

## Stenografischer Bericht

## öffentliche Anhörung

22. Sitzung – Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

8. September 2025 – 10:02 bis 12:31 Uhr

### Anwesend:

Vorsitz: Michael Boddenberg (CDU)

#### CDU

Tanja Jost  
Heiko Kasseckert  
Christoph Mikuschek  
J. Michael Müller (Lahn-Dill)  
Sebastian Müller (Fulda)  
André Stolz  
Annette Wetekam

#### AfD

Andreas Lichert  
Anna Nguyen  
Dimitri Schulz  
Olaf Schwaier

#### SPD

Elke Barth  
Karina Fissmann-Renner  
Alexander Hofmann (Wiesbaden)  
Maximilian Ziegler (Vogelsberg)

#### BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Martina Feldmayer  
Jürgen Frömmrich  
Mirjam Glanz  
Kaya Kinkel

#### Freie Demokraten

Dr. Stefan Naas

**Fraktionsassistentinnen und -assistenten:**

CDU: Moritz Palm  
 AfD: Axel Lange  
 SPD: Franziska Pautsch  
 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Jan Alexander Fröhlich  
 Freie Demokraten: Tobias Schmidt

**Landesregierung, Rechnungshof, etc.:**

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amts- bezeichnung	Ministerium, Behörde
Ulrich Steiger	MR	HMWEVW
HÜLYA TUNCOR	M4	HMWVW
Ines Fröhlich	StS'in	HMWVW
Kaweh Mansoori	Min.	HMWVW
Dr. Bastian Hirsch	VD	HMWVW
Astrid Schwarz	Referentin	HMWVW
Niels Wagner	ORR	HMWVW
JULIE HEER	REFERENTIN	HMWVW

**Teilnehmerliste im WVA zu GE 21/2380 – „Hessische Bauordnung“ –**

Institution	Name	Teilnahme
<b>Kommunale Spitzenverbände</b>		
Hessischer Landkreistag Wiesbaden	Dr. Lorenz Wobbe (Referatsleiter)	teilgenommen
Hessischer Städtetag Wiesbaden	Stadtbaurat Daniel Schreiner	teilgenommen
	Rudolf Sawatzky (Amtsleiter Bauordnungsamt Fulda)	teilgenommen
Hessischer Städte- und Gemeindebund Mühlheim am Main	Geschäftsführer Johannes Heger	teilgenommen
	Kirsten Vogelmann	teilgenommen
	Clara vom Endt	teilgenommen
<b>Anzuhörende</b>		
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Körperschaft des öffentlichen Rechts Wiesbaden	Präsident Gerhard Greiner	teilgenommen
	Thomas Harion (Justiziar der AKH)	teilgenommen
Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e. V. Wiesbaden	Hauptgeschäftsführer Dr. Burkhard Siebert	teilgenommen
BDB – Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure Hessen Frankfurt e. V.	1. Vorsitzender Dipl.-Ing. Andreas Ostermann	
BFW – Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Geschäftsführer Gerald Lipka	teilgenommen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Jochen Kramer	teilgenommen
Frankfurter Kinderbüro	Dr. Susanne Feuerbach	teilgenommen
Haus & Grund Hessen	Geschäftsführer Younes Frank Ehrhardt	teilgenommen
Hessischer Industrie- und Handelskammertag	Frank Achenbach	teilgenommen
Hessischer Handwerkstag	Geschäftsführer Pierre Schlosser	
Hochtaunus Baugenossenschaft eG	Dr. Sven Groth (Vorstand)	teilgenommen

Institution	Name	Teilnahme
Scientists for Future	Tim Driedger (Bauprojekte)	teilgenommen
	Dr. Ralf Becherer (Energie)	teilgenommen
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)	Vorstandsvorsitzender Dr. Axel Tausendpfund	teilgenommen
	RA Stephan Gerwing	teilgenommen
Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e. V. (VhU)	Kai Wächter	teilgenommen

Protokollführung: Heike Schnier  
Stefan Kampfer

## Öffentliche Anhörung

### Gesetzentwurf

### Landesregierung

### Drittes Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

### – Drucks. [21/2380](#) –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden

– Ausschussvorlage WVA 21/13 –

(verteilt: Teil 1 am 28.08.2025; Teil 2 am 09.09.2025)

### Vorsitzender:

Einen schönen guten Morgen, Kolleginnen und Kollegen! Ein herzliches Willkommen und einen schönen guten Morgen vor allem auch an diejenigen, die heute als Anzuhörende unter uns sind. Ich heiße Sie nicht nur willkommen, sondern freue mich auch darüber, dass Sie alle offensichtlich unbeschadet anreisen konnten. Das sage ich deswegen, weil einige Kollegen in Staus stehen, was unter anderem dem schweren Unfall gestern Abend auf der A 3 – ich weiß nicht, ob Sie das mitbekommen haben – geschuldet ist. Dabei gab es drei Tote. Ich habe eben gehört, dass die A 3 für eine halbe Stunde komplett in beide Richtungen gesperrt wird, um wohl diesen Unfall nachzuvollziehen. Insofern könnte es sein, dass einige deutlich zu spät kommen. Aber das können wir jetzt nicht ändern. Wir beginnen trotzdem pünktlich.

Wir haben uns zunächst einmal für Ihre Stellungnahmen zu bedanken. Ich schicke für alle diejenigen, die gleich vortragen werden, vorweg, dass wir alle die auch gelesen haben. Insofern wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie sich bei Ihren Ausführungen – das wäre meine herzliche Bitte, weil wir, wenn ich das richtig sehe, 15 Wortbeiträge haben werden – auf drei Minuten konzentrieren könnten. Ich darf Ihnen versichern, dass Ihre Argumente umso mehr Gewicht haben, je kürzer Sie sie fassen und wenn Sie sich auf Kernthemen fokussieren, die Ihnen wichtig sind. Das ist eine gewohnte Übung. Wir haben im Anschluss noch eine zweite Anhörung. Deswegen wären wir dankbar, wenn wir alle versuchen – das gilt natürlich auch für die Kolleginnen und Kollegen der Fraktionen –, uns ein bisschen zu disziplinieren. Ich bitte um Nachsicht, wenn ich das vorab so formuliere. Ich glaube, Sie kennen die Vorgehensweise auch aus vielen anderen Anhörungen in der Vergangenheit und haben hoffentlich dafür Verständnis.

Wir begrüßen Herrn Minister Mansoori und Frau Staatssekretärin Fröhlich; das gehört zur Etikette hier dazu. Schön, dass Sie es einrichten können, hier zu sein.

Wir haben ein gemeinsames und, ich glaube, fast sagen zu dürfen, parteiübergreifendes Thema, nämlich dass wir das Bauen beschleunigen und möglichst auch ein bisschen preiswerter machen. Insofern vermute ich, dass wir heute nicht ganz so heftig streiten werden, wie wir das sonst hin

und wieder tun. Das gehört zur Demokratie dazu. Hier habe ich den Eindruck, dass die meisten im Groben in die gleiche Richtung marschieren wollen. Wir haben aber natürlich trotzdem auch bundesrechtliche Maßgaben zu berücksichtigen und sind nicht ganz allein auf der Welt. Es ist nicht selbstverständlich – das ist der freundliche Hinweis in Ihre Richtung –, dass Sie so im Detail eingestiegen sind und dass teilweise in den Kommissionen mitgearbeitet wurde. Auch dafür sage ich ein herzliches Dankeschön.

Dann gehen wir gleich in medias res. Ich mache es mir einfach, indem wir das alphabetisch sortiert haben. Die Kommunalen Spitzenverbände haben wir immer anzuhören. Das sind der Hessische Landkreistag, der Hessische Städtetag und der Hessische Städte- und Gemeindebund. Die dürfen in aller Regel beginnen. Ich hoffe, auch das findet Ihr Einverständnis. Wenn es sonst keine Fragen mehr aus den Reihen der Fraktionen oder auch vonseiten der Anzuhörenden gibt, können wir gleich loslegen. Es beginnt der Hessische Landkreistag mit Herrn Dr. Lorenz Wobbe. Bitte schön.

**Herr Dr. Wobbe:**

Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Wie immer, vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, heute im Rahmen der mündlichen Anhörung vorzutragen.

Unsere schriftlichen Ausführungen liegen Ihnen vor. Insofern kann ich mich kurzfassen, zumal die kommunalen Schwesterverbände nachher noch im Detail vortragen werden. Wir schließen uns schon mal vorab inhaltlich den dortigen Ausführungen an.

Darüber hinaus wird seitens der Landkreise grundsätzlich eine zeitgemäße Anpassung der HBO an die aktuellen Gegebenheiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, zum Zweck der Setzung von Impulsen, zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Entlastung der Bau- und Wohnungswirtschaft begrüßt.

Betont werden muss an dieser Stelle, dass es sehr ungünstig war, die kommunale Ebene, insbesondere die kommunalen Bauexperten, die aus der täglichen Anwendung heraus vielfältige Einblicke in die Ausführung und die Umsetzungskontrolle der Bauvorschriften und folglich auch in die Anpassungsnotwendigkeiten haben, nicht in die Beratungen der Kommission „Innovation im Bau“ einzubinden. Das wären normalerweise die Ersten gewesen, die einem einfallen würden, wenn man an Vorschriften etwas positiv ändern will. Das war offenbar nicht der Fall. Warum, das erschließt sich uns nicht. Natürlich könnte man jetzt sagen: Wenn man einen Teich trockenlegen will, darf man die Frösche nicht fragen. Aber die kommunale Ebene hat den Teich weder angelegt, noch sind wir in diesem Beispiel die Frösche. Wir sind vielmehr die Ebene, die vor Ort mit den vorhandenen rechtlichen Gegebenheiten umgehen und diese gegenüber vielfältigen Anfechtungen rechtfertigen muss.

Zwischenzeitlich wurde die kommunale Ebene zu einer Informationsveranstaltung zur Arbeit der Kommission im Baupaket II am 18. September 2025 eingeladen. Das registrieren wir als positive Entwicklung. Dennoch ist festzuhalten, dass die in diesem Verfahren gesetzten Anhörungsfristen und die Durchführung der Anhörung während der Schulferienzeiten zusätzlich dazu geführt

haben, dass eine frühzeitige und intensive Befassung mit den vorgeschlagenen Änderungen und ihren möglichen Folgen auf der kommunalen Ebene nicht fundiert erfolgen konnte.

Dies vorausgeschickt, stellen wir allgemein fest, dass der Gesetzentwurf erwartungsgemäß erwünschte erleichternde Regelungen zum Wohnungsbau und zum Ausbau erneuerbarer Energien aufweist. Ob darüber hinaus einige der angestrebten Verfahrenserleichterungen in der Praxis aber tatsächlich zu einer Verfahrensbeschleunigung führen werden, das erscheint uns derzeit in Teilen zweifelhaft.

Nur ein Beispiel ist die Genehmigungsfreistellung bestimmter Abbruchmaßnahmen nach dem neuen § 63a HBO. Da werden zugunsten von Verfahrensfreiheit und Verfahrenserleichterung an die Stelle einer bislang bündelnden Baugenehmigung, die alle weiteren notwendigen Genehmigungen beinhaltet hatte, nun separate Prüfungen treten. Es nützt aber nicht viel, wenn man anstelle einer übergreifenden und zwischen den Fachdisziplinen auch ein Stück weit vermittelnden Baugenehmigung bestimmte Teile ausnimmt und weiter separate Prüfungen vorsieht, zum Beispiel im Bereich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- oder Artenschutzgenehmigungen oder auch im denkmalschutzrechtlichen Bereich. Das ändert nämlich am Volumen des bürokratischen Aufwands selbst nichts, sondern verkompliziert möglicherweise die Sache für die Bürger noch.

Wenn dann in diesem Bereich seitens der Bauwilligen etwas versäumt wird oder falsch läuft, verlagern sich die Regelungsbedarfe im Nachgang in den repressiven Bereich. Das heißt, die Bauaufsicht muss dann einschreiten, und der Ärger ist vorprogrammiert. Das heißt, wenn Verfahrenserleichterungen angestrebt sind, dann müssten vielmehr die bisherigen Standards selbst überdacht und verändert, vielleicht sogar aufgegeben werden. Das erfordert angesichts der auf allen Kanälen konzentrierten öffentlichen Meinungen besondere politische Kraft. Ansonsten wird letztlich an Bürokratie nichts eingespart, sondern ein Genehmigungsverfahren für die Bauherrenschaft nur an andere Stellen verlagert.

Mit einem Blick auf die Uhr komme ich zum Ende.

Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit und stehe nachher gerne noch für Fragen zur Verfügung.

Herr **Schreiner**:

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Mein Name ist Daniel Schreiner. Ich bin Stadtbaurat der Stadt Fulda und vertrete heute den Hessischen Städtetag. Mich begleitet Herr Sawatzky, Leiter der Fuldaer Bauaufsicht, sofern Fragen zum bauordnungsrechtlichen Vollzug bestehen sollten.

Ich habe fünf Minuten gesagt bekommen, nicht drei, um anzuregen, zumindest einen Fehler mit Konsequenzen nicht zu begehen und ein in diesen Teilen unzureichend ausgearbeitetes Gesetz überarbeiten zu lassen. Dabei geht es mir nicht darum, dass in allen drei HBO-Novellen im Entwurf damit kokettiert wird, die kommunale Satzungshoheit für Gestaltungs- und Stellplatzsatzungen zu beschränken; denn das lässt sich im Zweifel auch rechtlich klären. Mir geht es vielmehr

um die Baukultur. Mir geht es um das Vertrauen in Institutionen. Mir geht es vor allem um den Nachbenschutz und um vermeidbare bodenrechtliche Spannungen. Ich fokussiere mich also insbesondere auf den § 64a neu.

Sie gehen bei der vorliegenden HBO-Novelle von der Annahme aus, dass es flächendeckend überall in Hessen eine Wohnungsnot gäbe, die dringend durch mehr Genehmigungsfreiheit und somit Baufreiheit geheilt werden müsse. Diese Baufreiheit möchten Sie dabei für sämtliche Wohnungsbauvorhaben gewähren. Das heißt, Sie beschränken die Baufreiheit weder auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt noch auf sozialen oder bezahlbaren Wohnraum als Nutzungsform. Im Ergebnis wollen Sie künftig dem renditeorientierten Investorenbau maximale Befreiheit einräumen, soweit nicht ein Bebauungsplan anderslautende Vorgaben macht.

Da der Städtetag und die Kommunen davon ausgehen müssen, dass die Koalition den eigenen Gesetzentwurf durchlaufen lässt, müssen wir auch davon ausgehen, dass künftig im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch vorlageberechtigte Planer für ihren Bauherrn nachweisen werden, dass sich ein Gebäude mit Eigentumswohnungen – dreigeschossig, mit Flachdach, am Ortsrand einer Gemeinde – neben einem eingeschossigen alten Bauernhof einfügen wird und es insofern nach Gesetzeslogik grundsätzlich keines Verfahrens bedarf. Das Projekt kann also mit Freistellung versehen ausgeführt werden. Dies wird in Städten mit Bauaufsicht kaum zum Tragen kommen, da diese gemäß Gesetzentwurf regelmäßig ein Verfahren fordern werden. Insofern gibt es hier künftig mehr als weniger Bürokratie.

In Kommunen ohne Bauaufsicht ist das Bild ein anderes. Hier muss eine Gemeinde oder die Bauaufsicht des entsprechenden Landkreises innerhalb der knappen Frist erst einmal darauf kommen, dass ein Problem entstehen könnte. Durch die dann anzunehmende Entfristung kann das Bauvorhaben begonnen werden. Erst wenn der Rohbau steht, wundert sich ein Nachbar oder ein anderer Einspruchsberechtigter über die Auslegung von Einfügen, Innenbereich, Außenbereich oder Art und Maß der baulichen Nutzung und meldet sich bei der zuständigen Bauaufsicht. Bei Zuwiderhandlung bleiben nur noch der Bescheid auf Rückbau und im Anschluss lange Verwaltungsrechtsverfahren. Dies gilt für die Errichtung von Wohnbauvorhaben gleichermaßen wie für den angedachten genehmigungsfreien Abriss, wobei bei letztgenannten Themenkreisen keine Wiedererrichtung gefordert werden kann.

Unser Wunsch lässt sich kurz zusammenfassen: Beschließen Sie, die Sie, bis auf zwei Ausnahmen, auch kommunal Verantwortung tragen, ein Gesetz mit Mängeln nicht. Gönnen Sie sich und uns eine Überarbeitung von relevanten Teilen. Beziehen Sie, anders als bisher, die betroffenen Kommunen mit ein. Vom aktuellen Prozess waren wir leider ausgeschlossen. Vor allem: Kehren Sie der vereinheitlichenden Musterbauordnung der Länder nicht den Rücken zu. Am zielführendsten wäre, Sie streichen den problematischen § 64a.

Herr **Heger**:

Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Auch wir werden in das gleiche Horn stoßen wie der Vorredner. Die kommunale Seite war nicht mit eingebunden. Wir hätten im Vorfeld auf die Dinge hinweisen können.

Ein Problem haben wir mit dem eben schon angeschnittenen § 64a HBO und den vielen Rechtsfragen, die auch noch bundesrechtliche Bezüge haben, weil da nämlich ein Einvernehmen von zwei Monaten aufgeführt ist. Es wird noch eine ganz spannende juristische Frage werden, inwieweit der Landesgesetzgeber berechtigt ist, hier von dem abzuweichen, was der Bundesgesetzgeber vorgegeben hat. Das alles geht mit der Planungshoheit der Städte und Gemeinden einher.

Ein anderer Schwerpunkt, den wir haben, ist das Thema Stellplatzsatzung. Wir glauben, dass dafür vor Ort die besseren Lösungen gefunden werden, weil man die örtlichen Verhältnisse nun einmal kennt. Wenn man für einige Projekte durchaus nachvollziehbar darüber nachdenkt, auf ein Stellplatzverfordernis zu verzichten, wird das natürlich den Druck auf den öffentlichen Verkehrsraum weiterhin zunehmen lassen. Der öffentliche Verkehrsraum hat schon heute das Thema des fließenden Verkehrs, des ruhenden Verkehrs, von Gehwegen und Radwegen, der Begrünung von Straßen und von E-Ladesäulen. Der Druck wird, wie gesagt, weiterhin zunehmen. Wir hoffen, dass die Feuerwehr auch zukünftig in innerörtlichen Bereichen den Weg zu ihren Einsätzen findet. Bezüglich dieses Drucks sind wir im Städte- und Gemeindebund in allen Gremien zu einmütigen Entscheidungen gekommen.

Bei den 401 Mitgliedern gab es keine Differenzierung, dass das die zwei zentralen Punkte sind, bei denen wir Schwierigkeiten haben, nämlich beim § 52 HBO und insbesondere beim § 64a HBO.

Aber wir sollen ja den Blick auch nach vorne richten. Diese Chance würde ich gerne insoweit nutzen, auf zwei Themen hinzuweisen, die vielleicht perspektivisch auch in der Baukommission II angegangen werden könnten.

Das ist zum einen die Löschwasserversorgung nach § 38 der Hessischen Bauordnung. Da gibt es seit einem Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs erhebliche Schwierigkeiten, nämlich dass die Bauaufsichtsbehörden nicht mehr in der Lage sind, hierfür entsprechende Vorgaben zu machen.

Das zweite Thema wäre, glaube ich, relativ einfach zu beheben. Das ist das baugenehmigungsfreie Vorhaben, die Anlage zu § 63 HBO. Dazu regen wir an, dass Wald- und Naturkindergärten diesbezüglich eine Freistellung bekommen. Ich glaube, der Druck auf diese Einrichtungen und das Vorhandensein eines Betreuungsanspruchs der Eltern rechtfertigen es, dass man hier, weil im Außenbereich auch keine großen baulichen Anlagen errichtet werden, vielleicht noch im jetzigen Verfahren, aber spätestens in der Baukommission II tätig wird.

Ähnlich ist es mit Geräte- und Vorratshütten für Berufsfischerei, der Berufsimkerei, Waldarbeit, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Jagd. Ich glaube, es ist naheliegend, dass man auch hier versucht, den Städten und Gemeinden ein bisschen Druck zu nehmen.

**Herr Greiner:**

Mein Name ist Gerhard Greiner. Ich bin Präsident der hessischen Architektenkammer. Das ist heute meine Premiere bei einem solchen Verfahren.

Ich danke dafür, dass die Architekten- und Stadtplanerkammer früh beteiligt wurde und auch in der Kommission mitwirken durfte. Deswegen glaube ich an dieser Stelle sagen zu können: Dadurch, dass viele Punkte, die wir als Kammer eingebracht hatten, Gehör gefunden haben und wir in vielen Teilen nach dem guten demokratischen Prozess Kompromisse schließen mussten und dazu auch bereit waren, werden wir heute keine grundlegende Kritik an dem vorliegenden Gesetzentwurf üben, aber doch auf ein, zwei, drei Detailpunkte eingehen.

Erst einmal ein ganz großes Lob dafür, dass der § 51 hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen, bei Aufstockungen usw. im Bestand, also ressourcen- und flächenschonend, Gehör gefunden hat und hier deutliche Erleichterungen zustande kommen werden. Wir hoffen, dass das einer positiven Entwicklung beim Thema Flächenversiegelung sozusagen Vorschub leistet, dass wir nicht weiterhin täglich 52 Hektar, also rund 75 Fußballfelder, neu versiegeln. Bei allem Verständnis für Wohnungsnot haben wir weiterhin das klimagerechte Bauen und die Ressourcenschonung zu beachten. Wir sollten das Kind da nicht mit dem Bade ausschütten. Denn wir schaffen weiterhin eine Lebensgrundlage für kommende Generationen.

Eine Detailkritik: In § 51 des ersten Entwurfs war auch von der zweigeschossigen Aufstockung die Rede. Das bezieht sich jetzt im neuesten Entwurf nur noch auf die Gebäude, die in die Gebäudeklasse 5 fallen. Ich bin Kasseler. Wir haben ganz viele Kriegslücken, die nur zwei- oder dreigeschossig geschlossen worden sind. Nebendran stehen Fünfgeschosser. Da würden wir uns wünschen, dass auch die Gebäude, die jetzt in die Gebäudeklasse 3 und künftig in die Gebäudeklasse 4 fallen, um zwei Geschosse aufgestockt werden dürften. Das ist eine Detailkritik. Möglicherweise kann man das noch mit einfließen lassen.

Wir begrüßen sehr die Erleichterungen der Abweichung in § 73. Hier wäre ein großer Wunsch, dass man auch die Bauaufsichtsbehörden entsprechend schult; denn nach unserer Auffassung ist das Thema Erleichterungen bzw. Abweichungen auf der bauaufsichtlichen Ebene immer schwierig. Da würden wir uns eine massive Schulung wünschen, sodass auch die Ermessensspielräume, die sich dadurch ergeben, genutzt werden können.

Last, but not least: Ein uns sehr wichtiger Punkt ist der § 68, der Entfall des Wärmeschutznachweises. Wir alle wissen, dass auf europäischer Ebene die EPBD, die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie, geschaffen wurde, die bis nächstes Jahr in deutsches und damit auch in hessisches Recht umzusetzen ist. Dort wird eine gesamtumfängliche Ökobilanzierung zur Dekarbonisierungsstrategie gefordert. Die Beteiligten hier am Tisch sind fachkundig und wissen, dass wir bei der jetzigen GEG-Lösung und dem Wärmeschutznachweis nur von den Verbrauchsenergien reden, also nur von einem relativ geringen Anteil der Treibhausgasemissionen, die unser Gebäudesektor ausstößt. Künftig soll die Ökobilanzierung ganzheitlich alles von der Materialbeschaffung über die Produktion des Gebäudes bis zum Abriss über die Nutzungsphase hinweg erfassen.

Wenn wir jetzt den § 68 – Wärmeschutz – entfallen ließen, würde das bedeuten, dass Sie nächstes Jahr voraussichtlich wieder die Ökobilanzierung einführen müssten. Das würde nachträglich als großer Bürokratieaufwuchs erlebt. Um sich diesen Fauxpas nicht zu leisten, wäre unser Vorschlag: Lassen Sie den Wärmeschutz jetzt drin. Transformieren Sie ihn nächstes Jahr zur Ökobilanzierung, bei der ja der Wärmeschutz Bestandteil ist. Ich glaube, damit könnten wir der Dekarbonisierung des Bauens einen guten Dienst erweisen. Das wäre aus unserer Sicht ein sehr wichtiges Instrument.

Alles möglichst einfach machen. Die Ökobilanzierung bitte in zwei Stufen, einmal zur Genehmigungsphase, damit sie ein Planungsinstrument, am Ende nicht nur repressiv behandelt und damit auch ein Grundlagenwerkzeug der Planung wird. Am Ende ist der Erfüllungsnachweis selbstverständlich. Also: zwei Stufen auf einer möglichst einfachen, schlanken Regelung, ein Bauteilverfahren, ähnlich einer Vorentwurfsstudie, nicht genau jede Fußleiste, jede Folie berechnen als mehr das einfache Bauteil. Hessen könnte da vorgehen und auf der Bauministerkonferenz hoffentlich dafür sorgen, dass das ein handhabbares und leicht zu gestaltendes Instrument wäre.

Der § 64a wurde bereits angesprochen. Auch wir hatten hier eine gewisse Skepsis. Aber dem guten demokratischen Einvernehmen nach haben wir uns kompromissbereit gezeigt.

Wir finden es richtig, dass das Gesetz auf fünf Jahre begrenzt werden soll und dann evaluiert wird, weil man dann deutlich sehen wird, ob damit Schindluder getrieben wird oder ob das Gemeinwohl weiterhin ordentlich gewahrt ist. Insofern halten wir die Befristung für richtig.

Das waren aus meiner Sicht die wesentlichen Punkte.

**Herr Dr. Siebert:**

Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Minister, sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Auch von unserer Seite herzlichen Dank, dass wir zu dieser Anhörung eingeladen worden sind.

Vorab eine allgemeine Bemerkung: Wir begrüßen es sehr, dass die Politik hier schnell gehandelt und das Baupaket I auf den Weg gebracht hat. Das ist ein gutes Signal und ein gutes Zeichen.

Wir teilen die Kritikpunkte, die vom Städte- und Gemeindebund gerade vorgebracht worden sind, nicht. Bürokratieabbau, Beschleunigung und Vereinfachung – das wirft immer Fragen, möglicherweise auch Rechtsfragen auf. Aber in der Situation, in der wir sind, müssen wir nun einmal damit leben.

Mein Vorredner, Herr Greiner, hat es völlig richtig gesagt: Der kritische Punkt, der § 64a, ist zeitlich befristet. Ich glaube, das ist ein ganz gutes Instrumentarium, um zu sehen, wie die Dinge funktionieren.

Wir finden es auch gut, dass man die Erleichterungen nicht auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt, weil wir Wohnungsnot in ganz Hessen haben und für eine Entlastung sorgen müssen.

Hinsichtlich der einzelnen Regelungen nehme ich Bezug auf unsere schriftliche Stellungnahme vom 27. August 2025.

Wir sind der Meinung, in § 8 Abs. 2 – das ist die Regelung zu den Kinderspielplätzen – sollte man den Schwellenwert von zwölf Wohneinheiten noch etwas anheben, weil man doch überwiegend Wohngebäude mit mehr als zwölf Wohnungen schafft. Dann bliebe es faktisch bei der Verpflichtung zur Einrichtung von Kinderspielplätzen. Das steht aber häufig der Realisierung eines Bauprojekts entgegen. Deshalb sollte man den Schwellenwert etwas anheben.

Bei § 51 – das betrifft die Abstellräume – sind wir der Auffassung: Derjenige, der investiert, der baut, muss ein marktfähiges Gebäude bauen und kann am besten selbst entscheiden, in welchem Umfang er Abstellräume benötigt.

Sehr positiv ist, dass Stellplätze nach § 52 nicht zu schaffen sind, wenn Gebäude nachträglich ausgebaut oder aufgestockt werden; das ist gut. Aber auch hier würden wir den Schwellenwert von 14 Wohnungen, ab denen die Stellplatzpflicht greift, gerne noch etwas anheben, weil, wie gesagt, häufig größere Wohnkomplexe errichtet werden und es dann bei der generellen Stellplatzpflicht bliebe.

So viel von meiner Seite.

Herr **Lipka**:

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Minister, sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Zunächst einmal vielen Dank dafür, dass der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland heute hier eine Stellungnahme abgeben darf. Wir sind Vertreter von Bauträgern und Projektentwicklern, die überwiegend im Wohnungsneubau aktiv sind und bundesweit einen Marktanteil von über 50 % haben.

Auch wir verweisen auf unsere schriftliche Stellungnahme, in der wir schon zu vielen einzelnen Punkten Stellung genommen haben.

Ein Punkt ist, dass sich der Gesetzentwurf ebenso wie die Musterbauordnung überwiegend mit Bestandsimmobilien befasst. Wir begrüßen das, weil es dort auch zu Erleichterungen bei der Umsetzung kommt. Aber wir vermissen einen etwas stärkeren Fokus auf den Wohnungsneubau, weil gerade auch dieser notwendig ist, um den Wohnungsmangel in Hessen abzubauen. Gerade in Ballungsgebieten hat man schon in der Vergangenheit viele Aufstockungspotenziale genutzt. Daher ist es ohne Wohnungsneubau nicht möglich, deutliche Erleichterungen zu bekommen.

Dramatisch sind die Zahlen, was die Baugenehmigungen angeht. Wenn wir das mit dem Jahr 2021 vergleichen, also dem letzten Jahr vor dem Ukrainekrieg, dann stellen wir fest, dass sich die Zahl der Baugenehmigungen halbiert hat. Das zeigt ein Stück weit, wie dramatisch die Situation bei der Versorgung mit Wohnraum ist.

Bezahlbarer Wohnraum setzt bezahlbares Bauen voraus. Deswegen finden wir es richtig, dass sich das Land mit den Regelungen befasst hat, die es in der eigenen Gesetzgebungskompetenz umsetzen kann.

Positiv ist die Verlängerung der Gültigkeit von Baugenehmigungen von drei auf fünf Jahre und auch, dass Großgaragen künftig zumindest regelmäßig nicht mehr als Sonderbauten gelten und daher unter die Baugenehmigungsfreistellung fallen.

Für unsere Unternehmen ist die Regelung in § 52 Abs. 1a des Entwurfs ein wichtiges Kosteneinsparpotenzial für den Wohnungsneubau. Gerade im unteren und mittleren Preissegment stellen unsere Unternehmen immer häufiger fest, dass die nach kommunaler Satzung erforderlichen Stellplätze, die meist aus räumlichen Gründen in Tiefgaragen hergestellt werden müssen, von den Nutzern gar nicht mehr angenommen werden. Wir kalkulieren mit Herstellungskosten für einen Tiefgaragenstellplatz von 50.000 bis 60.000 Euro. Wenn die mit einem hohen finanziellen Aufwand hergestellten Tiefgaragenstellplätze nicht verkauft oder vermietet werden können, sind die Herstellungskosten dennoch angefallen und müssen dann letztlich über die Wohnungspreise finanziert werden. Sie verteuern damit spürbar den Quadratmeterpreis für Wohnraum. Wir begrüßen deshalb, dass nach dem Entwurf in kreisfreien Städten Projekte mit bis zu 14 Wohnungen von der Stellplatzverpflichtung ausgenommen werden und im Übrigen die Stellplatzpflicht auf 0,5 Stellplätze beschränkt wird.

Wir als BFW hätten uns gewünscht, dass diese Regelung auch auf Mittelzentren ausgedehnt worden wäre; denn auch dort bedingt das geänderte Nutzerverhalten, dass Tiefgaragenplätze teilweise nicht genutzt und am Ende über Wohnkosten finanziert werden.

Aus unserer Sicht ist der Berichtszeitraum zu kurz bemessen. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bei Planung und Umsetzung können bis Ende 2028 vermutlich nur wenige fertiggestellte Bauprojekte bewertet werden. Der Berichtszeitraum sollte daher aus unserer Sicht verlängert werden.

Auch die Deckelung der Stellplatzablösebeträge in § 52 Abs. 2 ist aus unserer Sicht sinnvoll, um am Ende die Kosten für den Wohnungsbau nicht zu erhöhen, wo Stellplätze aus räumlichen Gründen gar nicht hergestellt werden können.

Wir begrüßen § 8 Abs. 2 des Entwurfs ausdrücklich. Die Anhebung der Schwellenwerte für die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielflächen ab mehr als zwölf Wohnungen befreit insbesondere kleinere Bauvorhaben von unnötigen Kosten.

Wir hätten uns auch gewünscht, dass man einmal grundlegend darüber nachdenkt, ob man die Kosten für Kinderspielflächen allein dem Wohnungsneubau aufbürdet; denn am Ende ist das eine Aufgabe der Daseinsvorsorge, die eigentlich alle Bürger einer Kommune betrifft. Dabei geht es nicht darum, Kosten einzusparen, sondern es geht darum, qualitätsvolle Bewegungsräume und Angebote für Kinder und Jugendliche zu schaffen, die am Ende auch genutzt werden. Es kann nicht sein, Kapital in unattraktive Spielplätze zu investieren, die nach wenigen Jahren kaum noch genutzt werden. Deswegen ein Appell für mehr Qualität.

Im Übrigen verweise ich auf die schriftliche Stellungnahme.

Herr **Kramer**:

Wir würden eine Änderung der Bauordnung begrüßen, wenn folgende Aspekte vorrangig in den neuen Regelungen Berücksichtigung finden würden – wir sehen dabei Nachbesserungsbedarf in der HBO –: Klimaschutz gegen den fortschreitenden Klimawandel und die Klimaerwärmung; Klimaanpassung für den Schutz der Bevölkerung und der Natur vor den Folgen des Klimawandels; Kreislaufwirtschaft für den Erhalt der Rohstoffe und endlichen Ressourcen wie auch zur Energieeinsparung durch die Reduzierung von neu herzustellenden Baustoffen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz sollte für jedes neue Gebäude für die Zukunft berechnet werden können, wie viel CO<sub>2</sub> es über seinen gesamten Lebenszyklus verursacht, von der Herstellung der Baustoffe bis zum Rückbau. Der BUND hält dabei die Aufnahme einer verpflichtenden Lebenszyklusbilanz für die neuen Gebäude in die HBO für zielführend.

Außerdem sind wir für die Aufnahme des Wortes „Klima“ in § 3 Abs. 1 der HBO.

Aus Gründen des Klimaschutzes sollte der Energiebedarf eines Gebäudes so niedrig wie möglich sein. Auch wenn die Energieversorgung nicht mit fossiler Energie erfolgen sollte, ist Energie nicht ohne Ende verfügbar und daher nicht zu verschwenden. Daher lehnt der BUND eine Änderung des § 68 Abs. 1 Nr. 1 ab; denn auf einen ausreichenden Wärmeschutz können Gebäude nicht verzichten.

Nach Angaben der EU-Kommission sind Gebäude für 40 % des Energieverbrauchs und für ein Drittel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Dementsprechend hat die EU auch Vorgaben zur Sanierung des Gebäudebestands gemacht, um den Energieverbrauch zu senken. Die EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass neue Gebäude ab 2030 klimafreundlich konzipiert werden. Dazu sollte die Dämmung gegen Kälte und Hitze gehören.

Im Neubau sind Nullemissionsgebäude der neue EU-Standard, ab 2028 für alle neuen öffentlichen Gebäude und ab 2030 für alle neuen Gebäude. Wie schon jemand anders an diesem Tisch gesagt hat, ist es sinnvoll, das schon jetzt auf den Weg zu bringen, um das Ganze später nicht revidieren zu müssen. Im Grunde genommen würde es die EU-Regel konterkarieren, wenn wir den Wärmeschutz bei den Energiedämmungen jetzt weglassen würden.

Auch müsste der Aspekt der energieverbrauchenden Kühlung in der Bauordnung berücksichtigt werden. Das könnte in § 15 Abs. 1 der Fall sein.

Die EU-Gebäuderichtlinie sieht außerdem vor, dass für Neubauten die Installation von Solaranlagen ab 2030 verpflichtend wird. Auch wir halten eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dächern für zielführend.

Die erweiterte Genehmigungsfreistellung des § 64a wird vom BUND abgelehnt. Der BUND hält im unbeplanten Innenbereich für die Einplanung von Klimaschutz und Klimaanpassung die baurechtliche Genehmigung der Errichtung von Wohngebäuden weiterhin für erforderlich.

Der neue § 63a wird ebenfalls abgelehnt. Der BUND setzt sich aus Gründen des Ressourcenschutzes und des Klimaschutzes für einen Erhalt des vorhandenen Gebäudebestands ein, sofern ein Abbruch für die oben genannten Ziele nachteiliger wäre.

Der Abbruch von Gebäuden und Anlagen sollte nicht von der Genehmigung freigestellt, sondern noch stärker von Behörden mit einem Genehmigungsverfahren begleitet werden; denn der Abbruch sollte nach Möglichkeit vermieden werden, um die im Abbruchgebäude gebundene graue Energie nicht zu verschwenden, damit Energie eingespart wird und Ressourcen geschont werden, damit weniger CO<sub>2</sub> freigesetzt wird. Vor einem Abbruch sollte eine Ökobilanzierung durchgeführt werden, bei der die Optionen Umbau, Neubau und Abbruch auf Grundlage einer Klima- und Umweltanalyse geprüft werden.

Außerdem sollten die Belange des Denkmalschutzes vor einem Abbruch berücksichtigt werden.

Die Änderung des § 66 wird abgelehnt. Bei Sonderbauten und zugehörigen Nebengebäuden sollte die Prüfung des Zulässigkeitsverfahrens nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beibehalten werden. Beispielsweise sind naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Die Änderungen des § 6 Abs. 5 Satz 4 und des § 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 werden vom BUND abgelehnt. Zur Klimawandelanpassung sollte die Verdichtung im Innenbereich in die Höhe und nicht in die Breite erfolgen. Daher keine Änderung der Abstandsregelung von 3 m auf 2,50 m.

Im Hinblick auf die notwendige Klimaanpassung in bebauten Bereichen und die fast immer fehlende Begrünung von Neubauten hält der BUND auch eine Pflicht zur Dach- und Fassadenbegrünung bei Neubauten für angebracht, um das Mikroklima in den Hitzezeiten zu verbessern. Nachträgliche Begrünungen laufen nur schleppend. Die Gebäudebegrünungen könnten außerdem als zusätzliche Dämmung einen Hitze- und Kälteschutz für das Gebäude erbringen und so zur Klimaanpassung des Gebäudes selbst und zum Klimaschutz beitragen.

Schließlich würde der BUND es begrüßen, wenn die Bauordnung den Bau von Gebäuden aus nachwachsenden Rohstoffen in einer Höhe von bis zu sieben Geschossen ermöglichen würde. Technisch ist das möglich. Das scheitert aber in den meisten Bundesländern an der Brandordnung. Das könnte möglicherweise auch mit einem Referenzprojekt von der Landesregierung unterstützt werden.

**Frau Dr. Feuerbach:**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Anwesende! Vielen Dank für die Einladung zur Anhörung bezüglich der Änderung der Hessischen Bauordnung. – Ich vertrete die Perspektive von Kindern. Das ist eine Perspektive, die hier wahrscheinlich nicht so häufig vertreten wird. Wenn ich mich hier umschaue, dann muss ich sagen, dass das eine Lebensphase ist, die wir alle zum Teil schon sehr lange hinter uns gelassen haben. Es ist aber das einzige Merkmal, das uns alle, die wir in diesem Raum sitzen, eint. Wir alle waren einmal Kinder und haben diese Phase unseres Lebens bewältigt.

In dieser Phase sind Menschen sehr vulnerabel. Das bedeutet: Wenn bestimmte Angebote nicht zu dem Zeitpunkt vorliegen, zu dem sie benötigt werden, ist das zum Teil nicht wiederherstellbar. Wir können auf Dinge länger warten, Kinder können das nicht. In dem Moment, in dem beispielsweise keine Freiflächen in Städten für Kinder zum Spielen mit einer bestimmten Aufenthaltsqualität vorliegen, hat das einen sehr negativen Einfluss auf ihre Entwicklung.

Meine Kritik bezieht sich auf zwei Punkte der vorliegenden Novellierung, einmal auf die Spielplätze. Die Reduzierung von Spielplätzen – sei es auch nur von kleineren Flächen; der Kollege hat eben schon von Qualität gesprochen – ist ein sehr wichtiger Punkt, gerade für sehr junge Menschen. Die Reduktion der Verpflichtung, Stellplätze vorzuweisen, bedeutet, dass der Parkdruck des MIV im ruhenden Bereich steigen wird. Angesichts der Größe der Autos, die es im Moment gibt – Stichwort „SUV“ –, wird der öffentliche Raum noch mehr belastet, was zulasten der Mobilität von Kindern geht.

Das sind meine zwei Punkte. Alles andere habe ich in meiner schriftlichen Stellungnahme dargelegt.

Ich möchte Sie alle darüber hinaus noch auf einen Punkt hinweisen. Mir lag nicht die Kindeswohlprüfung nach Artikel 3 der UN-Kinderrechtskonvention, präzisiert in der hessischen Verfassung, vor. Deswegen gehe ich davon aus, dass diese Prüfung nicht erfolgt ist. Diese Prüfung ist aufgrund des Artikels 3 der UN-Kinderrechtskonvention zwingend vorgesehen. Die UN-Kinderrechtskonvention ist im Rang eines Bundesgesetzes. Damit gilt sie im Grunde genommen wie auch das Strafgesetzbuch oder das BGB. Aus unserer Sicht ist diese Prüfung noch zwingend nachzureichen.

**Vorsitzender:**

Vielen Dank, Frau Dr. Feuerbach. – Ich habe das nicht zu bewerten und möchte Ihnen nur sagen: Ich glaube, dass wir im Landtag – sowohl in den Ausschüssen als auch im Plenum – kaum über mehr reden als über die Belange von Kindern. Ich wollte das nur gesagt haben. Falls da ein falscher Eindruck entsteht, ist das möglicherweise auch der medialen Berichterstattung geschuldet. Das ist kein Vorwurf; ich möchte das nur festhalten. Ansonsten will ich Ihre Ausführungen nicht kommentieren.

Wir wollen dann in eine erste Runde gehen. Ich frage in Richtung der Abgeordneten, wer als Erster Fragen stellt. – Frau Kollegin Barth, bitte schön.

**Abgeordnete Elke Barth:**

Zunächst einmal freue ich mich darüber, dass bisher die meisten Anzuhörenden den eingeschlagenen Weg der Landesregierung mittragen und dass ein Konsens darüber besteht, dass wir Bauen schneller, einfacher und günstiger machen müssen. Ich sage immer: So viel können wir gerade auch in Zeiten knapper Mittel gar nicht fördern, als dass wir ohne eine Senkung der Baukosten dahin kommen, dass sich auch Menschen mit normalen Einkommen eine Immobilie leisten können.

Ich sage ganz ausdrücklich: Das Thema Baukostensenkung sehe ich nicht nur im städtischen oder im Ballungsraum, wo Wohnraum durchaus knapper ist. Das sage ich jetzt an die Adresse des Hessischen Städtetags. Im ländlichen Raum ist Wohnraum zwar noch zu haben. Aber wir haben dort zum Beispiel auch den Donut-Effekt, nämlich dass viele auf einen Neubau auf der grünen Wiese ausweichen, als dass sie Häuser in den Ortskernen erwerben, um diese Bestandsimmobilien zu ertüchtigen und neu zu bewohnen. Das ist häufig gerade aufgrund der Regelung, die wir jetzt mit diesem Gesetzentwurf angehen möchten, so komplex, so teuer und so nervenaufreibend, dass viele Menschen sagen: Nein, wir wollen keine Immobilie im Bestand ertüchtigen. Wir bauen uns lieber etwas Neues. Das ist günstiger. Da sind wir schneller. – Genau da möchten wir einen Pflock einschlagen.

Wir bedauern die Kritik der kommunalen Familie, dass Sie nicht bei der Kommission „Innovation im Bau“ eingebunden waren. Vielleicht tröstet Sie das: Die Politik, die Abgeordneten, die hier sitzen, waren es auch nicht; das ist tatsächlich so. Wir haben auch nicht in großem Maße Zwischenstände erhalten.

Es gilt das gute alte Struck'sche Gesetz: Es geht kein Gesetz so aus einem Parlament heraus, wie es eingebracht worden ist. – Ich bin mir sicher – ohne den Diskussionen vorzugreifen –, dass wir noch Vorschläge aus der Anhörung aufgreifen und noch einiges ändern werden. Hier sitzen auch Verbände. Es gibt wertvolle Vorschläge. Alle, die hier sitzen, sind Fachleute. Insofern ist es nicht zu spät, noch über Änderungen zu diskutieren.

Völlig klar ist, dass das Thema Stellplätze ein sehr emotional betrachtetes Thema ist. Wir hatten in der vergangenen Legislaturperiode die Enquetekommission „Mobilität der Zukunft in Hessen 2030“. Ich denke schon, dass wir hier Handlungsspielraum haben. Mich ärgert häufig – ich wohne in einem Ballungsraum –: Kaum ist ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt, hängt auch schon ein Transparent mit der Aufschrift „Stellplätze zu vermieten“ daran. Das heißt, unter Umständen wird tatsächlich zu viel an Stellplätzen bereitgestellt. Ich vertraue dabei auf den Markt.

Im Zuge der HBO-Novelle und der Experimentierklausel fallen jetzt nicht plötzlich sämtliche Stellplätze weg, sondern es geht um die Schließung von Baulücken, um einzelne Vorhaben, bei denen der Investor entscheidet, wie viele Stellplätze er braucht, um seine Immobilie zu verkaufen. Ich bin mir sicher, dass noch einiges an Stellplätzen entstehen wird, weil sich manche Immobilien definitiv nicht ohne Stellplätze verkaufen lassen. Wir werden nach fünf Jahren sehen, wo wir herauskommen. Natürlich bleibt davon unbenommen, dass, wenn eine Kommune einen neuen Bebauungsplan aufstellt und ein neues Quartier erschließt, sie festlegen wird, wie die Verkehrs- und die Stellplatzsituation zu regeln sein werden.

Noch ein letzter Satz zu den Stellplätzen: Ich glaube, der ursprüngliche Vorschlag der Kommission „Innovation im Bau“ lautete, dies in ganz Hessen zu machen. Wir haben das jetzt nur auf die Big Five konzentriert, also dort, wo ein guter ÖPNV vorhanden ist. Daran sieht man, dass nicht alles eins zu eins übernommen wurde, was die Kommission vorgeschlagen hat.

Gleiches gilt für die Kinderspielplätze. Ich habe großes Verständnis dafür – das meine ich ganz ehrlich –, dass wir nicht an Spielraum für unsere Kleinsten sparen dürfen. Aber wir beobachten

häufig, dass bei ganz kleinen Bauvorhaben Sandkästen in einem traurigen Zustand vor der Immobilie stehen. Sie werden nur gebaut, um der Pflicht Genüge zu tun, aber von den Kindern mitnichten genutzt. Der Kommissionsvorschlag hierzu ist sehr radikal gewesen. In den Anhörungsunterlagen lese ich auch: Warum habt ihr das nicht eins zu eins befolgt? – Die Landesregierung hat jetzt einen moderaten Vorschlag gemacht, wonach ein Spielplatz für Kleinkinder erst ab einer gewissen Größe einer Immobilie gebaut werden muss, nämlich nicht schon ab drei, sondern erst ab zwölf Wohnungen.

Herr Lipka, ich habe in Ihrer Stellungnahme gelesen, auch bei Quartierslösungen sollte man die Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen nicht nur für Kleinkinder, sondern auch für größere Kinder mitdenken. Ich denke, das ist ein Vorschlag, dem wir uns annähern können. Wir sollten nur die Grenze etwas höher setzen. Ich glaube nicht, dass das dann zulasten der Kinder geht.

Ich hätte gerne von der Architekten- und Stadtplanerkammer das Thema Wärmeschutznachweis noch etwas genauer erläutert bekommen.

**Abgeordneter Dr. Stefan Naas:**

Zunächst einmal herzlichen Dank, Herr Vorsitzender. – Ich möchte mich für die erste Runde bedanken. Das waren sehr spannende Einsichten.

Die fehlende Einladung der kommunalen Vertreter ist bedauerlich, will ich aber jetzt nicht kommentieren.

Ich kann für die Fraktion der Freien Demokraten zunächst einmal feststellen: Wir haben schon einige Vorschläge gemacht; die kennen Sie. Es gab einen vorausgehenden Gesetzentwurf von uns, sozusagen als Erste-Hilfe-Paket für die Bauwirtschaft, mit in unseren Augen unstrittigen Punkten, die wir weiterhin positiv begleiten werden. Nur weil sie jetzt in dieses Paket aufgenommen worden sind, heißt das für uns als Opposition nicht, dass wir diese Punkte jetzt ablehnen, sondern wir werden ihnen zustimmen.

Frau Barth, super, dass Sie jetzt auf den Markt vertrauen. Ich habe mir das als Zitat notiert und werde das gelegentlich im Plenum zitieren.

Ich kann, genauso wie die Kollegin Barth, sagen, dass es von uns Änderungsanträge zu dem Regierungsentwurf geben wird. Das ist schon eine spannende Sache. Wenn vonseiten der Mehrheitsfraktionen Änderungswünsche vorgebracht werden, ist das gut. Vielleicht finden wir da auch Gemeinsamkeiten. Ich kann für uns nur eine konstruktive Mitarbeit anbieten.

Jetzt zu den einzelnen Themen.

Die Frage der Stellplätze ist für die hessischen Kommunen eine interessante Frage. Die kommunale Sichtweise kann ich als ehemaliger Bürgermeister sehr gut nachvollziehen. Ich kann nur sagen: Man muss das sehr differenziert zwischen Stadt und Land und auch in der konkreten Situation sehen. Natürlich kann der Investor immer sehr gut beurteilen, ob er einen Stellplatz

vermarkten kann oder nicht. Aber ich sage auch: Eine Stadt muss dabei ein Mitspracherecht haben.

Wir haben aus den 1960er-Jahren große Baugebiete. In meiner Kommune hat man pro Reihenhaushaus nicht einmal einen Stellplatz vorgesehen, weil man die Häuser damals gut verkaufen konnte und nicht jede Familie einen Stellplatz brauchte. Es gab ein paar öffentliche Stellplätze. Alles prima, das Objekt hat sich verkauft wie geschnittenes Brot.

20 Jahre später hatte jede der Familien – das waren ja alles Nestbauer – drei Autos mit riesigen Problemen. Da aber das Gebiet vom Investor auf den letzten Quadratmeter völlig ausgeplant war, gab es keine Restflächen, auf denen man etwas hätte heilen können. Dann gab es Forderungen an die öffentliche Hand, beispielsweise in Bürgerversammlungen, das irgendwie auszugleichen.

Ich fände es sehr gut, wenn es ein Grundvertrauen gegenüber dem Investor gibt, dass er nicht etwas bauen muss, was er am Ende nicht vermarkten kann. Herr Lipka, damit meine ich einen Tiefgaragenstellplatz für 65.000 Euro, den man dann nicht vermarktet bekommt. Aber auch umgekehrt muss es eine Möglichkeit geben, dass die Gemeinde durch Satzung etwas regeln kann, und zwar nicht nur in den großen, sondern auch in den kleinen Kommunen. Wir würden uns das vorbehalten und schauen uns das noch mal an.

Zu den Kinderspielplätzen würden mich noch Ihre Einschätzungen interessieren, ob man so etwas öffnen sollte.

In Bezug auf die Kinderspielplätze kann ich nur eines sagen: In meinen Augen gibt es aus der Sicht der Kinder nichts Unattraktiveres und Uninteressanteres als von Investoren geplante Kinderspielplätze. Die habe ich in meiner Kommune alle vor Augen. Die bestehen aus einer Schaukel, einer Wippe und einem Sandkasten. Das kann man machen, weil es in der Satzung steht, aber das sind die am wenigsten frequentierten Kinderspielplätze. Die interessanten Kinderspielplätze sind diejenigen, bei denen es einen Abenteuerspielplatz, ein Abbruchgrundstück, eine offen gelassene Fläche usw. gibt.

Ich glaube, Kinderspielplätze sind eine Thematik der Kommune und nicht des Investors, und zwar unabhängig davon, wie viele Wohnungen gebaut werden. Wenn man ein großes Objekt hat, dann muss man als Kommune zusehen, dass man in einem Quartier immer einen attraktiven Kinderspielplatz hat. Viele Kommunen machen das und haben das. Für mich ist das eine öffentliche Aufgabe und keine Aufgabe von Privaten. Da kann man immer die Frage stellen: Wo fängt das an, und wo hört das auf? Wieso jetzt diese Grenze? – Wir würden uns da eine Anhebung wünschen, vielleicht sogar eine generelle Freigabe, dass das ganz gestrichen wird.

Gleich beim ersten Wortbeitrag fand ich die Ablehnung des § 64a interessant – ich glaube, das kam von Ihnen, Herr Dr. Wobbe –, und zwar weil die Bauaufsicht in kleinen Kommunen nicht vorhanden sei. Ich fand das einen sehr spannenden Punkt. Es wird gebaut, und das Einfügen wird behauptet. Dann muss innerhalb einer kurzen Frist eine Gemeindeverwaltung – ich sage jetzt bewusst nicht Stadtverwaltung, sondern Gemeindeverwaltung – entscheiden, ob sie dagegen vorgeht oder nicht. Dazu würde mich die Einschätzung auch der anderen interessieren; denn

es wäre schon ernst zu nehmen, wenn an dieser Stelle plötzlich vollendete Tatsachen geschaffen werden, mit all den Problemen, die damit einhergehen. Das ist ein Punkt, der in der Anhörung neu herausgekommen ist und bei dem mich interessieren würde, wie die anderen Anzuhörenden dazu stehen, ob sie eher sagen: „Man muss auch mal experimentell einen Schritt in die richtige Richtung gehen, und dann wird es eben gebaut. Wir wollen ja, dass mehr gebaut wird“, oder ob hier die Risiken überwiegen und an dieser Stelle vielleicht nachgebessert werden muss.

Das wären meine Fragen.

**Abgeordneter Heiko Kasseckert:**

Auch ich möchte ein paar Anmerkungen machen und habe noch eine konkrete Nachfrage zu § 64a, weil das geklärt werden sollte, damit wir nicht aneinander vorbeireden.

Zu den Stellplätzen: Die Kollegin Barth hat gesagt, dies sei ein sehr emotionales Thema. Ich glaube, dass das weniger emotional ist, sondern dass man das in der Sache entscheiden kann. Ich bin da eher bei der Position, die Stefan Naas gerade genannt hat, nämlich dass wir in den Kommunen am allerbesten den Blick dafür haben, was an Stellplätzen notwendig ist. Ich weiß, dass ich damit im Widerspruch zu dem einen oder anderen Vorschlag auch seitens der Bauwirtschaft stehe.

Es ist richtig, dass Stellplätze hohe Kosten verursachen. Aber wir können das Kostenproblem nicht zulasten eines anderen Problems lösen, nämlich durch den Druck, den wir dadurch im öffentlichen Raum haben.

Ich stelle das deshalb voran, weil es ja kein Geheimnis ist, dass wir uns darüber auch intern weit ausgetauscht haben und wir am Ende davon überzeugt sind, dass die Experimentierklausel, die wir jetzt haben, in den kreisfreien Städten, in den fünf großen Städten Hessens, dort, wo wir auch ein gutes ÖPNV-Angebot haben, Anwendung finden sollte. Man kann Stellplätze nicht einfach wegfallen lassen. Die Menschen haben ja nicht weniger Autos. In den Großstädten, dort, wo es ein gutes ÖPNV-Angebot und gute Alternativen gibt, ist der Verzicht auf ein Auto eher möglich und auch machbar. Insofern wollen wir mit der Experimentierklausel in den großen Städten Erfahrungen sammeln.

Ich nehme gerne das auf, was Herr Lipka gesagt hat und worüber wir diskutieren sollten, nämlich dass der Berichtszeitraum bis 2028 zu kurz sei. Wir werden das Ganze bis Ende des Jahres beschließen. Bis dann Baugenehmigungsverfahren in Gang kommen, ist das Jahr 2028 vielleicht in der Tat zu kurz. Wir sollten uns noch intern darüber austauschen. Das nehmen wir gerne mit.

Jetzt zu meinem zweiten Punkt, den ich anmerken möchte. Die Kritik des Hessischen Städte- und Gemeindebunds und des Städtetags hinsichtlich der Beteiligung nehmen wir an. Aber ehrlicherweise muss man sagen: Sie waren ja, wie auch in jedem anderen Gesetzgebungsverfahren, schon im Rahmen der Regierungsanhörung beteiligt gewesen. Dort haben wir die Kritik aufgenommen. Wir haben jetzt die Beteiligung im Rahmen des Anhörungsverfahrens des Hessischen

Landtags. Es ist also nicht so, dass wir die kommunale Familie gänzlich ausgenommen haben. Wir sind auch mit der kommunalen Familie im Gespräch.

Um es vielleicht plastisch zu machen: Uns geht es darum, dass wir aus der Kommission Vorschläge von Praktikern bekommen. Wir haben bei den Vorschlägen, die wir jetzt umsetzen wollen, eher auf die Beschleunigung von Planungsprozessen gesetzt und weniger auf die Kostensenkung. Das muss die Erwartung an die Baukommission II bzw. an das zweite Baupaket sein, weil natürlich auch wir wissen, dass Bauen zu teuer ist und dass Wohnraum nicht mehr zu marktgerechten Mieten angeboten werden kann. Deshalb ist das die Erwartungshaltung.

Zu § 52 – ich habe eben unsere Position genannt – würde mich noch die Position des Hessischen Städte- und Gemeindebunds interessieren, was der alternative Vorschlag wäre. Wir haben das jetzt mit der Experimentierklausel gelöst. Was wäre der Vorschlag seitens der kommunalen Familie?

Zu den Spielplätzen zur Klarstellung: Es geht um Spielplätze für Kinder unter sechs Jahren. Stefan, du hast von Abenteuerspielplätzen gesprochen, am besten auf einem Abbruchgrundstück.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Ja! Das waren die besten!)

Das sind aber nicht die Spielplätze, die wir nach der HBO aufgreifen für diejenigen, die das am Ort errichten müssen, sondern das sind Spielplätze für Kleinkinder unter sechs Jahren, die nicht auf einen Spielplatz um die Ecke geschickt werden können, den die öffentliche Hand vorhält. Das sind Spielplätze für Kleinkinder, die auf dem Objekt unter Aufsicht betreut werden.

Darüber, dass Spielplätze manchmal traurig aussehen, sind wir uns einig. Man muss prüfen, wie man dieses Problem lösen kann, ob man es über die HBO lösen kann oder ob es die Eigentümergemeinschaft lösen muss. Vielleicht muss auch nicht alles der Gesetzgeber regeln.

Das nur zur Erläuterung, warum wir uns dazu durchgerungen haben zu sagen, wir erachten die Errichtung von Kinderspielplätzen ab zwölf Wohnungen für notwendig.

Das führt allerdings nicht dazu – auch das will ich unterstreichen –, dass damit die Ausnutzung eines Grundstücks zunehmen wird. Die Freifläche, die für einen Spielplatz zur Verfügung stand, wird künftig nicht für zusätzliche Bebauung zur Verfügung stehen. Auch das sollte noch deutlich gemacht werden.

Eine Bemerkung kann ich mir am Schluss nicht verkneifen. Herr Kramer, Sie haben uns viel zugemutet mit der Art und Weise, wie schnell Sie Ihre Stellungnahme vorgetragen haben. Herr Greiner, Sie haben zu Beginn gesagt, dies sei Ihre erste Anhörung, an der Sie teilnehmen. Sie sollten sich, wenn Sie wollen, dass Ihr Wort Gehör findet, nicht zum Vorbild nehmen, wie der BUND seine Stellungnahme vorgetragen hat. Das war schon schwer verdaulich.

**Abgeordneter Dimitri Schulz:**

Ich habe zwei Fragen an die Architektenkammer; gerne können auch andere Experten darauf eingehen.

Herr Greiner, Sie haben gesagt, dass von der Kommission viele Ihrer Vorschläge umgesetzt worden sind. Das bedeutet, nicht alle. Welche Vorschläge wurden denn nicht umgesetzt? Das interessiert mich.

Die zweite Frage ist: In welchem Jahr bestand ein ideeller Ausgleich zwischen Sicherheit beim Brandschutz, Statik und anderen zentralen Schutzgütern am Bau, Gestaltungsfreiheit und niedrigen Baukosten infolge rechtlicher Vorgaben?

**Abgeordnete Mirjam Glanz:**

Vielen Dank für die erste Runde und auch für die eingegangenen Stellungnahmen. – Das ist heute meine erste Anhörung im WVA. Ich habe lange im Bereich Architektur gearbeitet und komme jetzt aus dem Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt. Deswegen freue ich mich besonders über die kommunale Familie, weil mein Herz noch immer für sie schlägt.

Ich habe als Erstes eine übergreifende Frage, die ich an alle stelle: Kann man mit der vorliegenden HBO-Novelle wirklich deutlich schneller und günstiger bauen? Sie merken schon, das ist ein bisschen eine rhetorische Frage. In den Stellungnahmen vor allem der kommunalen Familie konnte man lesen, dass die geplanten Änderungen zu zusätzlichen Rechtsunsicherheiten, ungeordneten städtebaulichen Zuständen, bodenrechtlichen Spannungen und damit einhergehenden juristischen Spannungen führen. Einer der Knackpunkte ist der § 64a; das haben wir heute schon mehrmals gehört.

Ich möchte ganz konkret fragen: Was bedeutet das bei Genehmigungsfreistellungen, wenn Regelungsbedarfe im Nachgang in den repressiven Bereich verlagert werden? Was bedeutet das für die Personalressourcen in den Bauaufsichtsbehörden? Was bedeutet das für die Baukontrolle? Meines Wissens – ich weiß aber nicht, wie das in anderen Kommunen ist – findet die Baukontrolle an zwei Punkten statt, und zwar im Rohbau und bei der Fertigstellung. Meine Frage ist: Was ist mit der Umsetzung von Satzungen, zum Beispiel in Frankfurt die Grün- und Freiflächensatzung, was beispielsweise auch Dachbegrünungen betreffen würde? Gibt es eine Möglichkeit, das nachzuvollziehen?

Was ich auch interessant fand, ist, dass die Bauvorlagen immer schlechter werden. Dabei handelt es sich sicherlich nicht um Bauvorlagen von großen Projektentwicklungsgesellschaften, die entsprechende Architekturbüros im Hintergrund haben, sondern vermutlich werden die Bauvorlagen von vielen kleineren Bauherrn schlechter. Das müssten Sie mir jetzt beantworten: Welche Gründe gibt es dafür? Wie könnte man die Qualität der Bauvorlagen verbessern? Heißt das, man muss die Bauberatung vorher, bevor man überhaupt eine Baugenehmigung anstrebt, ausbauen oder noch mehr sozusagen in Kauf nehmen?

Ich habe gehört, dass es sinnvoll wäre, Standards aufzugeben. Ich komme aus dem städtebaulichen Bereich, der städtebaulichen Planung und habe viel mit Bauleitplanung zu tun gehabt. Ich weiß, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans dauert es sehr lange, bis alles geprüft ist. Welche Standards könnten zielführend sein, um Bauen zu beschleunigen?

Abgeordnete **Martina Feldmayer:**

Ich würde gerne Frau Dr. Feuerbach ermutigen, sich weiterhin für das Kindeswohl und für Kinder einzusetzen, und das unterstreichen, was sie gesagt hat, nämlich dass es wichtig ist, auch auf Kinder zu achten, gerade beim Bauen. Auch wir bedauern, dass es für Kinderspielplätze eine Absenkung geben soll. Ich frage Frau Dr. Feuerbach, wie sie die Hessische Bauordnung stattdessen ändern würde oder welche Änderungen sie im Sinne der Kinder gerne nicht hätte. Es geht ja nicht nur um Kinder, sondern es geht um junge Familien und die Frage, ob man überhaupt noch Kinder bekommen möchte, wenn die Bedingungen nicht gut sind.

Sie haben auch gesagt, dass die Kindeswohlprüfung bei dem Gesetzentwurf fehle. Vielleicht sagen Sie dazu noch etwas, wie das aus Ihrer Sicht hätte aussehen sollen, damit wir uns darunter etwas vorstellen können. Uns ist nicht aufgefallen, dass das nicht passiert ist. Dem können wir ja später noch mal nachgehen.

**Vorsitzender:**

Danke für die Fragen. – Ich versuche jetzt, das Ganze ein bisschen zu sortieren. Vielleicht fangen wir mit den Kommunalen Spitzenverbänden an. Sie sind an zwei, drei Stellen angesprochen worden, von Spielplätzen bis hin zu Stellplätzen. Bitte schön.

Herr **Schreiner:**

Ich fange an und nehme den Landkreistag ein Stück weit in Schutz; denn der Landkreistag hat, anders als ich, weniger auf den § 64a eingedroschen. Daher sollte ich mich auch dazu positionieren. Es gab ja Fragen dazu. Aber bevor wir zum § 64a gehen, noch zu den beiden anderen Themen. Das waren die Bauvorlageberechtigung und die Standards.

Bei den Standards, wie wir das über den Städtetag angebracht haben, ging es uns eher darum, dass wir zusehen sollten, dass die Technisierung gerade von Neubauten nicht überhandnimmt. Das ist ein Riesensproblem. Wir sehen eher dort den Ansatz, um Kosten zu reduzieren. Wir als Kommune sind ja auch selbst Bauherr. Wenn man sich vor Augen führt, dass der Anteil der Technik als Kostenfaktor vor einigen Jahrzehnten noch bei 30 bis 40 % lag und er jetzt bei 50 % und mehr liegt, dann muss man sagen, dass wir da ein Riesensproblem haben. Das sind Kostenfaktoren, an die man über die Normungsverbände sicherlich herangehen und bei denen man überprüfen kann, was wirklich notwendig ist.

Vorhin ist angesprochen worden, dass wir alle einmal Kinder waren. Wir alle waren auch einmal in Betreuungseinrichtungen, die ohne Klimatisierung funktionierten. Man kann noch einmal

darüber nachdenken und dadurch sicherlich mehr Geld sparen, als wenn wir versuchen, die Pflichten von Bauherren zu vergesellschaften.

Das andere Thema war die Bauvorlageberechtigung. Ich glaube, ich spreche auch für die Architektenkammer, wenn ich sage, das Planen gehört in die Hände von klassischen Architekten. Sie sind dafür ausgebildet. Ich würde mich wohler fühlen, wenn der Einfügenachweis von echten Architekten geführt würde. Wir haben nun mal Preisdruck beim Bauen. Insofern ist es Usus – das erleben wir wöchentlich –, dass andere Bauvorlageberechtigte die Planung einreichen. Das kam durch die erste Liberalisierungswelle des Baurechts in den 90er-Jahren. Seitdem darf nahezu jedermann, auch ein Bautechniker, eine Bauvorlage einreichen. Das ist ein Problem für uns. Daher kommt unsere Kritik, dass die Bauvorlagen immer schlechter werden. Die echten Stadtplaner und Architekten müssten gestärkt werden.

Der § 64a wird von uns kritisiert. Ich versuche, es noch mal zu erklären. Ich habe den Klassiker bereits genannt, nämlich einen Dreigeschosser, der aus unserer Sicht auch ein Dreigeschosser ist, aus Bauherrensicht mit der Bauvorlageberechtigung aber ein Eingeschosser, weil das Dachgeschoss ein Staffelgeschoss und das im Hang befindliche Untergeschoss kein Vollgeschoss ist. Das ist das Problem für die Verwaltungen, die keine eigene Bauaufsicht haben. Die müssen in der Kürze der Zeit, innerhalb der Einmonatsfrist, erkennen, dass hier mit den Zahlen falsch operiert wird, dass also die Flächenberechnung nicht ganz zutreffend ist und wir tatsächlich von Vollgeschossen reden. Da kommt es sehr schnell zu einer Entfristung. Dann entsteht in der Tat ein Dreigeschosser neben einem Eingeschosser. Das kann dann nur über eine Rückbauverfügung geheilt werden. Das ist ein riesiges Problem und ein riesiger Verwaltungsaufwand.

Herr **Heger**:

Ich werde versuchen, die Fragen der Reihenfolge nach abzuarbeiten. – Herr Dr. Naas hat nach der Beteiligung der Städte und Gemeinden gefragt. Der einzige Ausweg, der besteht, ist, dass man über den § 64 Abs. 1 Nr. 5 HBO einen Antrag auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens stellt. Die Frage, ob das prophylaktisch, also vorsorglich, gemacht wird oder nach intensiver Prüfung – das ist die einzige Möglichkeit, um diese Sache aus kommunaler Sicht in irgendeiner Weise aufzuarbeiten –, setzt natürlich voraus, dass man erfährt, dass es ein entsprechendes Bauvorhaben gibt.

Für die Bauaufsicht sind die kreisangehörigen Städte und Gemeinden nicht zuständig; das ist klar. Das ist die Frage von Frau Glanz gewesen. Man muss vor Ort schauen, ob ein Gebäude verträglich ist, ob es passt, ob es sich einfügt usw., während man andere Dinge in seinem Büro machen kann. Wir gehen definitiv davon aus, dass das Personal bindet, dass mehr Personal erforderlich ist, um die Vor-Ort-Kontrollen durch die Bauaufsicht vorzunehmen.

Herr Kasseckert hat gefragt, wie es mit den Stellplätzen aussehe. Wir gehen davon aus, dass die Evaluationsfrist bis 2029 für die kreisfreien Städte sehr kurz ist. Wir sind aber nicht der Anwalt der Städte; das müssten sie schon selbst vortragen. Meiner Ansicht nach ist bis 2029 eine sehr kurze Zeitspanne für eine Evaluation. Ich glaube, da bedarf es einer gewissen Nachsteuerung.

Zu der Frage nach den Alternativen: Ich glaube, gerade die Stellplatzsatzung ist eine Alternative. Sie ist eine Satzung, über die vor Ort entschieden wird. Das ist in den politischen Gremien – egal, ob in großen, kleinen oder mittleren Städten und Gemeinden – immer wieder Thema. Darüber gibt es einen politischen Diskurs. Das Ganze findet auch in der Öffentlichkeit statt. Ich glaube, es ist ein bisschen Zutrauen geboten, dass die Städte und Gemeinden das vor Ort richtig handhaben, zumal auch sie ein Interesse daran haben, dass gebaut wird und dass ihre Bürgerinnen und Bürger und weitere die Chance haben, dort zu bauen. Daher braucht es Vertrauen in die kommunale Ebene. Die Entscheidungen vor Ort sind unserer Auffassung nach immer die besseren, anstatt alles vom Landesgesetzgeber ohne Rücksicht auf Groß und Klein regeln zu lassen.

Herr **Sawatzky**:

Ich bin zusammen mit Herrn Schreiner für den Hessischen Städtetag hier. – Ich möchte noch etwas näher erläutern, warum wir mit dem § 64a so unzufrieden sind und auch ein Stück weit darüber streiten wollen. Der Grundsatz des § 64a ist – ich berichte jetzt aus der Sicht einer Bauaufsicht; ich bin Leiter der Bauaufsicht der Stadt Fulda –, dass man einen gesetzten Rahmen hat – das ist der Bebauungsplan – und mir jemand darlegt, diesen Rahmen einzuhalten. Deswegen können wir das Vorhaben mit einer ganz kurzen Frist darlegen und sagen: Wir halten den Rahmen und die Regelungen ein. – Dann kann das durchlaufen. Das ist der Grundsatz.

Diesen Grundsatz wollen wir jetzt auf einen Fall aufweiten, bei dem man einen erheblichen Ermessensspielraum hat, und zwar im unbeplanten Innenbereich. Dabei geht es immer darum zu beurteilen: Befindet man sich noch im Innenbereich, oder befindet man sich schon im Außenbereich? – Es geht auch immer darum zu beurteilen: Fügt sich ein Gebäude ein? – Es hat Kriterien, die sich oft erst aus Gerichtsverfahren ableiten lassen. Das ist erheblich auslegungsbedürftig und auch ermessensabhängig.

Wir können uns sehr gut vorstellen, wie das Ganze am Ende ausgehen wird, wenn sich selbst jemand im eigenen Interesse darlegen soll. Wes Brot ich ess, des Lied ich sing – das war schon immer so. Das kann gar nicht anders sein. Ein Architekt kann das nur zugunsten seines Bauherrn auslegen. Ansonsten wird er Schwierigkeiten mit seiner Auftragslage haben. Das geht gar nicht anders. Ich sehe es sehr kritisch, dass das aus den Genehmigungsprozessen herausgezogen werden soll.

Meine Abstimmung mit den Kollegen in Wiesbaden und auch in Frankfurt hat gezeigt, dass sie alle befürchten und davon ausgehen, dass man solche Vorhaben regelmäßig in das Genehmigungsverfahren ziehen muss. Dann haben wir genau das Gegenteil erreicht, nämlich dass es nicht schneller geht, sondern länger dauert, nur dass der Schwarze Peter dann bei den Bauaufsichten liegt. Ich denke, das kann nicht Sinn der Sache sein.

Ich möchte noch einen Punkt zu den Bauvorlagen ergänzen. Wir haben vor drei Monaten regelrecht gejubelt, als wir nach langer Zeit endlich mal einen Bauantrag bekommen haben, der vollständig war. Herr Greiner, Entschuldigung, wenn ich das so deutlich sage, aber es ist eine Ausnahme, wenn man einen vollständigen Bauantrag bekommt.

Wenn wir über eine Beschleunigung der Verfahren reden, dann muss ich sagen, dass die Seite der Entwurfsfassung mindestens genauso viel Schulung braucht wie die Seite der Bauaufsicht. Ich glaube, da ist ein erheblicher Verbesserungsbedarf vorhanden. Nehmen Sie das bitte nicht persönlich, aber das ist die Erfahrung, die wir in Fulda haben. Diese Erfahrung machen auch die großen Städte. Da muss etwas gemacht werden, wenn das Ganze beschleunigt werden soll.

**Vorsitzender:**

Vielen Dank. – Frau Barth hat sich noch einmal gemeldet. Damit wir dann alle anderen mit einbeziehen können, wäre mein Vorschlag, dass wir anschließend das Wort den weiteren Anzuhörenden geben; denn ich habe den Eindruck, hier schauen einige schon sehr ambitioniert. Ist das okay?

(Herr Kramer: Die Frage war ja eigentlich an alle gestellt! Ich wollte auch noch etwas dazu sagen!)

Frau Glanz, Ihre Frage geht ja eher an die große Runde. Wenn Sie einverstanden sind, würde ich sie gerne zurückstellen. Ist das für Sie okay?

(Abgeordnete Mirjam Glanz: Ja!)

– Sonst haben wir das nur bei einem Teil der Anzuhörenden. Ich danke Ihnen, dass Sie damit einverstanden sind.

Jetzt noch Frau Barth, und dann gehen wir in der Anhörung weiter.

(Abgeordnete Martina Feldmayer: Ich hatte eine Frage an Frau Dr. Feuerbach gestellt!)

– Sie korrigieren mich, wenn ich etwas nicht in Ihrem Sinne mache. – Frau Dr. Feuerbach noch konkret zu dem, was Frau Feldmayer gefragt hat. Bitte schön.

**Frau Dr. Feuerbach:**

Vielen Dank für die Nachfrage. – Sie haben zwei Fragen gestellt. Es geht darum, dass § 8 Abs. 2 anders gefasst werden soll. Wir schlagen vor: Wenn es bereits einen öffentlichen Spielplatz in der Nähe gibt, braucht man natürlich keinen weiteren Spielplatz für Kleinkinder. Hier steht aber: „geschaffen wird“. Wenn ich das jetzt mal aus der Praxis des Grünflächenamts in Frankfurt beurteile, dann muss ich sagen, dass „geschaffen wird“ ein völlig unklarer Begriff ist: Wann wer wie wo was? – Es geht ja auch um Bauen im Bestand. Dort kann man nur auf Kleinkinderspielplätze hinarbeiten, die es bereits gibt.

Unklar ist auch der Begriff „unmittelbare Nähe“. Wie viele Meter sind das?

In der Nr. 3 heißt es: „die Art oder Lage der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert“. Da habe ich mich gefragt: Was ist das für eine Wohnung? Denn in jeder Wohnung können

Kleinkinder wohnen. Das entscheiden eigentlich nur die Mieter oder die Vermieter. Kinder können ja überall wohnen.

Auch in der Nr. 4 steht: „geschaffen wird“. Das bedeutet, man kann eigentlich nur davon ausgehen, was im Bestand ist, und dann entscheiden.

Grundsätzlich noch etwas zu Artikel 3 der UN-Kinderrechtskonvention. Unser Grundgesetz wird völkerrechtsfreundlich ausgelegt. Das bedeutet, dass die Menschenrechtsverträge, die Deutschland abgeschlossen hat, für alle in der Rechtsnomenklatur darunterliegenden Gesetze gelten. Artikel 3 hat in der Rechtsnomenklatur den Rang zwischen dem Grundgesetz und der Bundesgesetzgebung, weil er sich auf sämtliche staatliche Maßnahmen bezieht. Ein Gesetz ist eine staatliche Maßnahme. Der Artikel 3 schreibt zwingend vor, eine Kindeswohlprüfung zu machen. Wie macht man das? Man fragt sich als Allererstes: Hat das, was man vorhat, eine Auswirkung auf Minderjährige? – Natürlich hat ein Gesetz, das dazu dient, Wohnungen zu schaffen und den Wohnungsbau zu erleichtern, eine Auswirkung auf Minderjährige; denn die wohnen ja auch irgendwo.

Wenn man zu dem Schluss gekommen ist, dass das so ist, muss man Erkundigungen darüber einholen, was die Bedingungen und die Auswirkungen sind. Man muss eine Rechtsfolgenabschätzung zu den ungefähr 40 Rechten machen, die Minderjährigen über die UN-Kinderrechtskonvention gewährt werden. Auch muss man Kinder und Jugendliche in angemessener Weise beteiligen. Das ist ein Auftrag an uns als Gesellschaft, an jeden Gesetzgeber, an jede Regierung, an jede Stadtverordnetenversammlung, der im Moment noch nicht in dieser Art und Weise umgesetzt wird, obwohl die UN-Kinderrechtskonvention seit 1992 in Deutschland gilt.

**Abgeordnete Elke Barth:**

Ich möchte noch etwas zu den Ausführungen von Herrn Sawatzky zum § 64a und zu dem unbeplanten Innenbereich sagen. Es ist ja nicht so, dass das per se gilt, also dass niemand mehr eine Baugenehmigung einfordern darf. Ich stelle mir sogar eher vor, dass die Bauherrenschaft in zahlreichen Fällen eine Baugenehmigung innerhalb eines Monats beantragt, wie es vorgesehen ist, weil Banken das sicherlich für die Kreditvergabe einfordern. Ich glaube aber, dass das nicht regelmäßig passieren wird. Die Frage ist: Ist das überhaupt Innenbereich, oder ist es das nicht? – Wenn Sie das anders sehen, können Sie seitens der Bauordnungsbehörde sofort das Stoppschild hochhalten. Auf der anderen Seite kann aber auch der Bauherr danach verlangen. Sehen Sie das insofern als einen möglichen Vorschlag, dass man das einmal fünf Jahre lang ausprobiert. Das wird ja nicht die Masse an Gebäuden sein. Wenn am Ende herauskommt, dass das kaum Erleichterungen bringt, würde man natürlich eine solche Experimentierklausel wieder einkassieren.

Frau Dr. Feuerbach, ich finde, der Vorschlag, den Sie eben vorgebracht haben, ist sehr valide. Die Begrifflichkeit „geschaffen wird“ verweist auf die Zukunft. Wann das sein wird, ist nicht konkretisiert. Wir müssen uns noch darüber Gedanken machen, ob man entweder sagt: „ein Spielplatz vorhanden ist“ oder ob man das wenigstens zeitlich befristet, nicht dass da schon eine

Ankündigung genügt: Wir haben vor, um die Ecke einen Spielplatz zu schaffen. Aber wer weiß, wann der überhaupt gebaut wird. – Hier kann ich mir zumindest eine Konkretisierung vorstellen.

**Vorsitzender:**

Nur als Hinweis: Es gibt den Wunsch eines Menschen, der nicht auf der Anzuhörendenliste steht, sich zu Wort zu melden. Dem kann ich leider nicht stattgeben. Ich nenne als Stichwort nur das Lobbyregister. Ich bitte um Verständnis dafür. Wir haben hier einige Spielregeln. Ich wäre dankbar, wenn Sie beim nächsten Mal wie auch immer versuchen, auf eine solche Anzuhörendenliste zu kommen. Dann können wir in der Landtagsverwaltung auch Vorkehrungen treffen, was die Frage der Zulassung von Wortbeiträgen anbelangt.

**Abgeordneter Heiko Kasseckert:**

Herr Schreiner, ich möchte noch etwas zu dem § 64a sagen – das habe ich vorhin vergessen –, damit wir nicht aneinander vorbeireden. Sie haben davon gesprochen, dass man, wenn das Gesetz so beschlossen wird, eine Anzeige macht und dann direkt anfangen kann zu bauen. Möglicherweise ist es dann schwierig, den Rückbau zu fordern. So haben wir uns das nicht gedacht. Vielmehr muss man natürlich die Vierwochenfrist abwarten. Erst dann, wenn innerhalb der Vierwochenfrist von der Bauaufsicht keine Aufforderung kommt, einen Bauantrag zu stellen, besteht die Möglichkeit loszulegen. Das nur, damit wir kein Missverständnis haben. Möglicherweise müssen wir das im Text nachschärfen. Vielleicht können Sie dazu noch etwas sagen.

**Herr Schreiner:**

Das versuche ich gern. – Bei den Städten mit Bauaufsichten wird das regelmäßig dazu führen – es braucht schließlich eines gewissen Prüflaufs; die Frist von einem Monat klingt zwar opulent, ist aber angesichts der Themen, die wir haben, gar nicht so opulent –, dass man dann eher geneigt ist, ein Verfahren zu fordern. Das ist keine Verbesserung im Sinne einer Vereinfachung und auch keine Entbürokratisierung.

Die Gemeinden ohne Bauaufsicht haben das Problem, dass sie im gemeinsamen Spiel mit dem Landkreis erst einmal schauen müssen: Was ist denn da auf den Tisch? Passen die Zahlen? Ist das für uns einvernehmenswürdig oder nicht? – Dafür ist ein Monat schon sehr knapp. Da wird es regelmäßig zu einer Entfristung kommen, und dann kann gebaut werden. Dann entstehen diese Probleme.

Ich kämpfe mehr für die Kommunen ohne Bauaufsicht als für uns selbst, möchte aber kritisch anmerken, dass auch wir, die wir noch den Hebel in der Hand haben, zu mehr Bürokratie beitragen werden.

**Vorsitzender:**

Danke sehr. – Wir machen jetzt mit allen noch nicht zu Wort gekommenen Anzuhörenden weiter. Danach gehen wir in die Fragerunde. Frau Glanz, wir kommen auf Ihre Frage, aber auch noch auf einige andere Fragen zurück.

Als Nächster hat Herr Ehrhardt, der Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen, das Wort.

**Herr Ehrhardt:**

Vielen Dank. – Sehr geehrter Herr Vorsitzender, Herr Staatsminister, Frau Staatssekretärin, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordneten! Meine erste Anhörung – ich habe es vorhin im Vorgespräch erwähnt – war im Jahr 2010. Diese habe ich deshalb besonders gut in Erinnerung, weil sie fast fünf Stunden gedauert hat. Mal schauen, wie weit wir heute kommen. Danach gibt es ja noch eine weitere wichtige Anhörung.

Ich habe mich an der einen oder anderen Stelle auch inhaltlich ein bisschen zurückversetzt gesehen; denn schon damals war es ein großes Anliegen, mehr Wohnraum entstehen zu lassen und schneller und effektiver zu bauen. Ich denke, in diesem Ziel sind wir alle uns auch heute sehr einig. Damals gab es eine Enquetekommission, eingesetzt von der damaligen Landesregierung, mit dem Ergebnis: Wir alle werden mehr, wir alle werden älter, und wir alle ziehen in das Rhein-Main-Gebiet. – Ich denke, auch da kann man sich wiederfinden.

Wir freuen uns über den Gesetzentwurf, wie er vorgelegt worden ist, und begrüßen ihn ausdrücklich. Wir teilen die Kritik der Kommunen nicht. Wir wollen auch ausdrücklich die Art und Weise des Zustandekommens des Gesetzentwurfs begrüßen, dass man ihn gemeinsam mit der Praxis entwickelt hat und nicht an der Praxis vorbei. Ich denke, auch das ist wichtig. Wenn man sich die gesamten vergangenen Novellen der Hessischen Bauordnung anschaut, muss man im Nachhinein konstatieren: Der große Wurf war bis heute noch nicht dabei. Insofern ist das mal ein anderer Ansatz, der sehr positiv ist.

Unser Verband vertritt die Interessen der privaten Immobilieneigentümer. Das sind diejenigen, die 85 % des Wohnraumbestands und immerhin mehr als zwei Drittel der Mietwohnungen halten.

Wir sehen, dass in diesem Gesetzentwurf insbesondere das Thema „Aufstockung und Dachgeschossausbau“ eine große Rolle spielt. Das ist für unseren Verband sehr wichtig. Es entspricht auch einer langjährigen Forderung unseres Verbands, dass ein größerer Fokus auf diesen Bereich gelegt wird; denn aufgestockter oder ausgebauter Wohnraum entsteht dort, wo man ihn braucht, und das ohne Inanspruchnahme der praktisch nicht vorhandenen Flächen.

Ich möchte in diesem Zusammenhang gerne darauf verweisen, dass wir im Jahr 2019, fortgeführt in den Jahren 2022 und 2023, gemeinsam mit der TU Darmstadt eine Studie zum Aufstockungspotenzial im Rhein-Main-Gebiet veröffentlicht haben, nur zum Bereich der Aufstockung. Den Dachgeschossausbau haben wir außen vorgelassen. Das Ergebnis war, dass wir, wenn man die Wohngebäude und Nichtwohngebäude einbezieht, ein Potenzial von 250.000 Wohnungen

haben. Hierauf gab es ein breites mediales Echo. Wir sind der Meinung, dass wir nicht darauf verzichten können. Insofern: Gut, dass es diesen Gesetzentwurf gibt.

Herr Minister, ganz offen gestanden: Wir waren etwas enttäuscht, dass wir bei der Kommission nicht berücksichtigt wurden. Ich habe es eben dargelegt: Wir vertreten 85 % des Wohnraumbestands. Uns werden die Probleme und Herausforderungen der privaten Eigentümer gespiegelt, warum sie auf Aufstockungen und Dachgeschossausbauten verzichten. Das sind Probleme, die durchaus markant sind.

Ich möchte an dieser Stelle widersprechen: In den Bauämtern wird den Mitgliedern, die keine Juristen und auch keine Architekten sind, häufig aufgezeigt, wie es nicht geht, anstatt dass man sie an die Hand nimmt und ihnen aufzeigt, wie es geht. Es ist doch politisch gewollt, dass neuer Wohnraum entsteht. Insofern ist uns das ein ganz großes Anliegen, unabhängig von der gesamten Bürokratie, von der Länge der Baugenehmigungsverfahren und den Problemen, die damit zusammenhängen. Unser Anliegen ist, dass man die Eigentümer an die Hand nimmt und das Ganze zum Erfolg führt, damit neuer Wohnraum entsteht.

Insofern muss ich sagen: Im ersten Moment waren wir enttäuscht, dass wir nicht dabei waren. Wir haben aber gesehen, dass die Wohnungswirtschaft durch die Kolleginnen und Kollegen gut vertreten ist. Wir waren sehr erfreut, als wir das Eckpunktepapier gesehen haben, weil wir feststellen mussten, dass unsere langjährigen Forderungen aufgegriffen wurden.

Herr Minister, ich möchte Ihnen ausdrücklich für Ihren Mut danken. Ich muss sagen: Ihr Vorgänger im Amt hatte diesen Mut nicht aufgebracht. Wir hatten ihm im Jahr 2019 als erster Person überhaupt die Studie gemeinsam mit der TU Darmstadt mit dem Potenzial vorgestellt. Wir hatten dann auf Basis der Rückmeldungen unserer Mitglieder einen Sechspunkteplan entwickelt, und passiert ist eigentlich nichts. Das muss ich ganz deutlich sagen. Vielleicht darf ich kurz aus dem Sechspunkteplan zitieren – ich glaube, meine Zeit lässt das noch zu –:

- „1. Baugenehmigungsfiktion: Nach vollständigem Vorliegen der Antragsunterlagen hat die Behörde zwei Monate Zeit, um über den Antrag zu entscheiden.
3. Dachgeschossausbauten können ohne Baugenehmigung erfolgen.
4. Entfall der Stellplatzablöse für Aufstockungen und Dachgeschossausbau.“

Ich stelle fest: Im Jahr 2025 befinden wir uns auf dem richtigen Weg.

Ich darf als Letztes noch den § 52 Abs. 1 erwähnen. Meine Damen und Herren, wir halten die vollständige Streichung der Stellplatzpflicht für ganz Hessen für dringend geboten. Wir haben aktuell eine Grenze von 100.000 Einwohnern im Gesetz. Das betrifft insgesamt fünf Kommunen in Hessen. Wir haben aber nicht nur in diesen fünf Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt, wie Sie alle wissen. Insofern sind wir der Meinung, dass wir uns diese Zurückhaltung einfach nicht mehr leisten können. Die Fesseln des Wohnungsbaus müssen endlich gelöst werden. Auch die anderen Kommunen müssen von einer derartigen Regelung profitieren. Wenn Sie nicht mit uns der Meinung sind, dass das so geregelt werden sollte, würden wir zumindest daran

appellieren, die Grenze von 100.000 auf 50.000 Einwohner abzusenken, damit noch mehr Kommunen auch flächendeckend berücksichtigt werden.

Die weiteren Einzelheiten können Sie gern unserer schriftlichen Stellungnahme entnehmen.

**Herr Achenbach:**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank, dass ich heute hier zu Ihnen sprechen darf. – Das ist nicht meine erste Anhörung. Ich habe schon die eine oder andere Änderung der Hessischen Bauordnung miterlebt und festgestellt, dass das Brett, an dem wir heute bohren, sukzessive immer dicker geworden ist.

Nicht nur die Bau- und Immobilienwirtschaft ist von der Hessischen Bauordnung und den begleitenden Rahmenbedingungen betroffen, sondern alle Unternehmen. Der Fachkräftemangel und die Frage, wo die Mitarbeitenden und Azubis wohnen, die man dringend braucht – gerade dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, aber auch an anderen Stellen –, sind Themen, die alle unsere Unternehmen beschäftigen. Deswegen müssen wir da gemeinsam ran. Es ist gut, dass die Grunderkenntnis vorhanden ist. Das nehme ich heute aus der Anhörung wahr. Ich glaube, um dieses dicke Brett ganz konsequent anzugehen, braucht es drei Dinge: Zum einen braucht es Offenheit, zum anderen braucht es Mut, und zum Dritten braucht es Konsequenz.

Offenheit haben Sie gezeigt, indem Sie den Weg gegangen sind, in der Kommission „Innovation im Bau“ mit Fachleuten zu sprechen, mit den Fachleuten aus der Praxis gemeinsam Ideen zu entwickeln und sie in das Baupaket I einfließen zu lassen.

Offenheit ist auch, dass Sie heute hier zuhören, vielleicht die eine oder andere Idee mitnehmen und in den endgültigen Gesetzentwurf aufnehmen.

Viel wichtiger ist der Mut. Es ist tatsächlich sehr viel Mut erforderlich. Wie gesagt: Ich habe schon die eine oder andere Anhörung erlebt, in der die Feuerwehrleute Ihnen Angst gemacht haben, weil es nicht brennen soll, in der die Statiker Ihnen Angst gemacht haben, weil es nicht wie in Bad Reichenhall werden soll, oder, oder, oder. Das sind die vielen guten Dinge, warum das Brett jetzt so dick ist, wie es ist. Es braucht Mut, das anzugehen. Sie sind die ersten Schritte gegangen. Sie sind die Themen mutig angegangen, zu denen es auch heute unterschiedliche Sichtweisen gegeben hat.

Es ist auch mutig zu sagen: Wir setzen eine Kommission ein, bei der nicht alle mit am Tisch sitzen, damit sie wirklich arbeitsfähig ist. – Sie haben auch geschaut: Brauchen wir vielleicht noch jemanden, um ein gutes Ergebnis zu erzielen? – Das ist richtig. Es ist auch mutig, eine schlanke Arbeitsweise zu haben.

Mut werden Sie noch viel stärker in der Zukunft brauchen, in der es um die wirklich schwierigen Themen wie Brandschutz, Standsicherheit usw. im Engeren geht.

Dass Ihnen der Mut manchmal ein bisschen verloren geht, das sehen wir an den Stellplätzen. Da hätten wir uns mehr Mut gewünscht. Wir haben es schon von verschiedener Seite gehört.

Herr Kasseckert, es geht nicht darum, dass Stellplätze generell wegfallen, sondern es geht darum, dass die nicht genutzten Stellplätze wegfallen, nämlich diejenigen, die gebaut werden und die eigentlich keiner braucht. Ich glaube, deswegen ist es durchaus sinnvoll, die entsprechende Regelung nicht nur in den fünf Großstädten in Hessen einzuführen, sondern auch darüber hinaus zu schauen, wie man die Baukosten deutlich senken kann.

Der dritte Punkt ist Konsequenz. Es ist konsequent, so einen Weg anzufangen. Aber ich glaube, es ist noch viel wichtiger, den Weg konsequent weiterzugehen. Die dicken Teile des Brettes kommen noch. Ich habe es bereits gesagt: Brandschutz und Standsicherheit, aber auch die Themen, die nicht allein in Hessen zu regeln sind. Ich nenne nur die technischen Baubestimmungen, die DIN-Normen, die Schallschutznormen auf Bundesebene usw. Ich weiß, auch da wollen Sie ran; das ist gut. Deswegen braucht es ein Baupaket II, das deutlich über das hinausgeht, was wir schon jetzt machen, und, wie gesagt, Mut, Offenheit und Konsequenz im weiteren Prozess.

Herr **Dr. Groth**:

Guten Morgen! Vielen Dank, dass ich heute hier sein und eine Stellungnahme abgeben darf. – Ich bin Vorstand bei der Hochtaunus Baugenossenschaft. Wir sind wahrscheinlich die finalen Adressaten dieses Gesetzentwurfs. Wir haben ungefähr 2.500 Wohnungen im Hochtaunuskreis und gehören zu denjenigen, die für unsere Genossenschaftsmitglieder neu bauen wollen. Wir wollen preiswert bauen, aber auch lebenswert. Wir haben die Dinge schon im Griff und auch im Blick. Wir bedienen uns Architekten, um Bauanträge einzureichen. Das heißt, wir gehören nicht zu denjenigen 10 %, für die man Gesetze macht und die sie nicht befolgen, sondern wir gehören zu den 90 %, die Dinge vorantreiben wollen, worauf man nicht so genau schauen muss.

In der Vergangenheit haben wir stetig neu gebaut, wenn auch wenig. Aber auch wenn man ganz viele hat, die wenig bauen, kommt am Ende doch einiges an Wohnungen zusammen.

Wir haben uns auch viel auf Aufstockungen konzentriert. Deswegen sind wir besonders froh, dieses Thema heute hier so prominent platziert zu sehen. Dennoch würden wir uns wünschen, dass man noch ein bisschen weitergehen würde.

Den jetzigen Entwurf finden wir sehr gut. Wir glauben, dass die Baukommission II, die heute schon mehrfach erwähnt wurde, wichtig ist.

Wir sehen schon jetzt einen gewissen Effekt auf die Zielmieten. Das ist genau das, was wir als Genossenschaft machen: Wir schauen uns nicht das an, was man an Miete nehmen kann, sondern wir schauen uns das an, was man als Miete nehmen muss. So legen wir am Ende die Zielmieten fest. Gerade bei den Themen Herstellung von Aufzügen, Ertüchtigung von Bestandsgebäuden, Stellplätzen, Spielplätzen usw. sehen wir schon einen gewissen Effekt auf die Zielmieten, wohl wissend, dass man einen relativ langen Vorlauf dazu hat. Wenn wir diesen Gesetzentwurf in nächster Zeit verabschiedet sehen würden, braucht es zwei bis drei Jahre, bis man überhaupt einen Effekt in der Wirtschaft und auch bei den Wohnungsbaugesellschaften sieht.

Für 2026 haben wir noch keinen Neubau geplant. Wir hätten eigentlich dieses Jahr Aufstockungen geplant, haben es aber nicht gemacht, weil es uns zu teuer war. Bei uns wäre das von der Wirtschaftsplanung her wahrscheinlich so, dass sich die Effekte erst 2027, vielleicht sogar erst 2028 widerspiegeln würden.

Was würden wir uns wünschen? – Wir würden uns die komplette Streichung der Herstellungspflicht von Stellplätzen wünschen. Wir sind im Hochtaunuskreis unterwegs; das sind Kronberg, Königstein und Bad Homburg mit etwa 20.000 bis 60.000 Einwohnern je Kommune. Wir können nicht nachvollziehen, dass es dort einen gewissen Verkehrsdruck gibt. Wir vermieten ungefähr 800 Stellplätze und haben Leerstand bei diesen Stellplätzen. Insofern können wir nicht nachvollziehen, dass gesagt wird, man müsse zusätzliche Stellplätze schaffen. Wenn Gesellschaften vor Ort Stellplätze vermieten und es da einen Leerstand gibt, dann gibt es keinen Grund, neue Stellplätze zu schaffen.

Ich weiß nicht, ob sich unsere kommunalen Akteure dessen bewusst sind, dass wir Stellplätze vermieten. Da braucht es an der einen oder anderen Stelle vielleicht etwas mehr Austausch.

Zum Thema Experimentieren: In unserem Unternehmen experimentieren wir ständig. Das heißt, wir probieren Dinge aus. Notfalls müsste man auch dort eine weitere Experimentierklausel einbringen und sagen, dann versucht man es halt. Was ist das Schlimmste, was nach fünf Jahren passieren kann? – Man erkennt, man hat vielleicht an zwei, drei Stellen einmal falschgelegt.

Auch ich möchte ganz bewusst sagen: Ein bisschen Mut voranzugehen ist gut. Den beweisen Sie schon. Versuchen Sie, diesen Mut weiterhin Ihr Handeln prägen zu lassen.

Nun zu der Herstellung von Spielplätzen. Auch da sehen wir eigentlich eher die komplette Streichung der Herstellungspflicht. Da würden wir uns ebenfalls ein bisschen mehr Mut wünschen, wohl wissend, dass das am Ende nicht den großen Effekt auf die Zielmieten hat; das muss man fairerweise dazu sagen. Den großen Effekt haben die Stellplätze. Den großen Effekt hat § 51 bezüglich der Ertüchtigung der Bestandsgebäude. Den großen Effekt hat auch das Thema der Fahrstühle, der Aufzüge.

Herr **Dr. Becherer**:

Herr Vorsitzender, Frau Staatssekretärin, Herr Minister! Vielen Dank für die Einladung. – Wir wollen uns unseren Vortrag teilen. Herr Driedger ist Geschäftsinhaber eines Architekturbüros. Ich bin Berater von Großfirmen, die mit Energie zu tun haben, und von Haus aus Naturwissenschaftler. Insofern will ich ein paar allgemeine Bemerkungen machen, auch zu energetischen Aspekten.

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 Neuerungen anzupassen. Ebenso sind Restriktionen bei Freiflächenanlagen auf ihre Sinnhaftigkeit hin zu überprüfen.

Private Neubauten und Bauten, bei denen eine Dachsanierung durchgeführt werden soll, sollten der Solarpflicht unterliegen, wie dies bereits in Nordrhein-Westfalen ab dem 1. Januar 2026 beschlossen wurde. Lager und Auslieferungszentren, Baumärkte und andere große Gebäude bieten attraktive Flächen für Photovoltaikdachanlagen. Ihr Potenzial zu erschließen, ist eine bedeutsame politische Herausforderung.

Ich möchte daran erinnern, dass zwei hessische Großstädte – Frankfurt und Offenbach – im deutschlandweiten Vergleich unter allen Großstädten im Zubau den letzten bzw. vorletzten Platz unter insgesamt 71 berücksichtigten Städten einnehmen. Die Quelle dafür ist die Bundesnetzagentur.

Für den Ausbau von Windenergie sollten Verfahrenserleichterungen bei der Genehmigung von Windenergieanlagen in Gang gesetzt werden. Restriktionen sollten zyklisch überprüft und an neueste wissenschaftliche Erkenntnisse angepasst werden.

Ein anderes Thema ist die Agri-Photovoltaik, die ja im Kommen ist. Auch hierfür sollten Verfahrenserleichterungen durchgeführt werden, wie auch bei der Genehmigung von Windenergieanlagen. Agri-Photovoltaikanlagen sollten generell als privilegiert im Sinne des BauGB gelten und unter erleichterten Bedingungen errichtet werden.

Grundsätzlich sollten alle gesetzlichen Regelungen in diesem Bereich dazu führen, dass 1 % der Landesfläche für die Erzeugung von Solarstrom genutzt wird. Für Windkraftanlagen sollten 2,5 % angestrebt werden. Ist das viel oder nicht? – Wenn man es mit den 5 % vergleicht, die im Moment für die Gewinnung von Biokraftstoffen genutzt werden, so muss man sagen, dass das doch relativ wenig ist.

Ferner sehen wir den Wärmeschutz von bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden für den Klimaschutz als unverzichtbar an. Zudem würden bei einer Vernachlässigung dieses Punktes unkalkulierbare Kosten für Mietwohnungen und mittelfristig auch für Bürogebäude entstehen, wenn der europäische Emissionshandel EU-ETS 2 im Wärme- und Verkehrssektor beginnt und fossile Brennstoffe, soweit noch vorhanden, erheblich verteuert sind.

Ich will noch auf ein Argument der Architektenkammer eingehen, weil ich dies für sehr wichtig halte. Es ist von Entsiegelung gesprochen worden. Das ist etwas, was wir, wie ich glaube, sehr viel stärker einbeziehen müssen. Ich möchte darauf hinweisen, dass das Robert Koch-Institut pro Jahr 6.000 Hitzetote zählt. Wir haben auch viel über Stellplätze geredet. Ich will das nicht herabwürdigen, aber das andere Argument doch ein bisschen in den Vordergrund stellen. Wir haben eine Verantwortung für die gesamte Gesellschaft in den Ballungszentren.

Ich möchte jetzt an Herrn Driedger für den zweiten Teil übergeben.

Herr **Driedger**:

Ich möchte gerne den Satz aufgreifen, dass im Landtag über keine Personengruppe so viel geredet wird wie über die Kinder. Das ist insofern ein wichtiger Punkt, als wir uns genau dafür

einsetzen, dass wir die Bauweise hin zu einer enkeltauglichen Bauweise umgestalten. Da sehen wir sehr viele positive Punkte in den Gesetzen, die ich jetzt aber nicht weiter ausführen möchte.

Dass der Bestandserhalt vereinfacht wird, haben einige schon hervorgehoben. Dass wir im Bestand viel einfacher agieren können, ist sehr vorteilhaft. Auch dass wir auf Finanz- und Ressourcenaufwendungen zum Herstellen von Tiefgaragen und Parkplätzen verzichten, ist sehr positiv. Zu überlegen wäre, ob man entsprechende Vorzüge zum Bestandserhalt auch für Veränderungen von bestehenden Wohneinheiten, bei einem anderen Wohnungszuschnitt oder für den Erhalt von Nicht-Wohngebäuden anwenden kann.

In diesem Zusammenhang müssen wir hervorheben, dass die Genehmigungsfreistellung von Abbruchvorhaben grundsätzlich falsch ist. Wir haben es schon gehört: Die Ökobilanzierung wird ein wesentlicher Punkt in der Zukunft sein. So werden auch Bauteilweiterverwendung und Bauteilwiederwendung in der sehr nahen Zukunft ein Thema sein, mit dem wir uns in der Bauwirtschaft auseinandersetzen müssen. Andere Sparten und Branchen sind da schon sehr viel weiter. Das Thema „Kreislaufwirtschaft und kreislaufgerechtes Bauen“ wird uns in Kürze erreichen. Wenn wir den Abbruchantrag abgeschafft haben, fehlt uns das Mittel, das in geordnete Bahnen zu lenken und in ein Verfahren hineinzugeben. Insofern ist das ein sehr klarer Widerspruch dazu. Unsere Bitte ist, die Genehmigungsfreistellung nicht vorzunehmen.

Die Digitalisierung, die in der Streichung des Schriftlichen enthalten ist, ist grundsätzlich begrüßenswert. Was in der Digitalisierung auch als Potenzial drinsteckt, ähnlich wie die Ökobilanzierung, sind die Bauteilpässe und die Möglichkeit der Abstufelung in Reduce, Re-use und Recycling, das Re-use zu fördern und im Bauwesen dafür zu sorgen, dass wir Bauteile und Baumaterialien weiterverwenden können. Das gelingt aber nur, wenn wir den digitalen Bauteilpass gleich in diesem Atemzug mit einführen und nicht nur darauf verzichten, dass irgendetwas in Papierform abgegeben wird. Vielmehr müssen wir Building Information Modeling und Bauteilbörsen gleich in das Verfahren einbinden.

Zu § 64a wurde schon sehr viel gesagt. Ich werde mich jetzt nicht wiederholen.

Ich sage zusammenfassend: Eine enkeltaugliche Bauweise ist zwingend erforderlich, auch um das Pariser Klimaschutzabkommen und Ähnliches einzuhalten. Dazu gehört auch, dass wir den Jüngsten in unserer Gesellschaft nicht das Signal senden, dass wir ab jetzt keine Spielplätze mehr bei kleineren Bauvorhaben für sie bauen.

#### Herr **Dr. Tausendpfund:**

Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Auch wir haben eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Deswegen werde ich mich jetzt auf ein paar wenige Punkte konzentrieren.

Kurz zu uns: Wir haben ungefähr 200 Unternehmen im Verband und stellen 450.000 Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Wir sind also ein großer Anbieter für bezahlbares Wohnen.

Ich will mit einer Kurzbewertung des Gesetzentwurfs starten, die sehr positiv ist. Ich glaube, er ist ein wesentlicher Beitrag, damit das Bauen in Hessen wieder einfacher, schneller und günstiger werden kann. Gleichzeitig ist das aber nur ein erster Schritt – das ist schon angeklungen –, der jetzt gegangen wird. Wir müssen dann in einem zweiten Schritt beim Baupaket II stärker an die Standards ran, um Kosteneffekte zu erzielen.

Ich möchte den Punkt „Schaffung von Wohnraum im Bestand“ herausstellen. In diesem Zusammenhang ist die Novelle der HBO einen großen Schritt in die richtige Richtung dergestalt gegangen, als es bisher schwierig war, Bestandsgebäude aufzustocken und Dachgeschosse auszubauen sowie umzunutzen, weil man für das bestehende Gebäude dann keinen Bestandsschutz gehabt hat. Das hat viele Projekte wirtschaftlich in die Knie gezwungen. Man ging sie gar nicht erst an. Gott sei Dank ist die Empfehlung der Kommission aufgenommen worden, für den bestehenden Gebäudeteil einen Bestandsschutz zu gewährleisten. Wir gehen davon aus, dass das in nicht wenigen Projekten ein Gamechanger sein kann, um solche Projekte in Zukunft durchzuführen und dort neuen Wohnraum zu schaffen.

Positiv in diesem Zusammenhang ist auch die Genehmigungsfreistellung bei der Nutzungsänderung von Dachgeschossen in Wohnraum und auch im unbeplanten Innenbereich. Was allerdings fehlt – ich bitte darum, im weiteren Verlauf darüber nachzudenken –, ist eine Genehmigungsfreistellung auch für den Dachgeschossausbau und für die Aufstockung im beplanten Innenbereich. Das ist genau das, was wir in der Expertenkommission vorgeschlagen hatten, nämlich dass auch für diese Bereiche eine Genehmigungsfreistellung gilt. Die ist jetzt nicht im Gesetzentwurf enthalten. Insofern bitten wir darum zu prüfen, dass das hineinkommt.

(Abgeordneter Heiko Kasseckert: Könnten Sie das noch etwas näher ausführen?)

– Es geht darum, dass bisher nur die Umnutzung von ungenutzten Dachgeschossen in Wohnraum genehmigungsfrei ist. Nicht enthalten ist aber die Genehmigungsfreistellung, wenn man ein Dachgeschoss ausbaut oder eine Aufstockung im unbeplanten Innenbereich macht. Das hatte die Expertenkommission vorgeschlagen, ist aber in dem Gesetzentwurf nicht berücksichtigt worden. Wir wissen nicht, warum; denn eigentlich kann man das gleichziehen.

(Abgeordneter Heiko Kasseckert: Bei einer Aufstockung?)

– Ja, Aufstockung und Dachgeschossausbau.

Dann komme ich zu den Stellplätzen. Das ist der zweite Punkt, der aus unserer Sicht neben dem Ausbau im Bestand die höchsten Kosteneinspareffekte im Sinne von günstigerem Bauen hat. Wir hatten in der Expertenkommission, der ich dankbarerweise beiwohnen durfte, auch gefordert, dass wir die Verpflichtung zur Erstellung von Stellplätzen in Hessen komplett fallen lassen und dies in das Ermessen des Bauherrn geben. Insofern sind wir mit der Regelung, die jetzt für die fünf größten Städte ab 100.000 Einwohnern gefunden worden ist, nicht wirklich glücklich. Daher schlagen wir vor, dass man die Grenze weiterzieht und alle Städte mit 50.000 Einwohnern und mehr einbezieht. Das wären zwölf Städte. Dazu gehören unter anderem Hanau, Gießen, Marburg, Wetzlar, Fulda und Bad Homburg, also Städte, die durchaus über einen gut ausgebauten

ÖPNV verfügen. Deswegen würden wir es sehr begrüßen, wenn auch diese Städte in Zukunft in diese Privilegierung hineinfallen würden.

Ein Punkt sollte in dem Gesetzentwurf noch klargestellt werden. Bisher heißt es: Wenn man neu baut, gilt bis 14 Wohneinheiten kein Stellplatz und ab der 15. Wohneinheit 0,5. Wir verstehen das so, dass, wenn man 16 Wohneinheiten baut, für die ersten 14 keinen Stellplatz schaffen und nur für die weiteren zwei einen Stellplatz schaffen muss. Wenn das bedeutet, dass man ab 16 Wohneinheiten für alle 0,5 schaffen würde, dann würde das eher kontraproduktiv wirken. Dann würde nämlich eher im Bereich von 14 Wohneinheiten gebaut und nicht mehr. Das sollten Sie sich noch einmal anschauen. Bitte nicht kontraproduktiv sein, sondern sagen: Bis 14 Wohneinheiten kein Stellplatz und erst ab der 15. Wohneinheit 0,5.

Damit komme ich auch schon zum Schluss. Ein kurzes Fazit habe ich bereits abgegeben. Der Gesetzentwurf ist ein wichtiger Schritt. Wir müssen aber im Rahmen des Baupaketes II – auch ich bin in der Kommission – an die Standards rangehen. Dafür braucht es erst recht Mut; denn dann kommen die wirklich spannenden Themen, bei denen es auch ein bisschen in der Kiste rappelt.

Herr **Wächter**:

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Die VhU begrüßt die HBO-Novelle grundsätzlich.

Seit Anfang 2021 ist der Baupreisindex in Hessen für den Wohnungsneubau um 37 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit 2010. Vergangene Woche meldete das Statistische Landesamt Hessen, dass die Auftragseingänge der hessischen Bauwirtschaft im Bereich Wohnungsneubau im ersten Halbjahr 2025 um 16 % niedriger waren als im ersten Halbjahr 2024. Der Leidensdruck sowohl in der Bauwirtschaft als auch am Wohnungsmarkt ist hoch. Oder anders gesagt: Die Hütte brennt. Es bedarf mutiger und schneller Schritte, damit Bauen in Hessen wieder schneller, einfacher und günstiger wird.

Ich möchte besonders auf die Stellplatzpflicht eingehen, weil es der VhU wichtig ist, dass es hier zu keiner weiteren Verwässerung kommt. Die hessische Baukostenkommission hatte sich im November 2024 nach dem Vorbild der Hamburger Bauordnung für den Wegfall der Stellplatzpflicht ausgesprochen. 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?

Hamburg und Frankfurt sind Zentren von Metropolregionen, in denen fünf bzw. sechs Millionen Menschen leben. In Frankfurt pendeln rund 460.000 Berufstätige zur Arbeit, in Hamburg rund 400.000. Wenn Hamburg auf Vorgaben zu Kfz-Stellplätzen verzichten kann, dann sollte das doch auch in Hessen möglich sein.

Auch gewissenhaft erarbeitete und ausdifferenzierte Stellplatzsatzungen sind letztlich starr und können nicht sicherstellen, dass im Einzelfall bedarfsgerecht auf nicht benötigte Stellplätze verzichtet werden kann.

Der Bau eines Tiefgaragenstellplatzes kostet 50.000 bis 60.000 Euro. Kaum etwas ist so teuer wie ein nicht benötigter Stellplatz. Auf den Bau nicht benötigter Stellplätze muss deshalb verzichtet werden können.

Auch wenn sich die VhU mehr erhofft hatte, sollte die nun im Gesetzentwurf vorgesehene Experimentierklausel in sehr abgespeckter Form für die fünf größten Städte Hessens auf jeden Fall beibehalten werden. Die jetzt gefundene Lösung erzielt Verbesserungen und ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Abschließen möchte ich mit etwas Grundsätzlichem. Als Bauordnungsrecht dient die HBO der Abwehr von Gefahren. Besonders dem Wohnungsneubau wurden jedoch zunehmend gefahrenabwehrrechtsfremde Pflichten übergestülpt. Das macht den Wohnungsneubau immer teurer, komplizierter und langwieriger. Das Auferlegen gesellschaftlicher Ziele und andere Forderungen an den Wohnungsneubau, beispielsweise Kinderspielplätze, Barrierefreiheit oder Kfz-Stellplätze, sollten grundsätzlich wieder zurückgefahren werden. Die HBO sollte sich vor allem auf die Abwehr von Gefahren konzentrieren.

**Vorsitzender:**

Ich danke Ihnen sehr. – Dann gebe ich die Runde für die Abgeordneten frei. Als Erste hat sich Frau Glanz gemeldet. Bitte schön.

**Abgeordnete Mirjam Glanz:**

Vielen Dank für die zweite Runde. – In einigen Stellungnahmen wurde deutlich, dass Aspekte wie Nachhaltigkeit, Artenschutz und Klimaschutz in der HBO keine Rolle spielen, obwohl spätestens seit der neuen Leipzig-Charta und dem Memorandum „Urbane Resilienz“ deutlich wird, dass zum Beispiel Klimaanpassungsmaßnahmen notwendig sind, damit unsere Städte Krisenfestigkeit entwickeln. Das ist auch für die Wohnungswirtschaft interessant. Denn wer möchte in Zukunft noch in einer überhitzten Stadt wie Frankfurt leben, wenn es viel zu heiß ist? Wir haben auch gehört, es gibt viele Hitzetote. Deswegen würde ich gern vor allem von den beiden Vertretern von Scientists for Future wissen, welche Änderungen in der HBO-Novelle notwendig wären, damit Hessen sein Ziel erreicht, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Ich weiß, dass in der Architektenschaft schon sehr viel über die Wiederverwendung von Baustoffen und Baumaterialien diskutiert wird. Ich würde gerne wissen, wie der digitale Bauteilpass funktioniert und welche Regelungen im Vorfeld getroffen werden könnten, damit Baustoffe wiederverwendet werden können und die graue Energie erhalten bleibt.

**Abgeordneter Heiko Kassekert:**

Ich möchte zwei konkrete Punkte ansprechen. Herr Ehrhardt, Sie haben in Ihrer mündlichen Stellungnahme einen Punkt nicht angesprochen. Zum § 70, zur Vollständigkeitsfiktion, haben Sie

aber in Ihrer schriftlichen Stellungnahme Ausführungen gemacht. Vielleicht könnten Sie dazu noch etwas erläutern. – Das ist der eine Punkt.

Der zweite Punkt: Allseits begrüßt werden Aufstockungen und Umbau. Axel Tausendpfund hat das angesprochen. Was allerdings nicht benannt worden ist, ist der Anbau. Wir wurden parallel zur Anhörung zum Thema Anbau angefragt. Dieser ist von dem Gesetzentwurf nicht erfasst. Ich bitte Axel Tausendpfund und auch Herrn Schreiner um die Beantwortung der Frage, ob wir den Anbau aufnehmen sollten. Wahrscheinlich müsste man diesen Begriff dann in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten definieren. Wir haben dies bisher nicht in der Regelung drin und könnten vielleicht im Rahmen der Anhörung noch darauf eingehen.

Über die Stellplätze haben wir bereits diskutiert. Hamburg und Frankfurt sind da vergleichbar. Ich glaube, dass das, was wir jetzt mit der Experimentierklausel haben, durchaus auch der Stadt Frankfurt die Möglichkeit gibt – das macht sie auch schon jetzt –, verantwortungsvoll damit umzugehen.

Man müsste einmal die Aussage konkretisieren, wo Stellplätze leer stehen. Wir haben differenzierte Bauvorhaben. Ich kann mir sehr gut vorstellen, dass es Bauvorhaben gibt, zum Beispiel nach dem geförderten Wohnungsbau, bei denen zwei bzw. anderthalb Stellplätze nicht notwendig sind. Das müsste man vielleicht genauer differenzieren. Im frei finanzierten Wohnungsbau kann ich mir nicht vorstellen, dass jemand, der sich in Frankfurt oder auch in anderen Städten eine Wohnung schafft, auf einen Stellplatz verzichtet. Vielleicht kann Herr Lipka etwas dazu sagen.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas:**

Kollege Kasseckert, ich möchte noch etwas zu den Stellplätzen sagen. Ich glaube, das ist absolut differenziert zu sehen. Es gibt Tiefgaragenstellplätze, die nach der HBO wunderbar sind, die aber so eng sind, dass niemand hineinkommt und sie faktisch nicht genutzt werden. Bei bestimmten Bauvorhaben ist das häufiger der Fall. Das ist dann ein Stellplatz, der für alles Mögliche genutzt wird.

Dann haben wir das Phänomen, das gerade schon beschrieben wurde: Wir haben eine Stellplatzsättigung und viele vermietbare Stellplätze, die auch vermietet werden. Es gibt aber auch genügend öffentliche Stellplätze. Wieso soll man denn einen Stellplatz für 40 Euro im Monat mieten, wenn man auch öffentlich kostenlos parken kann? – Dann bleiben die Stellplätze natürlich leer.

Es gibt alle möglichen Fallkonstellationen. Ich glaube, wir werden uns darüber unterhalten müssen: Gibt es ein Recht der Kommune auf eine Satzung, ja oder nein? Es gibt Punkte, die dafür und die dagegensprechen. Die Frage ist auch: Was ist die Freiheit des Investors, nämlich keine oder welche zu bauen? Die Frage der Wechselwirkung müssen wir auch beantworten. Das hat die Koalition mit ihrem ersten Entwurf mit einer Einschränkung in der Größe getan. Wir haben eher eine generelle Sichtweise und würden das gerne landesweit einheitlich haben. Wie wir das machen, darüber müssen wir bei uns noch intern diskutieren.

Spannender erscheint mir die Frage der Umnutzung bzw. des Ausbaus. Herr Tausendpfund, wir wollten eigentlich, dass man irgendwann einmal genehmigungsfrei ausbauen kann. Warum? – Unser Argument war: Bei einem Dach hat man die Begrenzung durch den First, die Traufe und die Giebelwand. Man kann noch eine Gaube hineinzimmern oder es auch lassen. Aber an sich gibt es ja schon diesen Raum. Wenn es diesen Raum schon gibt und er bereits genehmigt ist, dann kann man ihn doch ohne den ganzen Firlefanz ausbauen.

Wenn das Ganze nur umgenutzt wird, es also schon ausgebaut sein muss – ich nenne nur Heizung, Sanitär, Brandschutz usw. –, dann ist einem damit nicht wirklich geholfen. Insofern müsste das weitergehend sein und auch den Ausbau umfassen. Mich würde interessieren, wie Sie das abgrenzen und wo Sie da die Schwierigkeiten sehen. Das wäre meine konkrete Frage.

Abgeordnete Elke Barth:

Lieber Heiko, ich bleibe dabei: Das Thema Stellplätze ist ein emotionales Thema. Das merkt man auch daran, dass wir hier fast mehr über Stellplätze diskutieren als über Häuser. Aber eigentlich geht es uns ja darum, das Wohnen günstiger zu machen.

Ich möchte noch eine Frage an Herrn Dr. Groth stellen. In Bad Homburg muss man, wenn ich jetzt nicht völlig danebenliege, schon heute bei Dachgeschossaufstockungen keine zusätzlichen Stellplätze schaffen. Das haben kluge Stadtverordnete einmal beschlossen. Sie haben ja einige Aufstockungsvorhaben, gerade auch im gut mit dem ÖPNV erschlossenen Innenbereich. Haben sich dadurch Probleme ergeben, dass Mieter gerne Stellplätze erworben hätten? Sie sind ja eine Genossenschaft. Haben Sie Wartelisten für Stellplätze? Gibt es das? Gerade Ihre Wohnungen sind häufig sehr alte Bestandswohnungen aus Zeiten, in denen noch keine Stellplätze geschaffen werden mussten, die jetzt aber revitalisiert wurden, sodass auch jüngere Leute einziehen. Haben Sie Stellplatzdruck in Ihren Wohnvorhaben, oder ist das für Sie eher kein Thema? Das würde mich interessieren.

**Vorsitzender:**

Danke sehr. – Sie können jetzt der Reihe nach antworten.

Ich erlaube mir, vorher noch eine Frage aufzuwerfen, weil es mich und vielleicht auch andere interessiert. Vielleicht ist darüber auch schon oft gesprochen worden. Das Nichtnutzen von Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen treibt auch mich als Städter um. Ich wohne in Frankfurt. Ich frage mich hin und wieder: Woran liegt das eigentlich? Ist das Bequemlichkeit? Ist der Stellplatz für ein großes Auto zu eng? Haben Sie da eine Idee, oder ist das von allem etwas? Mir und auch vielen anderen fällt auf, dass das nicht nur mit monetären Aspekten zu tun hat, sondern möglicherweise auch der Bequemlichkeit geschuldet ist.

Möchten die Kommunalen Spitzenverbände erst noch etwas zu den Fragen ausführen, die vorher an sie gerichtet waren?

**Herr Schreiner:**

Zum § 42 Abs. 4 und § 42 Abs. 5 neu kann ich gar nicht so viel sagen. Es ist ja versucht worden, die Aufstockung im Absatz 5 und die Umnutzung im Absatz 4 zu regeln. Da ist eigentlich alles benannt, was in diesem Zusammenhang an Schwierigkeiten auftreten könnte. Daran habe ich jetzt ausnahmsweise keine Kritik.

(Abgeordneter Heiko Kasseckert: Und beim Anbau?)

– Der Anbau ist gar nicht explizit drin. Man müsste überlegen, ob er eine Rolle spielt. Das greift dann schon wieder in die Abstandsflächen ein; da geht es dann schon wieder deutlich weiter. Dafür bräuchte es wahrscheinlich eine eigene Runde. Der Anbau ist ja wieder anders als die reine Höhe. Da hat man eine Grundkubatur und kann ermessen, wie man über das bestehende Treppenhaus nach oben geht. Das scheint mir lösbar. Der Anbau ist doch sehr komplex in Bezug auf Abstandsflächen, Nachbarschutz usw. – Das kann man auch anders sehen. Deswegen diskutieren wir ja darüber.

**Herr Dr. Tausendpfund:**

Diese Frage richtete sich auch an mich. Es ist richtig: Wir hatten damals in der Expertenkommission in dem Maßnahmenkatalog mit 20 Punkten den Anbau nicht drin. Ich weiß jetzt nicht, warum. Jedenfalls ist dies nicht als besonderes Thema benannt worden. Aus meiner Sicht spricht aber überhaupt nichts dagegen, dies aufzunehmen; denn auch das ist ja ein Beitrag, um im Bestand neuen Wohnraum zu schaffen. Warum soll man nur den Dachgeschossausbau und die Aufstockung nehmen und den Anbau letzten Endes nicht? Insofern würde ich es durchaus begrüßen, dass man den Anbau aufnimmt. Man hätte noch nicht einmal das Problem mit dem erweiterten Bestandsschutz, sondern dabei geht es eher um die Frage der Genehmigungsfreiheit. Ist das im Bereich von § 34 BauGB genehmigungsfrei oder nicht? Vielleicht macht man ja die große Lösung und sagt, man macht den Anbau, den Dachgeschossausbau und die Aufstockung im Zusammenhang mit dem § 34 genehmigungsfrei. Das wäre dann der große Wurf.

**Herr Driedger:**

Die Frage war: Hessen hat sich zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 verpflichtet. Wo sehen wir das im Gesetz und wo nicht? – Wir sehen das schon nicht in der Präambel, dass man sagt: Wir wollen entbürokratisieren und Wohnraum herstellen. – Zum Klimaschutz bzw. zu resilienzsteigernden Maßnahmen findet sich dort erst einmal nichts.

Sehr positiv zu bewerten ist, dass die Erkenntnis der Wichtigkeit des Anteils an grauer Energie sehr relevant ist. Wir alle sind ja sach- und fachkundig. Das, was die Gebäude im Zuge ihrer Nutzungsdauer, beispielsweise über 50 Jahre hinweg, an Betriebsenergie verbrauchen, ist mittlerweile der kleinere Teil, also 50 % oder weniger dessen, was aus dem Gebäudesektor an Ressourcen- und Energieverbrauch festzustellen ist. Der Großteil findet bei der Herstellung eines Gebäudes statt.

Der Punkt ist: Wir haben jetzt schon 2025. Wenn wir uns jetzt im Wesentlichen auf einen Neubau fokussieren und den Umbau vernachlässigen würden, hätten wir das Problem, dass sehr viele Emissionen erst über die nächsten 50 Jahre unter dem Strich positiv sind. Wir müssen aber schon jetzt und kurzfristig darauf hinwirken, dass der Bausektor zur Lösung der Klimaproblematik beiträgt. Dazu gehört, dass wir nicht sorglos mit dem Gebäudebestand umgehen und den Abbruch genehmigungsfreigestellt anheimstellen. Unsere Forderung ist sogar, dass es einen qualifizierten Abbruchartrag geben und man fragen muss: Ist eine Sanierung, ein Umbau bzw. eine Modernisierung nicht möglich? – Erst dann ist es angesichts unserer Klimaschutzziele und der Klimaprobleme, die wir haben, mit dem Gewissen zu vereinbaren, überhaupt den Gebäudebestand abzubauen. Das steht den jetzigen Absichten diametral entgegen.

Insofern sehen wir auch § 64a als Teil dessen, dass Klimaziele gefährdet werden, wenn Neubau leichtfertig gefördert bzw. gar keine Entsiegelung in unsere Bauordnung verpflichtend reingenommen wird. Andere Länder bzw. Gegenden sind da schon wesentlich weiter, beispielsweise mit Abpflastern und Bewegungen dorthin, dass man unsere gebaute Umgebung wesentlich klimaresilienter gestaltet und die Begrünung fördert. Das fehlt in dem jetzigen Entwurf vollständig. Es gibt also durchaus Punkte, bei denen noch deutlich nachzubessern ist.

Zu der Frage nach dem Bauteilkatalog: Bei dem Gebäudebestand, den wir schon heute haben und den wir ab jetzt noch herstellen, müssen wir sicherstellen, dass zukünftige Generationen mit diesem Gebäudebestand nicht weitere Schadstoffproblematiken und wieder nur Probleme haben. Vielmehr müssen sie in dem Gebäudebestand, den wir zukünftig herstellen, eine Ressource haben. Das Stichwort „Urban Mining“ steht ja im Raum.

Wir müssen sagen: Das, was wir an künstlicher Umwelt in die Landschaft bauen, muss zukünftigen Generationen als Baustoff und Baumaterial zur Verfügung stehen. Deswegen muss ein digitaler Gebäudepass direkt schon bei der Gebäudeerstellung – denn wann sonst? – bereitgestellt werden, der zentral und abrufbar hinterlegt wird, damit wir die Bauteile bei einem Gebäuderückbau weiterverwenden können.

Das in der Kürze zu den Fragen.

**Herr Lipka:**

Fragen bzw. Anmerkungen gab es auch zu dem Thema Stellplätze. Wenn Herr Dr. Naas davon spricht, dass Stellplätze zu klein oder nur schlecht zu erreichen seien, dann muss ich sagen, dass das in der Regel ältere Tiefgaragenstellplätze betrifft, die für Autos gebaut worden sind, bei denen man noch ganz andere Größenordnungen und Dimensionen hatte.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Das stimmt!)

Das betrifft aber nicht die Regelungen, die wir jetzt in der Bauordnung des Landes diskutieren, sondern dabei geht es um die Herstellungspflicht von neuen Pkw-Stellplätzen.

Die Frage von Herrn Kasseckert und auch von Ihnen, Herr Boddenberg, war, wie wir diese Thematik im Moment in einer Großstadt wie Frankfurt sehen. Wir haben durch ein geändertes Nutzerverhalten und auch durch Veränderungen der Nutzer bezüglich des Alters sehr viel mehr Bewohner, die gar kein eigenes Auto mehr vorhalten und die Carsharing-Modelle nutzen.

Das Ganze hängt natürlich von den verschiedenen Preissegmenten der jeweiligen Objekte ab. Wenn man im hochpreisigen Segment unterwegs ist, wird man das Objekt kaum ohne eine entsprechende Zahl von Stellplätzen vermarkten können. Man wird unter Umständen sogar mehr Stellplätze herstellen, als es in der Stellplatzsatzung zwingend vorgesehen ist, weil dies in einem sehr hochpreisigen Segment ein notwendiges Verkaufskriterium ist.

Wir als BFW bauen im sozial geförderten Wohnungsbau für andere, für Drittunternehmen. Wir bauen Pflegeheime etc. Für diese brauchen wir die entsprechenden Stellplatzzahlen häufig nicht, weil die Nutzer immer seltener einen Pkw vorhalten. Wenn die Hälfte der Plätze in Tiefgaragen leer steht, ist das nur Geldverschwendung und belastet am Ende den Wohnungsbau.

Ich habe zwischendurch mal ein kurzes Rechenbeispiel aufgestellt: Wenn man bei zehn Wohnungen zehn Pkw-Stellplätze errichten muss, dann bedeutet das Herstellungskosten in Höhe von 500.000 Euro allein für die Tiefgarage. Wenn man 75 Quadratmeter pro Wohnung ansetzt, dann ist das, wenn der Stellplatz leer steht, eine Belastung von gerundet 667 Euro pro Quadratmeter. Wenn die Hälfte davon leer steht, sind es noch immer über 300 Euro pro Quadratmeter, was am Ende auf den Wohnungspreis aufgeschlagen werden muss.

Ich schließe mich vielen der Redner an, die der Meinung sind, die neue Regelung nicht nur in den großen Städten anzuwenden, sondern sie auf Mittelzentren auszudehnen. Überall dort, wo Stellplätze hergestellt werden müssen und diese nachher nicht angenommen werden und nicht vermarktet werden können, ist das gebundenes Kapital, das am Ende den Preis einer Wohnung verteuert. Frau Barth hat gesagt, wir müssten Wohnen wieder günstiger machen. Dabei spielen Stellplätze als wichtiger Hebel bei der Herstellung von neuem Wohnraum durchaus eine Rolle.

Herr **Dr. Siebert**:

Ich möchte zwei ganz konkrete Vorschläge zu § 8 des Gesetzentwurfs aufgreifen. Herr Dr. Naas hat völlig zutreffend gesagt, dass Spielplätze teilweise verwaist oder absolut unattraktiv seien. Deswegen meinen wir, in § 8 Abs. 2 sollte man den Schwellenwert auf mindestens 20 Wohnungen anheben, ab denen ein Spielplatz zu errichten ist.

Frau Dr. Feuerbach, Sie haben gesagt, das Wort „unmittelbarer“ in § 8 Abs. 3 Nr. 2 sollte man ersatzlos streichen. Das finden auch wir richtig.

(Frau Dr. Feuerbach: Nein, das habe ich nicht gesagt!)

– Zumindest haben Sie gesagt, es sei unbestimmt.

(Frau Dr. Feuerbach: Es muss bestimmt werden!)

– Es muss bestimmt werden. Gut, okay. Sorry. Dann habe ich Sie falsch verstanden.

Ich bin der Auffassung, man kann jemandem zumuten, eine gewisse Strecke bis zum nächsten Spielplatz zurückzulegen. Ein Spielplatz muss nicht in unmittelbarer Nähe, sondern in der Nähe sein.

Frau Barth, Sie haben gesagt, es sei ausreichend, wenn drinsteht, dass ein Spielplatz geschaffen wird. Darüber wolle man noch nachdenken. Ich würde es trotzdem drinlassen, aber vielleicht ein bisschen modifizieren und schreiben: Der Spielplatz wird zeitnah oder in einer bestimmten Frist, beispielsweise innerhalb von zwei Jahren, geschaffen. – Ansonsten wird es schwierig, wenn man gleich mit dem Projekt auch schon den Spielplatz errichten muss.

Bei den viel diskutierten Stellplätzen könnte man überlegen, ob man den Schwellenwert von 14 auf 20 Wohneinheiten anhebt.

Zu dem, was Sie, Herr Tausendpfund, gesagt haben, nämlich dass sich in dem Gesetzeswortlaut ein Fehler befindet. Wenn man über dem Schwellenwert liegt, dann muss man klarstellen, dass es bis zum Schwellenwert dabei bleibt, dass kein Stellplatz zu schaffen ist. Das ist nur ein kleiner handwerklicher Fehler.

**Vorsitzender:**

Frau Dr. Feuerbach möchte noch kurz korrigieren und erklären, wie sie es gemeint hat. Bitte schön.

**Frau Dr. Feuerbach:**

Ja, sehr gerne. – Ich habe in meiner Stellungnahme geschrieben, dass der Begriff „in unmittelbarer Nähe“ präzisiert werden muss.

Herr Siebert, Sie haben gesagt, man könne durchaus ein paar Meter zum nächsten Spielplatz laufen. Wer geht denn mit dem Kind, der Vater oder die Mutter? Wir sprechen da von Zwangsmobilität. Menschen unter sechs Jahren kann man nicht allein über die Straße schicken. Das sehe auch ich so. Das hat auch eine Konsequenz für die gesamte Care-Arbeit. Wenn das Kind in der Nähe ist, dann kann man ganz anders nach dem Kind schauen. Ihr Vorschlag geht an der Realität vorbei und belastet das Zeitbudget. Wir wissen, dass Care-Arbeit ungleich verteilt ist. Das betrifft Frauen viel häufiger.

Es geht zumindest an der Realität in Frankfurt total vorbei, wenn Sie sagen, Spielplätze würden irgendwann geschaffen. Die werden nicht geschaffen. Die Stadt Frankfurt kann Spielplätze nur in Neubaugebieten schaffen. Es ist schon schwierig, überhaupt die Flächen dafür von den Investoren zu bekommen.

Ich erlaube mir noch einen Satz zu den Stellplätzen. Es geht doch um die Reduktion der Zahl von Autos im öffentlichen Raum. Es geht auch darum, durch den MIV einen Kollaps in den Städten zu vermeiden. Der Kollege hat eben Carsharing-Modelle angesprochen. Es wäre doch viel klüger,

dort Synergien zu schaffen, indem das Gesetz auch Carsharing oder den Umweltverbund nach vorne bringt.

**Herr Greiner:**

Es sind viele Punkte angesprochen worden. Ich will mich auf wenige beschränken.

Ich glaube, der Tenor sollte sein: Wohnen vor Parken. Meiner Meinung nach ist es sinnvoll, die neue Regelung auch auf Kommunen mit 50.000 Einwohnern herunterzubrechen, weil auch der Parkdruck, der möglicherweise entsteht, ein Medium ist, mit dem die Mobilitätswende ein Stückchen vorangetrieben wird. Wenn man bisher ein, zwei oder möglicherweise sogar drei Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterstellen konnte und das zukünftig vielleicht ein bisschen erschwert sein mag, dann wird das vielleicht dazu führen, dass man ein geändertes Mobilitätsverhalten übt.

Warum in Frankfurt Tiefgaragenstellplätze oft nicht genutzt werden, hängt sicherlich auch damit zusammen, dass die Gesellschaft zum Teil schon weiter ist, als wir im Gesetz manchmal denken, und mehr öffentlichen Verkehr, mehr Radmobilität, mehr Fußwege usw. benutzt. Ich glaube, das ist ein wichtiger und guter Schritt.

**Vorsitzender:**

Meine Frage ging eher dahin, wenn ich das noch sagen darf: Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden, aber das Auto steht auf der Straße. Diesen Aspekt habe ich gemeint. Dass der Stellplatz gar nicht erst nachgefragt wird, ist eine andere Sache. Das haben Sie gerade beantwortet. Aber mich wundert das Verhalten ein bisschen. Dafür suche ich noch immer nach Gründen; aber gut.

**Herr Greiner:**

Wir wurden nach der Liste der noch nicht umgesetzten Vorschläge gefragt. Vielen Dank für Ihre Interesse. Es gibt ja noch ein Baupaket II. Ich glaube, in diesem Zusammenhang ist es wichtig, das Paket I jetzt nicht zu überfrachten. Bevor wir noch Regelungen für den Anbau neu aufnehmen, sollten wir lieber das Gesetz jetzt auf den Weg bringen. Nach der HBO ist vor der HBO, habe ich mal gelernt. Nehmen wir das doch mit in das nächste Paket hinein.

Frau Barth, Sie haben in der ersten Runde dezidiert danach gefragt, was es mit dem Wärmeschutz auf sich hat. Derzeit müssen wir den Wärmeschutz in der Planungsphase berechnen und in die Planung einbeziehen. Das halten wir für sehr wichtig, weil das das Instrument ist, mit dem wir als Planerinnen und Planer umgehen. Am Ende muss ein Nachweisberechtigter die Erfüllung des Wärmeschutzes nachweisen und bestätigen, dass das so umgesetzt wurde.

Das bezieht sich, wie es schon in verschiedenen Redebeiträgen zum Ausdruck gekommen ist, immer nur auf die Nutzungsdauer. Das GEG in Deutschland hat derzeit den Nachteil: Es betrachtet ausschließlich die Phase einer Gebäudenutzung und das, was wir dort an Verbrauchsenergien haben. Aber viel wesentlicher – auch das ist gerade schon zum Ausdruck gekommen – sind

mittlerweile die Errichtungsenergie des Gebäudes, die Herstellung der Materialien – denken Sie an die Brennung von Zement, an Klinker usw. – und am Ende auch der Rückbau.

Deswegen ist die Ökobilanzierung so wichtig. Das ist genau das Instrument, das Europa 2019 beschlossen hat und das 2026 umgesetzt werden soll. Der Wärmeschutz wird dann in der Ökobilanzierung aufgehen. Deswegen bitte den Wärmeschutz jetzt nicht abschaffen, um ihn künftig mit dem Vorwurf der neuen Bürokratisierung möglicherweise umfänglicher wiederaufzubauen. Behalten Sie jetzt den Wärmeschutz. Transformieren wir ihn nächstes Jahr im Rahmen des erneuerten GEG. Das ist aus unserer Sicht ein wichtiger Vorschlag.

Schließlich wurde noch die Frage nach der Bauteilwiederverwendung gestellt. Auch da bin ich der Meinung: Das sollten wir in einem künftigen Baupaket unbedingt beachten. Ich mache gerne ein Beispiel: Wir schauen dort hinten in diesem Raum auf eine wahrscheinlich für den Brandschutz ausgestattete Türanlage. Wenn wir in zwei Jahren feststellen, dass dieser Raum eine Fensterachse zu groß wäre und diese Tür eine Achse weiter versetzt werden müsste, dann gehen alle Türen, die da sind, in den Abfall, und Sie kaufen neue Türen. Warum ist das so? – Weil wir das Bauteil nach derzeitigen Bestimmungen leider nicht wiederverwenden dürfen.

Ich gehe davon aus, ein Großteil von Ihnen fährt Fahrzeuge – geleast oder sonst wie –, die nach drei Jahren an den Händler zurückgehen. Er macht einen Öl- und einen Wasserwechsel. Dann wird das Fahrzeug verkauft. Man kann es im Zweifel mit 200 km/h auf der Autobahn weiter fahren.

Eine Tür dieser Art dort hinten hat vielleicht insgesamt zehn bewegliche Bauteile, eine Schließfolgeregelung usw. Die dürfen wir nicht wieder in Nutzung nehmen, weil die H-VV TB derzeit – möglicherweise auch lobbygetrieben; das will ich nicht unerwähnt lassen – genau das fordert. Wir können sehr wohl etwas daran ändern. Wenn ein qualifizierter Bauleiter erklärt, man könne die Tür eine Achse weiter unter den gleichen Rahmenbedingungen wieder einsetzen, dann sollten wir das zukünftig aufnehmen. Das ist meines Erachtens ein wichtiger Teil für das nächste Baupaket.

**Vorsitzender:**

Danke für dieses anschauliche Beispiel. Jetzt habe auch ich es verstanden.

**Herr Ehrhardt:**

Frau Barth hat ein bisschen moniert, dass wir heute mehr über Stellplätze als über Immobilien sprechen. Frau Barth, Sie wissen ja: Stellplätze sind ein ganz erheblicher Kostentreiber.

(Abgeordnete Elke Barth: Ganz genau!)

Man muss das natürlich im Zusammenhang denken. Ich muss für uns sagen: Nach der heutigen Anhörung besteht die Erkenntnis, dass Stellplätze oftmals auch ein unnötiger Kostentreiber sind.

Damit komme ich zu Ihrer Frage, Herr Boddenberg. Ich habe Ihre Frage so verstanden, dass das Thema Bequemlichkeit eine bestimmte Rolle spielt. Obwohl man in der Tiefgarage parken darf,

nutzt man einen anderen, einen frei zugänglichen Stellplatz. Das ist tatsächlich so. Das ist die Bestätigung des Umstands, dass zu viele Stellplätze, gerade auch in den Städten, geschaffen werden, und ein guter Grund, warum wir uns dieser Sache heute auch annehmen.

Zu der Frage von Herrn Kasseckert zum § 70: Vielen Dank dafür, Herr Kasseckert. Sie haben gesehen, es war ein redaktionelles Versehen, dass wir das in der schriftlichen Stellungnahme nicht aufgenommen haben. Ich habe noch versucht, es in meinen mündlichen Ausführungen abzufedern. Es wird Sie nicht überraschen: Wir begrüßen den § 70. Es entspricht unserer Forderung, dass eine entsprechende Frist für die Bauaufsichtsbehörde vorgesehen ist. Die Städte und Gemeinden haben ja eingewendet, dass die Unterlagen regelmäßig nicht vollständig seien. In dieser Regelung ist die Vorsorge getroffen, dass man für den Fall einer unvollständigen Einreichung eine Nachfrist setzen kann. Ich halte die Fristen auch für adäquat. Deswegen unterstützen wir diese neue Regelung.

**Abgeordneter Heiko Kasseckert:**

Ich möchte noch zwei Anmerkungen machen. Herr Greiner, wir haben jetzt breit über die Stellplätze diskutiert. Ich will für meine Fraktion nur eines klarmachen: Wenn wir über Stellplätze reden, dann ist das für uns eine Frage der Kosten auf der einen Seite und der kommunalen Hoheit auf der anderen Seite. Da sind wir – das gebe ich zu – mehr auf der kommunalen Seite. Wir können landesseits kein Gesetz machen, das in Frankfurt die gleiche Bedeutung hat wie bei mir in Sinntal im Main-Kinzig-Kreis. Das kann nur eine Kommune vor Ort entscheiden.

Ich kenne Beispiele, bei denen die Forderungen in der Stellplatzsatzung zu hoch sind und am Ende über eine Ablösung dann Geld in den kommunalen Haushalt fließt, was eigentlich zweckgebunden sein müsste; in der Regel ist es das aber nie. Wir kennen das alles. Da sagen wir: Das ist nicht die Aufgabe des Landesgesetzgebers. Da stehen wir zur kommunalen Planungshoheit.

Was wir nicht wollen, ist das, was Sie angesprochen haben, nämlich einen dirigistischen Eingriff hinsichtlich der Verknappung von Parkplätzen hin zu weniger Parkraum. Das ist nicht unser Ziel. Ich will an dieser Stelle deutlich sagen, dass unser Ziel die Frage ist: Braucht es den Stellplatz? Ist die kommunale Familie in der Lage, das selbst zu entscheiden? – Wir haben innerhalb der Koalition darum gerungen – das kann man auch deutlich sagen – und mit diesem Vorschlag einen Kompromiss erzielt, den wir in den Großstädten ausprobieren wollen. Dazu stehen wir auch.

Herr Tausendpfund, Sie haben die Frage nach der Berechnung der Zahl der Stellplätze bei 14 Wohneinheiten aufgeworfen. Da schwebt uns beispielsweise die Baulücke vor. In den Innenstädten, dort, wo eine Baulücke ist, kann man im Zweifel auch keine Stellplätze errichten. Aber dort, wo über die 14 Wohneinheiten hinaus ein Objekt entsteht, ist das nicht so. Bei dem Beispiel mit 16 Wohnungen in einer Großstadt wäre der Nachweis von acht Stellplätzen erforderlich. Das nur, damit wir kein Missverständnis haben. Sie haben gesagt, das ist vielleicht ein redaktionelles Versehen. So ist der gesetzgeberische Wille.

**Herr Dr. Groth:**

Ich wurde nach Wartelisten und dem Stellplatzdruck ganz konkret in Bad Homburg gefragt. Das ist nur ein ganz kleines Gebiet in Hessen, aber trotzdem kann ich Ihnen das gerne mitgeben. Für Bad Homburg sage ich: Wir haben keinen expliziten Stellplatzdruck. Es gibt wohl Wartelisten, wobei man sagen muss, dass da auch das Thema Bequemlichkeit ein bisschen mit reinspielt. Zu den wenigen Bereichen, in denen es bei uns Wartelisten gibt, kann ich sagen, dass es in ungefähr 500 Metern Entfernung freie Stellplätze gibt. Es ist eher der Bequemlichkeit der Mieter geschuldet, dass man an einer Stelle gern einen Stellplatz hätte, aber nicht bereit ist, sich 500 Meter weiter zu einem freien Stellplatz zu bewegen. Ich halte fest: Ein Stellplatzdruck ist in einer mittleren Kommune wie Bad Homburg nicht vorhanden.

**Herr Schreiner:**

Ich möchte das nur relativieren. In Fulda, ähnliche Größe, haben wir einen hohen Parkdruck. Mit jeder Straßensanierung nehmen wir Parkraum im öffentlichen Raum weg, weil wir Radwege und Gehwege richtlinienkonform einrichten und Bäume in den Straßenzügen pflanzen wollen. Da fehlt dann immer ein Stück Parkraum. Es gibt also nicht zu viel Parkraum, sondern partiell immer ein bisschen weniger.

Nach der Prognose der Bundesregierung, die wir kennen, wird es bis 2040 eine Zunahme der Zahl der Kraftfahrzeuge geben. Das wird sich ja irgendwo auswirken. Wir müssen uns da ehrlich machen: Das Kraftfahrzeug ist ein Faktum. Es muss und wird irgendwo stehen. Wir können nicht sagen, wir schieben es hin oder her. Ich glaube, weder hilft es, dass die HBO das einseitig der Bauwirtschaft zuschiebt, noch hilft es, dass wir sagen, das Kraftfahrzeug sollte im öffentlichen Raum allein stehen. Das führt nirgendwohin, weil es immer mehr werden.

Ein ganz herzliches Dankeschön an die CDU-Fraktion für die Klarstellung, dass an der kommunalen Satzungshoheit nicht gerüttelt werden soll. Das nehmen wir gerne mit.

**Vorsitzender:**

Die letzte Bemerkung hat jetzt keine weiteren Wortmeldungen provoziert. – Dann sind wir mit dieser Anhörung so weit fertig. Ich weise darauf hin, dass wir um 13 Uhr die nächste Anhörung haben und pünktlich beginnen werden. Bevor ich die Sitzung schließe, würde ich gerne dem Minister noch das Wort geben. Herr Minister Mansoori, bitte.

**Minister Kaweh Mansoori:**

Vielen Dank. – Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich würde gern die Gelegenheit nutzen, Ihnen allen für die konstruktive Aussprache heute zu danken. Insbesondere danke ich auch – es sind ja zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden anwesend, die auch aktiv in der Kommission beteiligt waren – für Ihre Mitarbeit in der Kommission. Es ist alles andere als selbstverständlich, gemeinsam ein solches Paket zu erarbeiten. Insofern ist das auch ein Stück weit Ihr Gesetzentwurf, über den heute hier beraten worden ist.

Im Rahmen der Aussprache ist deutlich geworden, dass selbst innerhalb der Kommissionsteilnehmenden die Meinungen in den Details ein bisschen auseinandergehen. Insofern war das, glaube ich, eine gute Gruppengröße, die die unterschiedlichen Perspektiven in der Wohnungswirtschaft und in der Immobilienwirtschaft abbildete und gleichzeitig gewährleistete, dass wir zu tragfähigen Kompromissen kommen können.

Die Kritik zu der Zusammensetzung der Kommission nehmen wir an. Wir werden das bei der Zusammensetzung künftiger Arbeitsstrukturen bedenken.

Wir freuen uns darüber, dass es mit entsprechendem Tempo weitergeht. Für die zweite Kommission steht insbesondere auch das Thema „Kreislaufwirtschaft und Standards“ als eine große Priorität im Raum. Dieses Thema ist von vielen heute eingefordert worden.

Was die Rückmeldungen aus der heutigen Runde betrifft: Ich glaube, es gibt viele Punkte, die sich minimalinvasiv umsetzen ließen und die jetzt zu beraten sind. Beispielhaft zu nennen ist das Thema, den 0,5er-Schlüssel oberhalb des Schwellenwerts anzusetzen, ungeachtet der Frage, wo der Schwellenwert genau angesetzt wird. Das sind Punkte, die wir mitnehmen. Alles, was heute angesprochen wurde und nicht Teil des Pakets ist, wird sicherlich seine Berücksichtigung in künftigen Reformen finden.

Herr Greiner, ich glaube Sie haben gesagt: Nach der HBO-Novelle ist vor der HBO-Novelle. – In diesem Tempo machen wir weiter.

Wir sind uns einig in dem Ziel, dass wir schneller, innovativer und preiswerter bauen müssen, um auf der einen Seite den sozialen Druck gerade in den angespannten Wohnungsmärkten abzumildern und auf der anderen Seite unseren Beitrag zu leisten, dass die Bauwirtschaft wieder in Gang kommt. Ich glaube, das ist ein Ziel, das wir jenseits der politischen Farben miteinander teilen.

Ihnen allen noch einmal herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit und für die Diskussion heute.

**Vorsitzender:**

Das war das Schlusswort. – Auch von meiner Seite herzlichen Dank. Ich wünsche Ihnen einen guten Nachhauseweg und weiterhin eine gute Verrichtung. Einige von Ihnen sehen wir ja gleich noch einmal. Damit schließe ich die Sitzung.

Wiesbaden, 15. September 2025

Für die Protokollführung:

Vorsitz:

21. WAHLPERIODE



**HESSISCHER**  
LANDTAG

Heike Schnier

Michael Boddenberg