflicht sollte erhalten bleiben, um die Kontrolle über die Entsorgung von Baumaterialien o.Ä. sicherzustellen. Die Anzeigepflicht hat den entscheidenden Vorteil, dass vermeintliche Genehmigungsfristen regulärer Anträge und die damit verbundenen Zeitverluste entfallen.

Dipl.-Ing. Architekt Carsten R. Kulbe
2. Vorsitzender

**BDB-BUND DEUTSCHER BAUMEISTER
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HESSEN FRANKFURT E.V.**



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

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

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

14.04.2025

Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten 2. Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe Set HBO) – Drucksache 21/1701

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW-Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu dem oben genannten Gesetzentwurf (Erste-Hilfe-Set HBO) abgeben zu dürfen.

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

Der Gesetzentwurf der FDP-Fraktion deckt sich teilweise mit dem Änderungsentwurf der Landesregierung, dem Baupaket 1, teilweise geht er über diesen Entwurf hinaus. Es sind daher Überschneidungen in den Stellungnahmen absehbar. Soweit der Gesetzentwurf der Landesregierung hinter dem Vorschlag der FDP-Fraktion zurückbleibt, sollte dennoch bei gleicher Zielrichtung eine breite Zustimmung auch zu dem Entwurf der Landesregierung möglich sein.

Grundsätzlich begrüßt der BFW-Landesverband Maßnahmen, die den Wohnungsbau in Hessen einfacher, schneller und kostengünstiger machen sollen.

Kritisch darf angemerkt werden, dass ein Gesetzentwurf mehr als ein Jahr nach Beginn der Legislaturperiode auch mit Blick auf den notwendigen Beratungsbedarf kaum noch als Erste-Hilfe-Set bezeichnet werden kann.

Denn tatsächlich sinken die Baugenehmigungszahlen schon seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 auch in Hessen kontinuierlich. Der Zeitpunkt für ein frühes Gegensteuern wurde schon von der Vorgängerregierung verpasst.

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: 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

Inhaltlich sind die Vorschläge zur Änderung der Landesbauordnung zu begrüßen.

Der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes in § 8 wird im Grundsatz begrüßt. Streng genommen handelt es sich bei der Versorgung von Kindern und Jugendlichen mit Spielplätzen um eine Aufgabe der Daseinsvorsorge, die in der gesamten Kommune zu erfüllen ist. Warum hiermit allein der Neubau finanziell belastet wird, 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.

Der Entfall des Schriftformerfordernisses beim Wechsel der Bauherrschaft ist mit Blick auf Vereinfachung und Beschleunigung, sowie mit Blick auf Digitalisierung des Verfahrens zu begrüßen.

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.

Der genehmigungsfreie Abriss von Gebäuden der Gebäudeklasse eins bis drei bis 10 Meter Höhe dient der Beschleunigung beim Abbruch. Damit wird indirekt auch die Voraussetzung für eine schnellere Neubebauung erreicht.

Soweit die Stellungnahme des BFW-Landesverbandes.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
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 zum Gesetzentwurf der FDP-Fraktion (Drucksache 21/1701) Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung („Erste-Hilfe-Set HBO“)

14. April 2025

Unser Zeichen:

Sehr geehrter Herr Boddenberg,

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

Einleitung

Der Hessische Industrie- und Handelskammertag e.V. (HIHK) begrüßt grundsätzlich alle politischen Initiativen, die das Bauen in Hessen einfacher, schneller, unbürokratischer und kostengünstiger machen, denn nur so kann der dringend benötigte Wohnraum für Arbeits- und Fachkräfte entstehen. Beziehbare Wohnraum ist ein entscheidender Standortfaktor für die hessische Wirtschaft. Ohne ihn wird es zunehmend schwieriger, Fachkräfte für hessische Unternehmen zu gewinnen und zu halten. Dies gefährdet langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Hessen.

Vor diesem Hintergrund unterstützt der HIHK ausdrücklich die Arbeit der Kommission „Innovation im Bau“ und die darin entwickelten 20 Vorschläge für eine Novellierung der Hessischen Bauordnung (Baupaket I). Diese wurden im breiten Konsens mit zahlreichen Stakeholdern, auch unter Beteiligung des HIHK, entwickelt und bilden aus Sicht des HIHK die zentrale Richtschnur für die anstehende Novellierung der HBO.

Die Regierungsfractionen haben mit einem Entschließungsantrag bereits deutlich gemacht, dass viele dieser Punkte Eingang in den Gesetzgebungsprozess finden sollen. Wichtig ist auch, dass aus der Opposition heraus Impulse aufgenommen und in die Breite getragen werden.

Bewertung des Gesetzentwurfs der FDP

Der vorliegende Gesetzentwurf der FDP umfasst vier Maßnahmen, die sich klar der Kategorie „unbürokratischer Impulsgeber“ zuordnen lassen. Aus Sicht des HIHK ist der Entwurf ein Schritt in die richtige

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



Richtung, greift jedoch inhaltlich zu kurz, wenn man das umfassende Reformpotenzial der HBO betrachtet.

Im Einzelnen:

1. Abschaffung der Schriftformerfordernisse

Diese Maßnahme lässt sich positiv bewerten. Die Umstellung auf Textform ist überfällig. Sie erleichtert die elektronische Kommunikation im Bauprozess und ist ein pragmatischer Schritt im Sinne der Digitalisierung. Auch in der Kommission „Innovation im Bau“ wurde dieses Thema mehrfach betont.

2. Streichung der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen

Diese Maßnahme lässt sich ebenfalls positiv bewerten, geht aber noch nicht weit genug. Der HHIK unterstützt, dass Bauherren mehr Flexibilität erhalten sollen, insbesondere um Flächen effizienter nutzen zu können. Eine solche Regelung sollte jedoch eingebettet sein in ein umfassendes Konzept für städtische Infrastruktur und Aufenthaltsqualität.

3. Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung auf fünf Jahre

Auch diese Maßnahme ist positiv zu bewerten. Angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten, Lieferengpässen und steigenden Baukosten ist diese Maßnahme sinnvoll. Auch dies war Teil der Empfehlungen der Kommission „Innovation im Bau“.

Was fehlt?

Der Gesetzentwurf greift nur vier von 20 Punkten aus dem Baupaket I auf. Wichtige Hebel zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, wie etwa:

- die Einführung des Gebäudetyps E,
- der erleichterte Dachgeschossausbau ohne Baugenehmigung,
- der temporäre Verzicht auf Stellplatzpflichten,
- reduzierte Mindestabstände zur Nachbargrenze,
- sowie klare Erleichterungen beim seriellen Bauen,

finden sich im Gesetzesentwurf der FDP nicht wieder. Diese Punkte sind aber aus Sicht der Wirtschaft essenziell, um in der Fläche spürbare Effekte zu erzielen.

Fazit

Der HHIK begrüßt den Gesetzentwurf der FDP-Fraktion als konstruktiven Beitrag zur laufenden Diskussion über die Reform der Hessischen Bauordnung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, Teilaspekte des Bauprozesses zu vereinfachen, bleiben jedoch hinter dem notwendigen strukturellen Reformanspruch zurück.



Wir appellieren an den Hessischen Landtag, bei der anstehenden Novellierung der HBO das Baupaket I der Kommission „Innovation im Bau“ als Maßstab zu nehmen. Nur wenn die in diesem Rahmen erarbeiteten Vorschläge konsequent umgesetzt werden, lässt sich das Ziel einer echten Entbürokratisierung erreichen. Zum Wohl der Bauwirtschaft, der Arbeits- und Fachkräfte sowie der gesamten hessischen Wirtschaft ist eine umfassende Novellierung nötig.

Für einen Austausch und eine Zusammenarbeit zur Novellierung der Hessischen Bauordnung stehen wir gerne zur Verfügung.



Frank Aletter
Geschäftsführer



Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

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

**Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen
Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO)
– Drucks. 21/1701 –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und
möchten zu den einzelnen Änderungen folgende Einschätzung
mitteilen:

**Entfall der Verpflichtung zur Errichtung von
Kinderspielplätzen, § 8 Abs. 2 HBO**

Eine Streichung des § 8 Abs. 2 lehnen wird ab.
Die Regelung zur Pflicht der Bauherren zur Herstellung von
Kinderspielplätzen dient der Realisierung sozialer
Mindeststandards. Die aktuelle Herstellungs- und
Unterhaltungspflicht für Kinderspielplätze gemäß § 8 Abs. 2
bezieht sich nur auf Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen.
Dabei handelt es sich ausschließlich um Spielplätze für
Kleinkinder bis zu sechs Jahren. Diese Regelung soll

Ihre Nachricht vom:
19.03.2025

Ihr Zeichen:
P 2.4

Unser Zeichen:
630.01 Pf/Zi

Durchwahl:
0611/1702-0

E-Mail:
posteingang@hess-staedtetag.de

Datum:
15.04.2025

Stellungnahme Nr.:
024-2025

Verband der kreisfreien und
kreisangehöriger Städte im
Lande Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

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

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

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. Unstrittig dürfte sein, dass Bewegungsflächen für die Entwicklung der Kinder wichtig sind. Kinderspielplätze tragen zudem als wichtiger sozialer Treffpunkt zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers bei. Gerade für Kleinkinder ist die unmittelbare Nähe besonders wichtig. Allein durch das Netz an öffentlichen Kleinkinderspielplätzen kann eine vergleichbar nahe und sichere Erreichbarkeit von Kleinkinderspielplätzen nicht gewährleistet werden. Die Errichtung der Kleinkinderspielplätze in das Ermessen der Bauherrschaft zu stellen, würde aus Kostengründen vermutlich häufig dazu führen, dass diese nicht hergestellt werden. Die Kommunen wären nicht in der Lage, diesen Entfall flächendeckend ausgleichen, da ihnen -abgesehen von dem finanziellen Aspekt- häufig schon gar nicht die Flächen zur Verfügung stehen.

Entfall Schriftformerfordernisse

Diese Änderungsvorschläge werden begrüßt, um auch Mitteilungen per E-Mail zu ermöglichen.

Verlängerung Gültigkeit der Baugenehmigung, § 74 Abs. 7 HBO

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.

Genehmigungsfreistellung von Abbruchvorhaben, Anlage zu § 63 HBO, Abschnitt IV

Bei einer Erweiterung der Liste der genehmigungsfreien Abbruchvorhaben sollte in geeigneter Weise sichergestellt werden, dass die denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, damit nicht voreilig vollendete Tatsachen geschaffen werden. Zudem muss insgesamt gewährleistet sein, dass bei Altstandorten die notwendigen Untersuchungen, der sachgerechte Umgang damit sowie eine korrekte Entsorgung oder Recycling stattfindet. Wir gehen davon aus, dass der im Gesetzentwurf für Abschnitt IV Nr. 2 vorgesehene Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 6 (Beauftragung von Fachfirmen) eben dies bezweckt.

Zudem wäre ggf. ein Anzeigeverfahren in Betracht zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan Gieseler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Stephan Gieseler
Direktor



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: 16.04.2025
Az. : Th/630.011; 640

Gesetzentwurf Fraktion der FDP, Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO), Drucks. 21/1701

Ihr Schreiben vom 19.03.2025, 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 Fraktion der FDP für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO) zur Stellungnahme übersandt haben. Der Hessische Landkreistag hat hierzu eine Befragung seiner Mitglieder durchgeführt.

Aus einzelnen Landkreisen haben uns Stellungnahmen erreicht, die zwar ein teils uneinheitliches Meinungsbild widerspiegeln, im Detail aber Hinweise geben, welche im Rahmen der Beratungen ergänzend von Interesse sein könnten. Wir leiten Ihnen diese zusammengefasst zu, weisen jedoch zugleich darauf hin, dass es sich um die Einzelmeinung weniger Landkreise und nicht um eine Bewertung des Verbandes in seiner Gesamtheit handelt. Aufgrund der Fristsetzung war bislang keine Befassung unseres zuständigen Verbandsorgans mit dem aktuellen Gesetzentwurf möglich.

Dies vorweggeschickt geben wir Ihnen die folgenden Einschätzungen zur Kenntnis:

Zu 1) § 8 HBO – Streichung der Kinderspielplätze

Im Rahmen der Bestrebungen, neuen Wohnraum zu schaffen und die Umsetzung von Bauvorhaben schneller und preiswerter zu ermöglichen, ist auch eine Überprüfung der aktuellen Regelungen zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 HBO kritisch zu hinterfragen.

Eine komplette Abschaffung der Verpflichtung scheint jedoch fraglich, da in der Konsequenz möglicherweise keinerlei Kinderspielplätze mehr errichtet werden. Das in der Begründung zum Gesetzesentwurf angeführte Argument einer höheren Nutzung der Grundstücksfläche als Wohnfläche scheint dabei wenig überzeugend.

Ein Landkreis merkt dazu folgendes an: *„Die beabsichtigte Abschaffung zu Herstellung von Kinderspielplätzen ist nicht nachvollziehbar, da durch den Wegfall der Spielplatzfläche keinerlei zusätzlicher Wohnraum entsteht. Durch die Einhaltung der Abstandsflächenpflicht sollte auch immer noch genügend Raum für einen Kleinkinderspielplatz sein, welcher ohnehin nur sehr geringe baurechtliche Anforderungen hat. Gemäß § 8 Abs. 2 der jetzigen Fassung der HBO gibt es bereits die Möglichkeit auf die Herstellung im Einzelfall zu verzichten. Insofern hat die geplante Gesetzesänderung keinerlei Einfluss auf eine etwaige Wohnraumschaffung.“*

Zu 2) § 56 Abs. 3 HBO – Schriftform

Auch wenn ein Verzicht der Schriftform zugunsten der Textform mit Blick auf eine Verfahrensbeschleunigung grundsätzlich positiv zu bewerten ist, so erachten einige Landkreise jedoch eine Erklärung in Textform im Sinne einer Rechtsverbindlichkeit als nicht ausreichend.

Außerdem wird angemerkt: *„Der Anwendungsbereich des § 56 Abs. 3 HBO hat in der Praxis eher wenig Relevanz. Ein Bauherrenwechsel kommt bei den meisten Bauvorhaben relativ selten vor. In der Praxis ist die Schriftform bei § 56 Abs. 3 HBO bei den wenigen Fällen dann aber auch kein wirkliches Problem. Insofern ist fraglich, ob für einen solchem Fall mit wenige praktischer Relevanz wirklich eine Änderung des Gesetzes erfolgen muss. Der Wechsel auf die Textform führt im Ergebnis auch nicht wirklich zu einer Vereinfachung oder Beschleunigung.“*

Da im Rahmen der künftigen Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin andere technische und rechtliche Mechanismen greifen, sollte auch hier auf letztlich nicht erforderliche Zwischenschritte in der Form von unnötigen Gesetzesänderungen verzichtet werden.“

Zu 3) § 74 Abs. 7 HBO – Fristen

Gegen eine Verlängerung der Fristen werden mehrfach Bedenken geäußert.

„Die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung könnte unter Umständen die Planungshoheit der Gemeinde konterkarieren, da die Möglichkeiten der Gemeinden, die Bauleitplanung durch Veränderungssperre zu sichern, die zeitliche Geltungsdauer der Baugenehmigung nicht mehr erfassen können. Insofern sollte zuvorderst eine Anpassung von § 17 BauGB angeregt werden.“

Außerdem konterkariere eine Verlängerung der Fristen den gesamten Ansatz der aktuellen politischen Bestrebungen eines schnelleren Bauens. *„Das rechtliche (etwaige Ablehnung) und monetäre Risiko (Gebühren) einer Verlängerung der Baugenehmigung entfällt für den Bauherrn, sodass der Anreiz eines schnellstmöglichen Baubeginns entfällt. Rechtsstaatlich ist die Verlängerung ebenfalls be-*

denklich, da sich die Rechtslage, einschließlich der bauplanungsrechtlichen Grundlagen, innerhalb von fünf Jahren deutlich ändern kann. Eine Ausweitung der Frist stellt mithin auch einen erheblichen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG dar. Darüber hinaus können sich in fünf Jahren nicht nur planungsrechtliche Grundlagen ändern, sondern z.B. auch naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen oder auch denkmalrechtliche Erkenntnisse und Schutzstatus. Bei einer Ausweitung der Geltungsdauer auf fünf Jahre besteht die Gefahr von entsprechenden Verletzungen rechtlich relevanter Aspekte. Es wird empfohlen, die bisherigen Fristen beizubehalten.

Die Argumente angeblicher Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und Finanzierung sind nicht nachvollziehbar und auch nicht überzeugend. Wenn eine Baugenehmigung beantragt wird, erfolgt dies, um auch tatsächlich zu bauen. Bei größeren Projekten ist die Baugenehmigung für die Finanzierung von erheblicher Bedeutung. Dies bedeutet, dass in der Regel auch bei Vorliegen der Baugenehmigung die Finanzierung gegeben ist bzw. erfolgt. Lieferengpässe oder Rohstoffknappheit führen nicht dazu, dass ein Vorhaben nicht gebaut werden kann und Baubeginn erst fünf Jahre nach der erteilten Baugenehmigung erfolgt. Bzgl. dieser Aspekte ist bereits die derzeit geltende Gesetzeslage mehr als auskömmlich.

Sofern politisch ein schnelleres Bauen gewünscht ist, sollten die Fristen eigentlich eher verkürzt als verlängert werden.

Zu beachten ist auch, dass bei einer Verlängerung der Fristen entsprechende Verlängerungsgebühren bei den Bauaufsichtsbehörden entfallen und die geplante Gesetzesänderung somit auch erhebliche Auswirkungen auf die ohnehin derzeit sehr angespannten kommunalen Haushalte der Landkreise haben wird.

Ein Antrag auf Verlängerung durch bloße Textform wird deutlich ablehnt. Der Verlängerungsantrag stellt rechtlich einen Bauantrag dar; für diesen hat die HBO und der Bauvorlagenerlass des Landes Hessen klare rechtliche Vorgaben und Voraussetzungen. Insofern müssen hierfür auch die entsprechenden und identischen Regelungen gelten. Es kann, auch im Sinne einer bürgerfreundlichen Klarheit und Rechtssicherheit nicht sein, dass für identische Verfahren unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen an die Schriftform/Förmlichkeit gelten. Da im Rahmen der künftigen Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin andere technische und rechtliche Mechanismen greifen, sollte auch hier auf letztlich nicht erforderliche Zwischenschritte in der Form von unnötigen Gesetzesänderungen verzichtet werden.“

Zu 4) Anlage zu § 63 HBO

Eine Erweiterung baugenehmigungsfreier Maßnahmen wird in Teilen begrüßt.

Der Abbruch nicht freistehender Bauwerke sollte aber nach wie vor überwacht werden (Einbeziehung Nachweisberechtigter Standsicherheit). Auch eine Beschränkung des Volumens sollte weiterhin definiert bleiben.

Ein Landkreis betrachtet die erweiterte Genehmigungsfreistellung bei Abbrüchen äußerst kritisch und gibt zu bedenken: „Bei dem geplanten Entfall der Genehmigungspflicht ist zu beachten, dass dies insbesondere zu erheblichen Problemen

im Zusammenspiel mit anderen Fachgesetzen (Denkmalschutz, Naturschutz und Immissionsschutz) führen wird. Bei einer Genehmigungsfreiheit muss der Bauherr sich selbst um etwaige andere Genehmigungen und Sachverhalte kümmern, da es keine Konzentrationswirkung gibt. Problem ist, dass die Fachbehörden von dem Abbruch keine Kenntnis erlangen und insofern nicht agieren können.

Die Immissionsschutzbehörden definieren bei Abbruchgenehmigungen regelmäßig Auflagen. Eigenständige Genehmigungen gibt es im Immissionsschutzrecht nicht. Dies bedeutet, dass die UDB bei Kenntnis von Abbrüchen dann sofort repressiv tätig werden müsste. Gleiches gilt für die anderen Fachbehörden. Bei etwaigen Nachbarbeschwerden müsste erst umfangreich ermittelt werden, da der Vorgang bei den Behörden nicht aktenkundig wäre. Dies verzögert das Ganze ebenfalls. Damit wäre dem Bauherrn im Ergebnis jedoch nicht geholfen und das Verfahren würde letztlich nur noch komplexer, langwieriger und ggf. auch teurer. Auch im Interesse des Bauherrn, der Nachbarschaft und Allgemeinheit, sollte die bisherige Rechtslage bestehen bleiben.

Darüber hinaus ist fraglich, welche praktische Relevanz die angedachte Gesetzesänderung hier haben soll. Der Abbruch baulicher Anlagen nach Abschnitt I ist bereits nach jetziger Gesetzeslage schon genehmigungsfrei. Die Ausweitung auf sonstige bauliche Anlagen bis 10 m Höhe ist nicht erforderlich und in dieser Form letztlich zu offen und unklar.

Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 sind in der Praxis meist Wohnhäuser; diese stehen dann auch überwiegend in Wohngebieten. Gerade bei diesen Objekten gilt es, im Sinne der Rechtssicherheit und des Nachbarfriedens klare Regelungen und Vorgaben zum Abbruch zu definieren. Dies gilt insbesondere auch im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen in der Abbruchgenehmigung. In der Praxis beschwerten sich häufig Nachbarn über Abbrucharbeiten in ihrer Nähe. Eine Genehmigung schafft hier Sicherheit für den Bauherrn, da im Rahmen der effektiven Gefahrenabwehr bei Beschwerden sonst wohl häufig zunächst die Baueinstellung erfolgen wird. Damit wäre niemandem geholfen.“

Zusammenfassend wird aus Sicht der Praxis bezweifelt, dass die erweiterte baurechtliche Genehmigungsfreiheit zu einer Verfahrensbeschleunigung führen wird, da aus anderen Rechtsbereichen Genehmigungspflichten verbleiben, die bislang durch die Baugenehmigung gebündelt werden.

Auch für die Anlage zu § 63 HBO zur Ersetzung des Schriftformerfordernisses durch die Textform reichen die Rückmeldungen aus den Landkreisen - analog den bereits oben genannten Ausführungen - von „prinzipiell als Mittel zur Verfahrensbeschleunigung zu begrüßen“ bis hin zu „nicht zielführend“, gekoppelt mit dem Verweis, dies im Rahmen der neuen technischen und rechtlichen Mechanismen bei der künftigen Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Abschließend merken wir an, dass sich der Hessische Landkreistag im Rahmen der Regierungsanhörung zum Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung der HBO (Baupaket I) umfassender zu den entsprechenden Änderungsvorschlägen äußern wird.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Theis'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J'.

Jutta Theis
Referentin



VdW südwest · Lise-Meitner-Straße 4 · 60486 Frankfurt

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

Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar

Telefon +49 69 97065-178
E-Mail stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Frankfurt, 16.04.2025

Per E-Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de und
m.eisert@ltg.hessen.de

Schriftliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum zum Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Erste-Hilfe-Set HBO) – Drucks. 21/1791 –

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der VdW südwest bedankt sich für die Gelegenheit, zu dem o. g. Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten Stellung nehmen zu können.

Da nahezu alle im Entwurf vorgeschlagenen Änderungen entweder in identischer Form oder aber zumindest mit sehr vergleichbaren Inhalten auch Teil des deutlich umfassenderen Gesetzentwurfs der Landesregierung zum Baupaket I (3. Gesetz zur Änderung der hessischen Bauordnung) sind und die Regierungsanhörung zurzeit parallel durchgeführt wird, beschränken wir uns nachstehend zunächst auf ein paar grundsätzliche Ausführungen. Eine detaillierte Auseinandersetzung wird der VdW südwest dann im Rahmen der Regierungsanhörung vornehmen.

Der VdW südwest hält die 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 (Genehmigungsfreiheit bei Abriss)

verringert werden kann, durch die Verfahrens- und Formerleichterungen im Baugenehmigungsverfahren (Digitalisierung und Textform) erzielt werden können und durch die letztlich ein größerer bedarfsorientierter und zugleich weniger regulierter Ermessens- und Entscheidungsspielraum für Bauherren geschaffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar