

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

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
z.Hd. Herr Ulrich Staiger
Kaiser-Friedrich-Ring 75
Postfach 3129
65021 Wiesbaden

**Stellungnahme zum Entwurf eines 4. Gesetzes zur Änderung der
Hessischen Bauordnung – Baupaket II**

12. August 2026

Unser Zeichen:

Sehr geehrter Herr Staiger,

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

1. Gesamtbewertung

Der Hessische Industrie- und Handelskammertag begrüßt die Fortsetzung des von der Hessische Landesregierung mit der Kommission „Innovation im Bau“ eingeschlagenen Weges. Die Zusammenarbeit von Landesregierung, Wirtschaft, Kammern, Verbänden und Fachpraxis ist in einem technisch, rechtlich und politisch hochkomplexen Regelungsfeld der richtige Ansatz. Die Reform des Bauordnungsrechts ist ein notwendiger Schritt, um die über viele Jahre gewachsenen Anforderungen, technischen Standards und Verwaltungsroutinen konsequent auf ihre Notwendigkeit, Verhältnismäßigkeit und sicherheitsbezogene Bedeutung überprüfen zu können. Vereinfachungen dürfen nicht nur formal erfolgen, sondern müssen niedrigere Planungs- und Baukosten, kürzere Verfahren, weniger Einzelfallentscheidungen und größere Planungssicherheit zur Folge haben.

Dies ist auch für die hessische Wirtschaft von erheblicher Bedeutung. Unternehmen benötigen ausreichend beziehbaren Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten, um Arbeits- und Fachkräfte sowie Auszubildende gewinnen und langfristig binden zu können. Zugleich sind Bauwirtschaft, Planungsbüros, Immobilienwirtschaft und zahlreiche Zulieferunternehmen auf wirtschaftlich tragfähige Bauvorhaben angewiesen.

Der HIHK bewertet das Baupaket II insgesamt als wichtigen und grundsätzlich richtigen Reformschritt. Besonders positiv sind die

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

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach

Tel. +49 69 8207-241

Achenbach@offenbach.ihk.de

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

Karl-Glässing-Straße 8

65183 Wiesbaden

info@ihk.de | www.ihk.de

Präsidentin:

Kirsten Schoder-Steinmüller

Geschäftsführer:

Frank Aletter

Wiesbadener Volksbank eG

IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00

BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden

Register Nr.: VR 7167

Erleichterungen für das Bauen im Bestand, die Erweiterung der Gebäudeklasse 4, die flexiblere Ausgestaltung der Barrierefreiheit, die Vereinfachungen im Brandschutz, die Neuordnung des Nachweisberechtigtenwesens, die Befristung örtlicher Bauvorschriften sowie die Experimentierklausel zu den Technischen Baubestimmungen. Die tatsächliche Entlastungswirkung wird jedoch davon abhängen, ob die neuen Regelungen rechtssicher, landeseinheitlich und ohne zusätzliche Nachweis- oder Dokumentationspflichten umgesetzt werden.

2. Bewertung der wesentlichen Regelungen

2.1 Bauen im Bestand, Schallschutz und Wohnraumschaffung

§§ 15 und 51 HBO-E

Der HIHK begrüßt die vorgesehenen Erleichterungen für Dachausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen. Diese Maßnahmen ermöglichen die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne dass in gleichem Umfang neue Flächen erschlossen werden müssen.

Nach § 51 Abs. 4 und 5 HBO-E sollen die Schallschutzanforderungen des § 15 Abs. 1 HBO bei bestimmten Umnutzungen, Aufstockungen und Dachausbauten nicht auf bestehende Gebäude und Bauteile angewendet werden. Dies kann erhebliche technische und wirtschaftliche Hindernisse beseitigen. Nachträgliche Schallschutzmaßnahmen führen im Bestand häufig zu tiefen Eingriffen in die Konstruktion, zusätzlichen Aufbauhöhen, Flächenverlusten und erheblichen Kosten.

Der HIHK unterstützt diesen Ansatz ausdrücklich. Er schafft Planungssicherheit und stärkt die Wirtschaftlichkeit von Bestandsprojekten. Die Regelung sollte durch landeseinheitliche Vollzugshinweise ergänzt werden, damit klar erkennbar ist, welche bestehenden und welche neu hergestellten Bauteile von den Erleichterungen erfasst werden.

Positiv bewertet der HIHK zudem die Streichung des bisherigen § 15 Abs. 1 HBO, da die bauordnungsrechtliche Anforderung an den Wärmeschutz angesichts der bereits bestehenden bundesrechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes eine entbehrliche Doppelregelung darstellt.

2.2 Grundstücksbildung und Genehmigungsfreistellung

§§ 4 Abs. 2 und 3, 64 Abs. 1, 67 Abs. 1 und 75 Abs. 4 HBO-E

Der HIHK begrüßt die Möglichkeit, eine Baugenehmigung künftig bereits zu erteilen, wenn das Baugrundstück im Rechtssinne noch nicht abschließend gebildet ist. Nach § 4 Abs. 3 HBO-E soll hierfür eine

Bescheinigung einer Vermessungsstelle mit der Darstellung des künftigen Baugrundstücks vorgelegt werden können. Das Baugrundstück muss spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns rechtlich vorhanden sein. Dadurch können Genehmigungsverfahren und Grundstücksbildung parallel bearbeitet und Projektlaufzeiten sowie Finanzierungskosten reduziert werden.

Die bereits mit dem Baupaket I eingeführte erweiterte Genehmigungsfreistellung nach § 64a HBO für Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich bleibt ein wichtiger Ansatz zur Verfahrensbeschleunigung. Positiv ist, dass sie durch die Ergänzung des § 67 Abs. 1 HBO-E nun auch bei der Regelung zur Bauvorlageberechtigung ausdrücklich berücksichtigt wird.

Kritisch zu prüfen ist hingegen der neue Ausschluss der Genehmigungsfreistellung nach § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO-E für Vorhaben, die eine Abweichung nach § 246e BauGB benötigen. Zwar ist nachvollziehbar, dass solche Vorhaben einer bauplanungsrechtlichen Einzelfallentscheidung bedürfen. Im weiteren Verfahren sollte jedoch sichergestellt werden, dass das mit dem Bau-Turbo verfolgte Beschleunigungsziel nicht durch zusätzliche oder doppelte Verfahrensschritte beeinträchtigt wird. Für die Praxis sind deshalb klare und zügige Verfahrensabläufe erforderlich.

Ergänzend sollten die Handlungsempfehlungen zur HBO die Anforderungen an die Bescheinigung der Vermessungsstelle und den Umgang mit Änderungen der vorgesehenen Grundstücksbildung konkretisieren. Auch die im Eckpunktepapier II vorgeschlagenen temporären Vereinigungsbaukosten sowie Klarstellungen zu Baulasten für grundstücksübergreifende Tiefgaragen sollten dort ausdrücklich aufgenommen werden. Diese Instrumente sind nicht Bestandteil des vorliegenden Gesetzentwurfs und müssen daher auf untergesetzlicher Ebene verlässlich und landeseinheitlich umgesetzt werden.

§ 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 HBO-E

Die Erweiterung der Gebäudeklasse 4 auf bestimmte Gebäude bis zu einer Höhe von 13 Metern ist aus Sicht des IHK zu begrüßen. Künftig sollen auch Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten der Gebäudeklasse 4 zugeordnet werden können, wenn diese durch Trennwände in brandschutztechnisch geeignete Teile von jeweils höchstens 400 Quadratmetern unterteilt sind und jeder Teil über unabhängige Rettungswege verfügt.

Die Änderung kann insbesondere den Holzbau erleichtern und den konstruktiven sowie nachweisbezogenen Aufwand reduzieren. Damit die Regelung bereits in einer frühen Planungsphase belastbar angewendet

werden kann, sollten die Voraussetzungen anhand typischer Gebäude- und Grundrisskonstellationen in den Handlungsempfehlungen erläutert werden.

2.4 Brandschutz, Rettungswege und Feuerwehrezufahrten

§§ 5, 33, 36, 38, 39, 40 und 43 HBO-E

Der Gesetzentwurf enthält mehrere praxisgerechte Vereinfachungen im Brandschutz. Dazu gehören insbesondere die Erleichterungen bei Brandwänden nach § 33 HBO-E, die Anerkennung fest verbauter Notleiteranlagen als Rettungsgeräte der Feuerwehr nach § 36 Abs. 2 HBO-E, die flexiblere Nutzung von Treppenraumerweiterungen nach § 38 Abs. 3 HBO-E und die Klarstellung zur Unterteilung notwendiger Flure nach § 39 Abs. 3 HBO-E. Diese Änderungen können kostenintensive Abweichungsverfahren vermeiden.

Positiv bewertet der HIHK auch die Änderung des § 5 Abs. 1 HBO-E. In Mittel- und Oberzentren sollen Zu- und Durchfahrten, die ausschließlich wirksamen Löscharbeiten dienen, erst ab einer Entfernung von 100 Metern erforderlich sein. Gerade auf verdichteten Grundstücken können dadurch zusätzliche Flächen für die Bebauung nutzbar werden. Die Abgrenzung zu Flächen, die für die Personenrettung erforderlich sind, muss im Vollzug eindeutig bleiben.

Nach § 40 Abs. 5 HBO-E sollen bei Aufstockungen, Umbauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken reduzierte Mindestmaße beziehungsweise flexiblere Seitenverhältnisse für Rettungsfenster zugelassen werden. Die Beschränkung auf Bestandsmaßnahmen ist nachvollziehbar, sollte aber evaluiert werden. Wenn sich die Regelung sicherheitstechnisch bewährt, sollte eine spätere Erweiterung auf geeignete Neubauvorhaben geprüft werden.

2.5 Barrierefreies Bauen

§ 54 Abs. 1 bis 4 HBO-E

Der HIHK unterstützt das Ziel, ein ausreichendes Angebot an barrierefreien Wohnungen zu schaffen. Die Anforderungen müssen jedoch technisch realisierbar und wirtschaftlich verhältnismäßig bleiben.

Nach § 54 Abs. 1 HBO-E sollen die Anforderungen künftig erst bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen greifen. Grundsätzlich müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei sein. Ist ein Aufzug vorhanden, soll die Quote mindestens 50 Prozent betragen. Für Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden durch Dachausbau, Aufstockung

oder Umnutzung entstehen und nicht über einen Aufzug erreichbar sind, ist eine Ausnahme vorgesehen. Zugänge zu Freisitzen dürfen eine leicht überrollbare Schwelle von höchstens einem Zentimeter aufweisen. Außerdem ermöglicht § 54 Abs. 2 HBO-E Quartierslösungen.

Der HIKK begrüßt insbesondere die Ausnahme für Bestandsgebäude ohne Aufzug. Sie verhindert, dass unverhältnismäßige Nachrüstkosten die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vollständig blockieren. Auch Quartierslösungen können durch standardisierte Grundrisse und eine gebündelte Erschließung Kosten reduzieren.

Zukünftig muss der Übergang zwischen Wohnung und Freisitz nicht mehr schwellenlos ausgeführt werden. Das reduziert den baulichen Aufwand für die Abdichtung und damit Kosten. Die neu eingeführte maximale Höhe einer Schwelle von einem Zentimeter erscheint uns angesichts abweichender Regelungen in anderen Bundesländern allerdings als zu niedrig. Hier sollte eine maximale Höhe von 2 Zentimetern möglich sein.

Kritisch bewertet der HIKK hingegen die vorgesehene Anhebung der Quote barrierefreier Wohnungen auf mindestens 50 Prozent, sobald ein Aufzug vorhanden ist. Die Regelung betrifft nicht nur die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, sondern verlangt bei der Hälfte sämtlicher Wohnungen auch eine entsprechend barrierefreie Grundriss- und Ausstattungsplanung. Zudem entfällt die bislang geltende Obergrenze von 20 Wohnungen. Die in der Gesetzesbegründung vertretene Annahme, die Herstellung der Barrierefreiheit sei bei vorhandenem Aufzug im Wesentlichen kostenneutral, greift daher zu kurz. Insbesondere zusätzliche Bewegungsflächen, größere Sanitärräume und breitere Verkehrswege können die Flächeneffizienz verringern, die Zahl realisierbarer Wohnungen reduzieren und erhebliche Mehrkosten verursachen. Damit droht die Neuregelung bei größeren Neubauvorhaben nicht als Vereinfachung, sondern als zusätzlicher Kosten- und Flächentreiber zu wirken.

Der HIKK empfiehlt daher, die Quote von 50 Prozent zu überprüfen und stärker an dem nachgewiesenen Bedarf sowie an der wirtschaftlichen Zumutbarkeit des jeweiligen Vorhabens auszurichten. Zumindest sollte eine angemessene Obergrenze vorgesehen werden, damit die Anforderungen bei größeren Wohngebäuden nicht zu unverhältnismäßigen Kosten- und Flächenwirkungen führen.

2.6 Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige

§§ 57a, 68 und 87 Abs. 7 HBO-E sowie Artikel 2

Der HIKK begrüßt grundsätzlich die Neuordnung des Nachweisberechtigtenwesens. Die Nachweisberechtigten-Verordnung soll nach Artikel 2

aufgehoben werden. Wesentliche Qualifikationsanforderungen und Pflichten werden in die §§ 57a und 68 HBO-E übernommen. Gleichzeitig sollen die Altersgrenze und Fortbildungspflichten entfallen, die Anerkennung von Eintragungen aus anderen Ländern erleichtert und die Listenführung jeweils bei einer Kammer konzentriert werden.

Diese Änderungen können Doppelstrukturen abbauen und vorhandene Fachkapazitäten besser nutzen. Angesichts des Fachkräftemangels ist insbesondere der Verzicht auf eine starre Altersgrenze sachgerecht.

Die Übertragung der Listen nach § 87 Abs. 7 HBO-E verursacht jedoch organisatorischen und technischen Umstellungsaufwand. Es muss gewährleistet werden, dass bestehende Berechtigungen ohne erneute materielle Prüfung fortgelten und laufende Verfahren ohne Unterbrechung bearbeitet werden. Vor dem Inkrafttreten sollten daher ein verbindlicher Übergabeplan, technische Schnittstellen und feste Ansprechpartner bestimmt werden.

2.7 Beteiligung der Brandschutzdienststellen

§ 68 Abs. 6 Satz 5 und 6 HBO-E

Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige für Brandschutz sollen die Brandschutzdienststellen zu bestimmten Fragen einmalig beteiligen. Für die Stellungnahme ist eine Frist von vier Wochen vorgesehen. Der HHK begrüßt die Einführung einer konkreten Frist, da sie die zeitliche Planbarkeit der Verfahren verbessert.

Nicht geregelt ist jedoch, welche Rechtsfolge eintritt, wenn innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben wird. Der HHK empfiehlt eine gesetzliche Klarstellung, dass das Verfahren nach Fristablauf ohne die Stellungnahme fortgeführt werden kann. Andernfalls droht die Frist in der Praxis wirkungslos zu bleiben. Zudem sollte geregelt werden, wann die Frist beginnt und welche Unterlagen hierfür vollständig vorliegen müssen.

2.8 Wiederkehrende Sicherheitsprüfungen

§§ 61 Abs. 3 und 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO-E

Nach § 61 Abs. 3 HBO-E sollen Wiederholungsprüfungen angeordnet werden können, wenn dies zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile erforderlich ist. § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO-E enthält die zugehörige Verordnungsermächtigung.

Der HIKK erkennt die Notwendigkeit wiederkehrender Prüfungen bei besonders risikoreichen Anlagen an. Die Regelung sollte jedoch auf Anlagen mit außerordentlichem Gefährdungspotenzial begrenzt werden. Die maßgeblichen Risikokriterien sollten gesetzlich oder in der Rechtsverordnung eindeutig bestimmt werden. Bestehende Prüfungen nach anderen Rechtsvorschriften müssen angerechnet werden, damit keine zusätzlichen Doppelprüfungen entstehen.

2.9 Technische Baubestimmungen und Experimentierklausel

§ 90a HBO-E

Der neue § 90a HBO-E ist eine der wirtschaftlich bedeutsamsten Regelungen des Baupakets II. Die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen soll bis Ende 2029 ausgesetzt werden. In bestimmten Bereichen soll stattdessen die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen gelten. Deren Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregeln können darüber hinaus orientierend herangezogen werden.

Der HIKK begrüßt diesen Deregulierungsansatz ausdrücklich. Nicht jede technisch mögliche Qualitätssteigerung ist erforderlich, um die bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu erfüllen. Unternehmen, Planende und Bauherrschaften benötigen mehr Raum für innovative und wirtschaftliche Lösungen.

Die tatsächliche Wirkung des § 90a HBO-E hängt jedoch von einer klaren Abgrenzung ab. Es muss eindeutig sein, welche Teile der Muster-Verwaltungsvorschrift verbindlich sind und welche lediglich eine mögliche technische Lösung darstellen. Alternative schutzzielkonforme Lösungen müssen ohne zusätzliches Abweichungsverfahren zulässig sein. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die bisherige Normenlandschaft aus Haftungs- und Vorsichtsgründen faktisch unverändert fortgeführt wird. Die mit der Experimentierklausel beabsichtigten Freiräume würden dann rechtlich zwar bestehen, in der Planungspraxis jedoch nicht oder nur eingeschränkt genutzt. Die angestrebten Entlastungen bei Baukosten, Planungsaufwand und Innovation könnten dadurch hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Die Evaluation nach § 90a Abs. 3 HBO-E sollte insbesondere Auswirkungen auf Baukosten, Planungszeiten, Abweichungsverfahren und alternative technische Lösungen erfassen. Dabei sollte auch untersucht werden, ob die neu geschaffenen Spielräume in der Praxis tatsächlich genutzt werden und welche Gründe einer Anwendung gegebenenfalls entgegenstehen. Die Planungs- und Bauwirtschaft muss verbindlich und kontinuierlich beteiligt werden. Perspektivisch sollte eine klare

Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten Muss-Anforderungen und nicht sicherheitsrelevanten technischen Standards entwickelt werden.

2.10 Örtliche Bauvorschriften

§ 91 Abs. 1 und 5 HBO-E

Der HIKK begrüßt die Neufassung und Befristung örtlicher Bauvorschriften. Nach § 91 Abs. 5 HBO-E sollen neue Satzungen grundsätzlich nach 15 Jahren außer Kraft treten, wenn sie nicht verlängert, verändert oder aufgehoben werden. Bestehende Satzungen sollen spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten der Neuregelung außer Kraft treten.

Die regelmäßige Überprüfung kommunaler Vorschriften ist richtig. Veralterte Gestaltungs-, Stellplatz- oder Begrünungsanforderungen können Bauvorhaben erheblich verteuern und landesrechtliche Erleichterungen wieder aufheben.

Die Übergangsfrist von zehn Jahren für bestehende Satzungen ist aus Sicht des HIKK allerdings deutlich zu lang. Der HIKK empfiehlt, bestehende Satzungen innerhalb kürzerer Zeit verpflichtend zu überprüfen und ausdrücklich neu zu bestätigen oder auszusetzen. Dabei sollten ihre Auswirkungen auf Baukosten, Flächeneffizienz, Wohnraumschaffung und Investitionen berücksichtigt werden. Der HIKK empfiehlt daher, bestehende Satzungen spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten der Neuregelung verpflichtend zu überprüfen und ausdrücklich neu zu bestätigen oder auszusetzen.

3. Finanzielle und administrative Auswirkungen

Das Baupaket II bietet erhebliche qualitative Entlastungspotenziale. Erleichterungen bei Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit und Technischen Baubestimmungen können Planungs-, Nachweis- und Baukosten reduzieren. Die parallele Bearbeitung von Genehmigung und Grundstücksbildung kann zusätzlich Projektlaufzeiten und Finanzierungskosten verringern.

Dem stehen einmalige Umstellungsaufwendungen gegenüber. Diese betreffen insbesondere die Übertragung der Listenführung nach § 87 Abs. 7 HBO-E, Schulungen der Behörden, die Anpassung von Vollzugshinweisen und die Überprüfung kommunaler Satzungen nach § 91 Abs. 5 HBO-E. Eine konkrete Quantifizierung ist auf Grundlage der Anhörungsunterlagen nicht möglich. Insgesamt ist jedoch von einer positiven Wirkungsrichtung auszugehen, sofern die Entlastungen nicht durch

zusätzliche Dokumentationspflichten, uneinheitlichen Vollzug oder faktische Doppelprüfungen aufgezehrt werden.

4. Fazit

Der HHK bewertet das Baupaket II als wichtigen und grundsätzlich richtigen Reformschritt. Die Änderungen können Baukosten senken, Bestandsmaßnahmen erleichtern und Genehmigungs- und Prüfverfahren vereinfachen.

Entscheidend ist eine rechtssichere und landeseinheitliche Umsetzung. Vollzugshinweise und Handlungsempfehlungen sollten deshalb spätestens mit dem Inkrafttreten vorliegen. Der Reformprozess darf mit dem Baupaket II nicht abgeschlossen sein. Weitergehende Vorschläge, insbesondere die stärkere Umstellung auf Anzeigeverfahren, die Trennung sicherheitsrelevanter und nicht sicherheitsrelevanter Standards, die Vermeidung von Doppelprüfungen und die Erleichterung der Wiederverwendung von Bauteilen, sollten in einem Baupaket III aufgegriffen werden.

Der HHK steht bereit, seine wirtschaftspolitische und fachliche Perspektive weiterhin konstruktiv in die Arbeit der Kommission „Innovation im Bau“ und die weitere Modernisierung des hessischen Bauordnungsrechts einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading 'Frank Aletter'.

Frank Aletter
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, reading 'Frank Achenbach'.

Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung

