



Eckpunktepapier der Kommission Innovation im Bau

Stand: 29. Januar 2026

1. Vereinfachung des Schallschutzes bei Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Umnutzungsvorhaben zur Wohnraumschaffung

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen, die Aufstockung und die Umnutzung von bestehenden Gebäuden sind effiziente Maßnahmen, durch die ohne zusätzlichen Baulandbedarf Wohnraum geschaffen wird. In der Praxis zeigt sich, dass diesen Vorhaben – neben den bereits im Zuge des Baupakets I erleichterten Vorschriften des Brandschutzes – häufig auch die bauaufsichtlichen Vorgaben des Schallschutzes entgegenstehen. Daher sollten für diese Vorhaben weitgehenden Erleichterungen von den bauordnungsrechtlichen Schallschutzvorgaben geschaffen werden.

2. Erleichterung für Gebäude bis 13 m Höhe

Um den Holzbau in Hessen weiter rechtlich zu fördern und den konstruktiven Aufwand bei der Realisierung von Holzbauwerken so weit wie möglich zu reduzieren, sollten künftig auch Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten und einer Höhe von bis zu 13 m der Gebäudeklasse 4 zugeordnet werden, sofern die Nutzungseinheiten brandschutztechnisch unterteilt sind.

3. Weitgehend kostenneutrale Schaffung von zusätzlichen barrierefreien Wohnungen

Demografischer Wandel und Kosteneffizienz sollten beim Bauen besser in Einklang gebracht werden. Auf den stetig wachsenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen sollte durch eine erhöhte Quote in Neubauten reagiert werden, wenn Neubauten unabhängig von der Anforderung an die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen bereits aus anderen Gründen mit Aufzügen ausgestattet werden. In diesen Fällen ist Barrierefreiheit in den Wohnungen mit geringen Kosten realisierbar. Gleichzeitig sollten dort, wo einzelne Anforderungen an die Barrierefreiheit den Bau neuer Wohnungen aus Kostengründen verhindern, Kompromisse gefunden werden. So sollte bei der Aufstockung und dem Ausbau von Dachgeschossen auf die Barrierefreiheit verzichtet werden können, wenn im Bestand kein Aufzug vorhanden ist. Auch sollten Zugänge zu Freisitzen Schwellen von max. 1 cm haben dürfen, wenn sie trotzdem leicht überrollbar sind. Zudem sollten durch Quartierslösungen den Bauherrschaften mehr Flexibilität bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen ermöglicht werden, ohne die Anzahl der barrierefreien Wohnungen im Neubau insgesamt in Frage zu stellen.

4. Erleichterungen zu Regelungen des Brandschutzes

Brandschutztechnische Vorgaben der Hessischen Bauordnung, die nicht für jedes Vorhaben erforderlich sind, führen in der Praxis zu aufwendigen Abweichungsverfahren. Hierfür sollten Erleichterungen geschaffen werden, die



insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben den Verfahrensaufwand reduzieren. Beispielsweise sollten Wohnungen an durchgesteckte Treppenträume angeschlossen werden dürfen, größerer Freiraum bei der Dimensionierung von Rettungsfenstern geschaffen werden und die Ausgestaltung von Feuerwehrdurchfahrten an die jeweilige Gebäudeklasse angepasst werden. Zusätzlich sollten fest verbaute Notleiteranlagen künftig den Rettungsgeräten der Feuerwehr gleichgestellt werden. In Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten sollte der Abstand zwischen Gebäudeteilen und öffentlichen Verkehrsflächen, ab welchem Feuerwehrezufahrten aus Gründen des Feuerwehreinsatzes gefordert werden können, auf 100 m angehoben werden. Aber auch kleinere Änderungen, wie reduzierte Anforderungen an eingeschossige, unterirdische Gebäude, die Übertragung der Instandhaltungspflicht für Rauchwarnmelder auf die Gebäudenutzer sowie umfassende Erläuterungen zu häufigen Brandschutzfragen in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung tragen dazu bei, das Bauen insgesamt zu vereinfachen.

5. Hilfestellungen bei der Grundstücksbildung

In der Praxis besteht auf Seiten der Bauherrschaft häufig ein Bedürfnis, dass eine Baugenehmigung frühzeitig erteilt wird, insbesondere auch, wenn das Baugrundstück erst durch Zusammenlegung von Grundstücksteilen gebildet werden muss. Auch in diesen Fällen sollte es künftig ermöglicht werden, eine Baugenehmigung mit der Maßgabe zu erteilen, dass das Baugrundstück erst bei Baubeginn vorliegen muss. Weitere Erleichterungen sollten durch Ergänzungen der Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HE-HBO) erfolgen, indem künftig temporäre Vereinigungsbaulasten ausdrücklich zugelassen werden, um bauliche Zwischenzustände rechtlich abzusichern und damit die Grundstücksbildung zur erleichtern. In diesem Zusammenhang sollten in den HE-HBO auch Klarstellungen für die Zulassung von Baulasten für die gemeinsame Nutzung einer grundstücksübergreifenden Tiefgarage erfolgen.

6. Bereinigung kommunaler Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften sollten umfassend überarbeitet und weitgehend an die Musterbauordnung angepasst werden. Ziel sollte sein, die kommunalen Satzungen zu vereinheitlichen, weiterhin rechtssicher auszugestalten und übermäßige oder veraltete Anforderungen abzubauen. Gleichzeitig sollte durch eine Befristung der Satzungen deren regelmäßige Überprüfung und Aktualität sichergestellt werden.

7. Entfesselung des Bauens in Hessen

Um die Planerinnen und Planer zu entlasten und den am Bau Beteiligten weitestmögliche Freiheit bei der Umsetzung ihrer Vorhaben einzuräumen, wird die Aussetzung der Technischen Baubestimmungen (H-VV TB) über einen Zeitraum von 36 Monaten vorgeschlagen. Den am Bau Beteiligten sowie den Baustoffherstellern wird somit der Freiraum gegeben, eigene Lösungen zur Umsetzung bauaufsichtlicher Schutzziele auszuloten. Das Verfahren sollte durch eine ständige Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Planungs- und Bauwirtschaft begleitet werden. Diese Arbeitsgruppe sollte jährlich Bericht erstatten und



nach Ablauf der 36 Monate eine Empfehlung darüber abgeben, welche technischen Baubestimmungen bauordnungsrechtlich tatsächlich erforderlich sind. Diese Maßnahme wäre ein starkes Zeichen zur Deregulierung des Bauens in Hessen.

8. Entbürokratisierung und Verfahrensbeschleunigung

Neben den Erleichterungen materieller Anforderungen sollten auch die Vereinfachung und Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren und Nachweispflichten in den Blick genommen werden. In Ergänzung der bereits mit dem Baupaket I erfolgten Streichung des Wärmeschutznachweises sollte die Bauordnung auch um das Schutzziel des Wärmeschutzes gekürzt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung sollte auch im vereinfachten Verfahren die Beteiligung der Brandschutzdienststellen befristet werden.

9. Dem Fachkräftemangel entgegenwirken

Die auch im Bauwesen knappen Personalressourcen erfordern eine Eingrenzung von Prüf- und Verwaltungsaufgaben auf das Wesentliche. Durch eine Beschränkung der Wiederkehrenden Sicherheitsprüfungen (WKP) auf nur wenige Sonderbauten mit außerordentlichem Risikopotential, werden die Bauaufsichten – und somit auch die Bauherrschaften – erheblich entlastet.

Zudem sollten die Vorgaben für das Aufstellen und Bescheinigen bautechnischer Nachweise einfacher gestaltet werden. In einem ersten Schritt sollte das Nachweisberechtigtenwesen an die Musterbauordnung angeglichen werden. Durch die Streichung der Altersgrenze für Nachweisberechtigte und die vereinfachte Anerkennung nachweisberechtigter Personen anderer Länder kann dem Fachkräftemangel in den Fachplanungsdisziplinen Standsicherheit und Brandschutz entgegengewirkt werden.

In einem zweiten Schritt sollten die Aufgaben der Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen effizienter ausgestaltet werden. Die Prüfpflicht in der Standsicherheit sollte nicht länger von der Gebäudeklasse oder Sonderbaueigenschaft eines Gebäudes abhängen, sondern anhand eines einfachen Kriterienkatalogs festgestellt werden. So wird gewährleistet, dass eine Prüfung nur dann erforderlich ist, wenn dies aus Gründen der Standsicherheit tatsächlich geboten ist. Zusätzlich sollte den Bauaufsichtsbehörden künftig die Möglichkeit gegeben werden, hoheitlich bestellte Prüfsachverständigen mit der Prüfung des Brandschutzes von Sonderbauten zu betrauen.