



Kommission „Innovation im Bau“ des Hess. Wirtschaftsministeriums
Vorschläge der VhU zur Weiterentwicklung
der Hessischen Bauordnung (HBO), damit
Bauen einfacher, schneller und günstiger
wird.

Stand: Do., 12.09.2024

Sachverhalt

In den vergangenen drei Jahren sind in Hessen die Kosten für den Neubau von Wohnungen stark gestiegen: im Jahr 2021 um 8,2 Prozent, 2022 um 13,8 Prozent und 2023 um weitere 8,6 Prozent. Gleichzeitig ist die Anzahl der monatlich verzeichneten Baugenehmigungen stark rückläufig und hat sich in Hessen im ersten Halbjahr 2024 gegenüber 2019 annähernd halbiert.

Damit Bauen wieder schneller, einfacher und günstiger wird, hat das Hessische Wirtschaftsministerium die Kommission „Innovation am Bau“ ins Leben gerufen. Die Kommission hat im Juni 2024 die Arbeit aufgenommen, um unnötige baukostensteigende Vorschriften zu ermitteln und Vorschläge für den Bürokratieabbau zu erarbeiten.

Zur Vorbereitung hat das Hessische Wirtschaftsministerium der Kommission eine Liste mit 47 Diskussionspunkten zur Hessischen Bauordnung (HBO) vorgelegt. Die VhU ist Mitglied der Kommission und hat zusätzlich 10 Vorschläge in 6 Themenfeldern eingebracht (Stand 12.09.2024), damit Bauen schneller, einfacher und günstiger wird.

VhU-Vorschläge zur Weiterentwicklung der Hessischen Bauordnung (HBO)

Gebäudeklassen

1. Vorschlag: Erweiterung der Gebäudehöhe bei Gebäudeklasse 3 von „bis zu 7 m Höhe“ auf „bis zu 8 m Höhe“ [alternativ 7,80 m oder 7,50 m] (§ 2 Abs. 4 S.1 Nr. 3 HBO)

Begründung: Wie bei den Autos, die immer größer werden, wachsen auch die Geschosshöhen durch technische Entwicklungen. Da ein „Hineinrutschen“ in Gebäudeklasse 4 oder 5 zu deutlichen Baukostensteigerungen führt, sollte die Gebäudehöhe in der Gebäudeklasse 3 angehoben werden.

Aufgrund technischer Anforderungen insbesondere von Lüftungsanlagen, statischen Anforderungen durch alternative Holzbauweisen oder experimentellen Anforderungen wie z.B. „22/26 Projekte“ wachsen die Geschosshöhen.

In Gebäudeklasse 3 ist danach ein 3 geschossiger Bürobau in Holzbauweise nur noch schwer umsetzbar und rutscht schnell in Gebäudeklasse 4 oder 5, was wiederum mit erheblichen Baukostensteigerungen z.B. im Bereich Brandschutz verbunden ist. Gleiches gilt für „22/26 Projekte“ welche sehr innovativ weitgehend ohne Haustechnik errichtet werden können, dafür aber höhere Räume benötigen.

Daher würde eine Anhebung der Höhenbegrenzung erhebliche Erleichterungen mit sich bringen.

Überarbeitung Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben

2. Vorschlag: Überarbeitung des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben (Anlage zu § 63 HBO). In den Katalog sollte eine allgemeine Regelung aufgenommen werden für mobile, bewegliche, transportable, absetzbare Notbehelfe (z.B. Kälteanlagen, Wasseraufbereitungsanlagen, Filter etc.), die (als Notmaßnahme) zeitlich begrenzt aufgestellt werden.

Begründung: Neufassung und Verschlinkung des Katalogs einerseits, Erweiterung zur Beschleunigung andererseits. Für diese Notbehelfe sollten für die Dauer von 2 Jahren eine Genehmigungsfreiheit gelten.

Erleichterung für das Bauen im Bestand

3. Vorschlag: Die Einstufung als Aufenthaltsraum nach § 50 HBO sollte erst ab einer Nutzungsdauer von mehr als 2 Stunden je Tag gelten (2/24)

Begründung: Unter 2 Stunden würden die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum (Luft/Licht) entfallen. Zzt. sind die 2 Stunden in der HBO leider nicht geregelt.

Stellplätze

4. Vorschlag: Ergänzung im § 52 HBO, dass im geförderten Wohnungsbau etwaige Vorgaben in Stellplatzsatzungen reduziert werden. Maximal sollten im 1. Förderweg 0,3 Stellplätze je Wohneinheit und im 2. Förderweg 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen sein
5. Vorschlag : Ergänzung/Konkretisierung in § 52 Abs. 2 S.1 Nr. 4 lit. a HBO, sodass „übergeordnete Mobilitätskonzepte“ zu diesen „besonderen Maßnahmen“ gehören, durch welche Kommunen vollständig oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten können.
6. Vorschlag: Abschaffung Stellplatzvorgaben – Entfall des § 52 HBO
Bauherren können je nach Verwendungszweck und Lage am besten bestimmen, in welchem Umfang für ihre Nutzer Abstellplätze für Fahrzeuge (PKW und Fahrräder) erforderlich sind oder nicht. In Hamburg und in Berlin wurden hiermit gute Erfahrungen gemacht.

Begründung: Baukostenreduktion

Verfahrensvereinfachungen und -beschleunigungen

7. Vorschlag: Unterbrechung der Bauausführung von 1 auf 2 Jahre wegen längerer Lieferzeiten von Baustoffen etc. verlängern (§ 74 Abs. 7 HBO)

Begründung: Entbürokratisierung

8. Vorschlag: Gültigkeit der Baugenehmigung von 3 auf 4 Jahre verlängern (§ 74 Abs. 7 HBO)

Begründung: Entbürokratisierung

9. Vorschlag: Für bisher noch erforderliche Baugenehmigung (§ 62 Abs. 1 Satz 1 HBO): Genehmigungsverfahren sind nicht erforderlich, soweit nicht die Genehmigungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Genehmigungsunterlagen ein Genehmigungsverfahren verlangt oder vor Ablauf der Frist eine Verzichtserklärung abgibt. Innerhalb von 2 Monaten nach Anzeige des Bauvorhabens hat die Genehmigungsbehörde evtl. fehlende Unterlagen anzufordern. Das Verlangen auf Durchführung eines Genehmigungsverfahrens durch die Bauherrenschaft gem. § 62 Abs. 3 HBO gilt auch hierfür.

Begründung: Entlastet Bauherrenschaft und Genehmigungsbehörden von Genehmigungsverfahren „unproblematischen Bauvorhaben“. Rechte der Bauaufsicht und der Bauherren werden jedoch nicht beschnitten, da jede der beiden Seiten ein Genehmigungsverfahren verlangen kann.

Vereinheitlichung von Begriffen

10. Vorschlag: Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten für Brandschutz/Brandverhalten von Bauteilen in der HBO (Bsp: „schwer entflammbar“) mit den gängigen EU Normen und Begriffen.

Begründung: Bauteile sollten nach den gängigen Feuerwiderstandsklassen F30, F60, F90, etc. unterschieden werden.

Durch das Hessische Wirtschaftsministerium bereits aufgegriffene VhU-Vorschläge zur HBO

Bereits am 04.12.2023 haben Vertreter von Unternehmen und Verbänden im Rahmen einer VhU-Presskonferenz¹ Vorschläge zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau im Bausektor vorgelegt. Darunter waren einige Vorschläge, die so oder so ähnlich bereits in der Maßnahmenliste des Hessischen Wirtschaftsministeriums für die Kommission „Innovation im Bau“ aufgeführt wurden.

Sonderbauten

11. Vorschlag: Streichung des Sonderbautatbestands von Wohngebäuden mit Tiefgaragen mit mehr als 1.000 m² Garagenfläche (§ 2 Abs. 9 Nr. 13 HBO).²

Begründung: In Hessen gelten Wohngebäude mit mehr als 1.000 m² Garagenfläche als Sonderbauten. Damit gilt nicht mehr die Standardfrist, wonach der vollständig eingereichte Bauantrag durch die Bauaufsicht innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden ist. Eine Änderung würde das Genehmigungsverfahren für diesen häufigen Bautyp beschleunigen.

Erleichterungen Barrierefreiheit

12. Vorschlag: Evaluation und Reduzierung von Anforderungen der Barrierefreiheit. Bspw. muss der Freisitz (Terrasse/Balkon) einer barrierefreien Wohnung schwellenlos erreichbar sein (§ 54 Abs. 1 Satz 4 HBO). In der Regel lässt sich das aus Gründen des Schall- und Feuchteschutzes kaum oder nur mit erheblichem Aufwand umsetzen.³

Begründung: Kostenreduktion im Wohnungsbau

13. Vorschlag: Vorgaben zur Barrierefreiheit wie, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein müssen (§ 54 Abs. 1 Satz 1), sollten auf den Neubau beschränkt bleiben.⁴

Begründung: Im Bestand lässt sich Barrierefreiheit in der Regel nur mit aufwendigen Umbaumaßnahmen umsetzen. Die Schaffung einer Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus würde ansonsten höchst unattraktiv.

¹ VhU (2023), VhU-Presskonferenz „[Günstiger Bauen: Staatliche Kostentreiber beim Wohnungsbau verringern, Bauvorschriften auf den Prüfstand stellen](#)“ vom 04.12.2023

² VhU (2023), VhU-Presskonferenz „[Sprechzettel: Alle ausführlichen Statements der Pressekonferenz](#)“ vom 04.12.2023, S. 16.

³ Ebenda, S. 19.

⁴ Ebenda, S. 20.