

## Stellungnahme

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

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

### **Vorbemerkung**

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt ca. 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 450.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m<sup>2</sup> in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Diese grundlegende Zielsetzung unserer Mitgliedsunternehmen wird derzeit durch verschiedene Rahmenbedingungen deutlich erschwert, in Teilen sogar gefährdet.

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

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

## Gesamtbewertung

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

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

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

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

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

### **Zu den einzelnen Regelungen:**

#### **§ 8 Abs. 2-E**

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

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

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

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

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

## **§ 51 Abs. 3-E**

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

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

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

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

## **§ 52 Abs. 1a-E**

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

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

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

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

#### **§ 64 Abs. 1 a-E**

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

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

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

#### **§ 70 Abs. 2**

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

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

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

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

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

## Ausblick

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

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

Frankfurt am Main, 27. August 2025