

Neue Hamburgische Bauordnung

Neufassung ab 1. Januar 2026

Inhalt

A.	Hintergrund.....	1
B.	Zusammenfassung der wichtigsten Neuerungen	1
C.	Neuerungen im Detail	4
I.	Anpassungen an die Musterbauordnung	4
II.	Einführung des Instruments der Genehmigungsfreistellung und Neuordnung der Verfahrensarten ..	4
III.	Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigungen und Vorbescheiden.....	6
IV.	Mobilitätsnachweis statt Stellplatzpflicht und Wegfall der Ausgleichsbeiträge	7
V.	Verschärfte Vorschriften zum barrierefreien Bauen	9
VI.	Erleichterungen beim Bauen im Bestand und für die Umnutzung in Wohnraum	11
VII.	Sonstige Änderungen	11

A. Hintergrund

Die Hamburgische Bauordnung (HBauO) ist mit Gesetz vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93) mit Wirkung zum 1. Januar 2026 neu gefasst worden (**HBauO-neu**).

Bis zum 31. Dezember 2025 galt die Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, ber. S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2025 (**HBauO-alt**).

Die Hamburgische Bürgerschaft hat die Neufassung mit Gesetz zum Neuerlass der Hamburgischen Bauordnung und zur Änderung des Hamburgischen Abwassergesetzes unter der Drucksache 22/16347 beschlossen.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat eine Synopse zur Gegenüberstellung der HBauO 2005 und HBauO 2025 erstellt.

B. Zusammenfassung der wichtigsten Neuerungen

► Anpassung an die Musterbauordnung

- Die neue HBauO ist in ihrer Struktur weitgehend an die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz angepasst worden.
- Das erhöht die Vergleichbarkeit zu den Bauordnungen anderer Länder und erleichtert damit die Anwendung.

► **Einführung des Instruments der Genehmigungsfreistellung und Neuordnung der Verfahrensarten**

- ▷ Mit dem neuen § 62 ist die HBauO um das Instrument der Genehmigungsfreistellung erweitert worden. Dieses neue Instrument ermöglicht vor allem bei kleineren Wohnungsbauvorhaben die Realisierung über ein bloßes Anzeigeverfahren und soll diese Vorhaben beschleunigen.
- ▷ Künftig ist damit zwischen folgenden Stufen des Genehmigungsverfahrens zu unterscheiden:
 - ▷ Verfahrensfreiheit (§ 61),
 - ▷ Genehmigungsfreistellung (§ 62),
 - ▷ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 63),
 - ▷ „Regel“-Baugenehmigungsverfahren (§ 64),
 - ▷ Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung (§ 64a).

Bauherren haben dabei nach § 59 Abs. 3 die Wahl, ob sie ihr Vorhaben statt im niedrigstufigeren in einem höherstufigeren Verfahren genehmigen lassen wollen. Ein umgekehrtes Wahlrecht von „hoch“ nach „niedrig“ besteht nicht.

- ▷ Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 63) gilt nur noch für Wohnungsbauvorhaben. Gewerbliche Vorhaben und Sonderbauten fallen grundsätzlich in das neue „Regel“-Baugenehmigungsverfahren (§ 64). Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung (§ 64a) bleibt als solches praktisch unverändert bestehen, ist aber nicht mehr das Regelverfahren für größere Gewerbevorhaben und Sonderbauten, sondern nur noch eine Opt-in-Variante für diese Vorhaben.

► **Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigungen (§ 73)**

- ▷ Bei Unterbrechung der Bauausführung erlischt die Baugenehmigung zukünftig erst nach drei Jahren statt wie bisher nach einem Jahr.
- ▷ Eine Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen ist nur noch einmal statt wie bisher zweimal möglich, dafür aber um drei Jahre statt ein Jahr.

► **Mobilitätsnachweis statt Stellplatzpflicht und Wegfall der Ausgleichsbeiträge**

- ▷ Die Pflicht zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen in ihrer bisherigen Form wurde mit der Neufassung der HBauO abgeschafft.
- ▷ Anstelle der bisherigen Nachweispflichten ist der „Mobilitätsnachweis“ getreten (§ 49). Zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs an grundstücksbezogener Mobilität sind nunmehr neben Kfz-Stellplätzen auch Maßnahmen zur Benutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbunds – insbesondere des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs sowie mobilitätsbezogene Sharing-Angebote – nachzuweisen.
- ▷ Der Nachweis von Fahrradplätzen bleibt verpflichtend.
- ▷ Die bisher bei Nichterfüllung der Nachweispflichten fälligen Ausgleichsbeiträge fallen vollständig weg.
- ▷ Wie die bisherige Nachweispflicht gilt auch der Mobilitätsnachweis nicht für Wohnungen und Wohnheime.

- ▷ Die Möglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde zur Untersagung von Kfz-Stellplätzen werden erweitert.
- ▷ Für die praktische Umsetzung des Mobilitätsnachweises ist die Überarbeitung des Bauprüfdiensts „Mobilitätsnachweis“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau (BPD 2022-2), abzuwarten.
- ▶ **Verschärfte Vorschriften zum barrierefreien Bauen (§ 50)**
 - ▷ Die Regelungen zum barrierefreien Bauen sind verschärft worden. Künftig ist schon bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (bislang: mehr als vier) Barrierefreiheit auf mindestens einem Geschoss Pflicht. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, für die aufgrund der Geschosshöhe die Aufzugpflicht gilt, muss sogar ein Drittel der Wohnungen barrierefrei sein. Die Barrierefreiheit erstreckt sich zudem auch auf etwa vorhandene Freisitze (insb. Balkone und Terrassen).
 - ▷ Auch Einrichtungen des Erziehungswesens, also Tageseinrichtungen für Kinder, müssen künftig barrierefrei errichtet werden.
 - ▷ Erleichterungen gelten bei Gebäudeaufstockungen.
 - ▷ Abweichungen bei unverhältnismäßigem Mehraufwand sind nur noch mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zulässig.
- ▶ **Erleichterungen beim Bauen im Bestand und für die Umnutzung in Wohnraum**
 - ▷ Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind im Bestand künftig leichter zu erreichen. Im neu gefassten § 67 HBauO wird bei der Weiternutzung bestehender Gebäude die Zulässigkeit der Abweichung zum Regelfall. Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde wird eingeschränkt.
 - ▷ Durch regelhaft zulässige Abweichungen werden auch Energieeinsparungen und die Nutzung erneuerbarer Energien, etwa durch Solaranlagen, Dachsanierungen und Dämmungen erleichtert. Auch zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen sind Abweichungen einfacher möglich. Das soll experimentelle und kostengünstigere Bauweisen fördern (Stichwort: „Gebäudetyp E“).
 - ▷ Die Umnutzung bestehender Gebäude, insbesondere von Bürogebäuden, in Wohnraum wird zudem durch den neuen § 48 Absatz 6 HBauO erleichtert, indem bestimmte Vorgaben (Abstandsflächen und bestimmte Brandschutzvorgaben) bei der Umnutzung nicht eingehalten werden müssen.

C. Neuerungen im Detail

I. Anpassungen an die Musterbauordnung

Die Musterbauordnung ist ein von der Bauministerkonferenz erlassenes Musterregelwerk. Die Bauministerkonferenz ist eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus den für den Bau-, Wohnungs- und Städtebau zuständigen Ministerinnen und Ministern bzw. Senatorinnen und Senatoren der Länder. Die aktuelle Fassung der Musterbauordnung ist die Fassung aus dem November 2002, zuletzt geändert am 27. September 2019. Die Bauordnungen der Länder orientieren sich in ihrer Grundstruktur und Terminologie grundsätzlich an der Musterbauordnung.

Die Neufassung gleicht die Grundstruktur der HBauO an die der Musterbauordnung an. Bestanden zwischen alter HBauO und Musterbauordnung oft trotz inhaltlicher Gleichläufigkeit große Unterschiede in der Nummerierung und Anordnung der Paragraphen, sind sich neue HBauO und Musterbauordnung insoweit wesentlich näher. HBauO-neu und Musterbauordnung gehen in der Nummerierung nunmehr jeweils bis § 87, wohingegen die HBauO-alt mit § 83 endete. Die Unterteilung des Gesetzes in sechs Teile und auch die Strukturierung aller jeweiligen Abschnitte sind zwischen Musterbauordnung und HBauO-neu vollständig deckungsgleich. Aus dieser strukturellen Harmonisierung resultieren zugleich viele Verschiebungen zwischen HBauO-alt und HBauO-neu.

Durch die Angleichung wächst die Vergleichbarkeit der HBauO mit den Bauordnungen anderer Länder. Dies erleichtert es in der Anwendung, Rechtsprechung und Kommentierungen zu anderen Landesbauordnungen auf die HBauO zu übertragen und eine einheitlichere Vollzugspraxis herzustellen.

II. Einführung des Instruments der Genehmigungsfreistellung und Neuordnung der Verfahrensarten

Eine zentrale Neuerung und zugleich Bestandteil der inhaltlichen Harmonisierung von Musterbauordnung und HBauO ist die Einführung des Instruments der Genehmigungsfreistellung (§ 62 HBauO-neu) und des neuen „Regel“-Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 HBauO-neu.

Diese geht einher mit einer grundsätzlichen Erweiterung und Neuordnung der Verfahrensarten:

- ▶ Die HBauO-alt unterscheidet zwischen
 - ▷ verfahrensfreien Bauvorhaben (§ 60 i.V.m. Anlage 2 HBauO-alt),
 - ▷ dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 61 HBauO-alt) und
 - ▷ dem Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung (§ 62 HBauO-alt).
- ▶ Die HBauO-neu hingegen unterscheidet zwischen
 - ▷ verfahrensfreien Bauvorhaben (§ 61 i.V.m. Anlage HBauO-neu),
 - ▷ der Genehmigungsfreistellung (§ 62 HBauO-neu),
 - ▷ dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 63 HBauO-neu),
 - ▷ dem Baugenehmigungsverfahren (§ 64 HBauO-neu) und
 - ▷ dem Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung (§ 64a HBauO-neu).

Dabei haben Bauherren nach § 59 Abs. 3 HBauO-neu die Wahl, ob sie ihr Vorhaben statt im niedrigstufigeren in einem höherstufigeren Verfahren genehmigen lassen wollen. Diese Wahlfreiheit umfasst insbesondere auch die Möglichkeit, für eigentlich der Verfahrensfreiheit unterfallende Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchführen zu lassen und damit Rechtssicherheit zu gewinnen. Dies ist in der Bundesrepublik sonst nur im Saarland möglich.

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung bleibt mit der HBauO-Novelle zwar erhalten, ist aber ausschließlich optional auf Antrag des Bauherrn anwendbar. Das soll die Bauaufsichtsbehörden entlasten, indem die Prüfung für den Regelfall, also das Verfahren nach § 64 HBauO-neu, verschlankt wird (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 84 f.). Für die Bauherrn ist damit künftig abzuwägen, ob sie das einerseits schnellere und schlankere, andererseits aber mit weniger Rechtssicherheit und – soweit sonstige Genehmigungen (z.B. Sondernutzungserlaubnisse für Baustelleneinrichtungsflächen) erforderlich werden – koordinationsintensivere Genehmigungsverfahren wählen oder den umfangreicheren, aber langsameren (und teureren) Service der „Baugenehmigung aus einer Hand“ wählen.

Die einzelnen Verfahrensarten nach der neuen HBauO im Überblick:

HBauO-neu	Verfahrensart	Anwendungsbereich/ Voraussetzungen	Prüfungsumfang	HBauO-alt
§ 61 i. V.m. Anlage	Verfahrensfreies Bauvorhaben	Vgl. Katalog nach Anlage, u.a.: ▶ kleine Gebäude ▶ kleine oder vorübergehende Werbeanlagen ▶ Baustelleneinrichtungen ▶ Fahrradabstellanlagen	▶ Eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörden ist nicht erforderlich. ▶ Inhaltliche Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an diese Vorhaben gestellt werden, sind zu beachten.	§ 60 i. V.m Anlage 2
§ 62	Genehmigungsfreistellung	▶ v.a. Wohnungsbau (Gebäudeklassen 1 und 2 ohne Tiefgaragen, freistehend Gebäudeklasse 3 ohne Tiefgaragen) ▶ Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB) ▶ Nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)	▶ Kein Genehmigungsverfahren, aber Einreichung der Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde nach § 62 Abs. 3 Satz 1 ▶ Bauaufsichtsbehörde prüft nach § 62 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 4 die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens ▶ die Entscheidung über die Genehmigungsfreistellung liegt im Planungsermessen der Bauaufsichtsbehörde, der Prüfungsumfang ist gesetzlich nicht vorgegeben	-
§ 63	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	▶ Wohnungsbau ▶ Beseitigung baulicher Anlagen	Katalog § 63 Abs. 2: ▶ Bauplanungsrecht ▶ Hamburgische Baumschutzverordnung ▶ Eingriffsregelungen BNatSchG ▶ § 22 BImSchG, wenn Gebäude mit gewerblichen Nutzungseinheiten	§ 61

HBauO-neu	Verfahrensart	Anwendungsbereich/ Voraussetzungen	Prüfungsumfang	HBauO-alt
			▶ Vorschriften betreffend Bodenschutz und Altlasten ▶ Barrierefreiheit, § 50 ▶ Bautechnische Nachweise, § 66 ▶ Im Hafengebiet: HafenEG	
§ 64	Baugenehmigungsverfahren („Regelverfahren“)	Alle Vorhaben, die nicht unter § 63 fallen, insbesondere: ▶ Gewerbliche Vorhaben ▶ Sonderbauten	Katalog § 64 Abs. 1: Umfang wie § 63 Abs. 2, zusätzlich: ▶ Gesamtes Bauordnungsrecht nach HBauO und darauf beruhenden Vorschriften Hinweis: evtl. erforderliche fachrechtliche Genehmigungen müssen vom Bauherrn gesondert bei der zuständigen Stelle beantragt werden	-
§ 64a	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung	▶ Optional auf Antrag des Bauherrn	Umfang wie § 64 Abs. 1, zusätzlich: ▶ Gesamtes Baunebenrecht: alle weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind sogenannte „Baugenehmigung aus einer Hand“	§ 62

III. Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigungen und Vorbescheiden

Mit den Änderungen in § 73 HBauO sind die Geltungsdauer der Baugenehmigung sowie die Regelungen zu den Verlängerungsmöglichkeiten wie folgt verändert worden:

§ 73 Geltungsdauer der Genehmigung

HBauO aktuell	HBauO neu (ab 01.01.2026)
§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheids	§ 73 Geltungsdauer der Genehmigung
(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn	(1) ¹ Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn
innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder	1. innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder
die Bauausführung länger als <i>ein</i> Jahr unterbrochen worden ist.	2. die Bauausführung länger als <i>drei</i> Jahre unterbrochen worden ist.
	² Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.
(2) Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.	
(3) ¹ Die Fristen nach den Absätzen 1 und 2 können auf Antrag <i>jeweils bis zu einem Jahr</i> verlängert werden.	(2) ¹ Die Frist nach Absatz 1 kann auf Antrag <i>in Textform einmalig um drei Jahre</i> verlängert werden.
² Sie können auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	² Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.
³ Ist die Frist des Absatzes 1 bereits <i>zwei Mal</i> verlängert worden, ist eine <i>weitere Verlängerung nicht möglich</i> .	

Das bedeutet, dass den Bauherrn eine längere (drei Jahre statt einem Jahr) Unterbrechung der Bauausführung zugestanden wird, ohne dass eine Verlängerung beantragt werden muss. Das soll die Durchführung „irgendwelcher“ Arbeiten, die nur das Erlöschen der Baugenehmigung verhindern sollen, mit Blick auf den Baufortschritt aber sinnlos sind, überflüssig machen (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 91).

Die Verlängerung der Baugenehmigung wiederum ist nur noch einmal möglich, dafür aber um drei Jahre statt um ein Jahr. Insgesamt hat eine Baugenehmigung damit eine Geltungsdauer von bis zu sechs Jahren vor Bauausführung. Eine Verlängerung darüber hinaus soll insbesondere deshalb nicht möglich sein, weil eine Realisierung in der beantragten Form dann nicht mehr realistisch sei und „eine weitere Verlängerung dann vor allem der Steigerung des Grundstückswerts im Rechtsverkehr dienen“ würde (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 92).

Die Geltungsdauer von Vorbescheiden (in der HBauO-neu in § 75 geregelt) ist nun parallel zur Geltungsdauer von Baugenehmigungen ausgestaltet. Das bedeutet: der Vorbescheid gilt initial für drei Jahre (§ 75 Absatz 1 Satz 2 HBauO-neu; zuvor zwei Jahre nach § 73 Absatz 2 HBauO-alt) und die Verlängerung ist einmalig um drei Jahre möglich (§§ 75 Absatz 1 Satz 3, 73 Absatz 2 HBauO-neu; zuvor zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr möglich, § 73 Absatz 3 HBauO-alt).

IV. Mobilitätsnachweis statt Stellplatzpflicht und Wegfall der Ausgleichsbeiträge

Die HBauO-alt regelte in § 48 die sogenannte Stellplatzpflicht, die durch die Ausgleichsbeiträge nach § 49 HBauO-alt flankiert wurde. Dieses Instrument entfällt.

An dessen Stelle tritt das Konzept der „Grundstücksbezogenen Mobilität“ nach § 49 HBauO-neu:

§ 49 Grundstücksbezogene Mobilität

(1) ¹Werden bauliche Anlagen sowie andere Anlagen errichtet oder geändert, ist dem zu erwartenden Bedarf an grundstücksbezogener Mobilität der ständigen Nutzerinnen und Nutzer sowie Besucherinnen und Besucher (Mobilitätsbedarf) Rechnung zu tragen. ²Belange von Personen mit Mobilitätseinschränkungen sind angemessen zu berücksichtigen. ³Zur Deckung des Mobilitätsbedarfs sind sowohl Maßnahmen zur Benutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbunds als auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge im jeweils erforderlichen Umfang nachzuweisen (Mobilitätsnachweis). ⁴Zum Umweltverbund gehören insbesondere der öffentliche Personennahverkehr, der Fuß- und Radverkehr sowie mobilitätsbezogene Sharing-Angebote. ⁵Maßgeblich für die Erstellung des Mobilitätsnachweises sind die örtlichen Verkehrsverhältnisse sowie die Einrichtungen und Angebote im Umweltverbund in der Umgebung des Baugrundstücks. ⁶Grundlage hierfür sind die von der zuständigen Behörde bereitgestellten Daten zur Verkehrsmittelwahl (Modal Split). ⁷Soweit zur Deckung des Mobilitätsbedarfs Flächen benötigt werden, sind diese in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert auf einem Grundstück in der Nähe vorzuhalten.

(2) ¹Die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätsnachweises oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht abweichend von Absatz 1 nicht in Bezug auf Wohnungen und Wohnheime. ²Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und Beschaffenheit auf dem Grundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert auf einem Grundstück in der Nähe herzustellen.

(3) Bei der Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen sind lediglich änderungsbedingte Mehrbedarfe zu berücksichtigen.

(4) Die Herstellung von Kinderspielflächen sowie die Unterbringung von Abstellplätzen für Fahrräder auf dem Grundstück haben Vorrang vor der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ganz oder teilweise untersagen, wenn

1. das Grundstück durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen ist,
2. die öffentlichen Wege im Bereich des Grundstücks oder die nächsten Verkehrsknoten durch den Kraftfahrzeugverkehr ständig oder regelmäßig zu bestimmten Zeiten überlastet sind oder ihre Überlastung zu erwarten ist oder
3. dies aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

- ▶ Kernstück der Neuregelung ist die Pflicht zur Erbringung des Mobilitätsnachweises nach § 49 Abs. 1 Satz 3.
- ▶ Bestandteil des Mobilitätsnachweises sind sowohl Kfz-Stellplätze als auch Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Sharing-Angebote).
- ▶ Auch weiterhin kann Bestandteil des Mobilitätsnachweises die Vorhaltung von Stellplätzen sein (§ 49 Abs. 1 Satz 7).
- ▶ Die Herstellung von Fahrradabstellplätzen bleibt verpflichtend (§ 49 Abs. 2 Satz 2).
- ▶ Unverändert gilt die Ausnahme von Wohnungen und Wohnheimen aus dem Geltungsbereich der Vorschrift (§ 49 Abs. 2).
- ▶ Die Ermächtigung der Bauaufsichtsbehörde, Kfz-Stellplätze zu untersagen, wird erweitert um die Versagung „aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse“ (§ 49 Abs. 5 Nr. 3). Diese Gründe sollen etwa sein: Flächenknappheit, Umweltschutz (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 73).

Eine weitere Konkretisierung des Konzepts soll durch den Bauprüfdienst „Mobilitätsnachweis“ erfolgen (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 73). Dieser ist gegenwärtig (Stand 16. März 2026) noch nicht in aktualisierter Form veröffentlicht worden. Welche Unterschiede sich konkret aus der Ersetzung der Stellplatzpflicht durch den Mobilitätsnachweis ergeben, ist damit vorerst weiterhin offen.

Die wichtigste Neuerung ist daher zunächst der vollständige Entfall der Ausgleichsbeitragszahlung (§ 49 HBauO-alt). Dies soll auch verhindern, dass Bauherren sich von der Stellplatzpflicht „freikaufen“ (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 73), birgt für Bauherren andererseits die Gefahr, dass geplante Projekte aufgrund der zwingend herzustellenden Stellplätze unwirtschaftlich werden oder ohne die Herstellung der Stellplätze keine Baugenehmigung erhalten. Die FHH prognostiziert insoweit Mindereinnahmen von zwei bis vier Millionen Euro im Jahr (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 5).

V. Verschärfte Vorschriften zum barrierefreien Bauen

Der Begriff Barrierefreiheit ist in § 2 Abs. 9 HBauO nunmehr legaldefiniert:

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“

Die zentrale Norm zum barrierefreien Bauen ist § 50 HBauO-neu (§ 52 HBauO-alt):

HBauO aktuell	HBauO neu (ab 01.01.2026)
(1) ¹ In Gebäuden mit <i>mehr als vier</i> Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen <i>in entsprechendem Umfang</i> in mehreren Geschossen erfüllt werden.	(1) ¹ In Gebäuden mit <i>mehr als zwei</i> Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.
	² In Gebäuden mit <i>mehr als zwei</i> Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.
² In diesen Wohnungen müssen die <i>Wohn- und Schlafräume</i> , eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.	³ In diesen Wohnungen müssen die <i>Aufenthaltsräume</i> , eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische <i>und, soweit vorhanden, ein Freisitz</i> barrierefrei sein.
§ 37 Absatz 4 bleibt unberührt.	⁴ § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.
³ Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	[siehe Absatz 4]
	⁵ Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.
(2) ¹ Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen <i>von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.</i>	(2) ¹ Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen <i>barrierefrei sein.</i>
² Diese Anforderungen gelten insbesondere für	² Dies gilt insbesondere für
1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,	1. Einrichtungen der Kultur, des Bildungs- und Erziehungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,	2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,	3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,

HBauO aktuell	HBauO neu (ab 01.01.2026)
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,	4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs-, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe,	5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsbetriebe,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.	6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.
	³ Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.
	⁴ Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen bzw. Besucher und Benutzerinnen bzw. Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.
(3) Für bauliche Anlagen <i>und Einrichtungen</i> , die überwiegend <i>oder ausschließlich</i> von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und <i>Personen mit Kleinkindern</i> genutzt werden, <i>wie</i>	(3) Für bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder auf Grund von Alter <i>oder Krankheit</i> beeinträchtigten Menschen genutzt werden, <i>oder ihrer Betreuung dienen</i> ,
1. Tagesstätten, Werkstätten, Ausbildungsstätten, Heime und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen,	
2. Altenheime, Altenwohnheime, Pflegeheime und gleichartige Einrichtungen,	
3. Tagesstätten und Heime für Kleinkinder	
gilt Absatz 2 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von dem jeweiligen Personenkreis genutzt werden.	gilt Absatz 2 Sätze 3 und 4 entsprechend.
[siehe Absatz 1 Satz 3]	(4) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 im Sinne von § 67 können auch zugelassen werden, soweit die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können, insbesondere
	1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
	2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs,
	3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder
	4. im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung.

- ▶ Die Pflicht zur Barrierefreiheit eines Geschosses greift schon bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (vorher: mehr als vier Wohnungen) (§ 50 Abs. 1 Satz 1).
- ▶ Bei Gebäuden mit Aufzugspflicht (dies sind nach § 39 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 solche mit mehr als 13 m Höhe bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens des höchstgelegenen Geschosses mit Aufenthaltsraum) muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei sein.
- ▶ Die Pflicht erstreckt sich nun auch auf einen barrierefreien Freisitz (§ 50 Abs. 1 Satz 3). „Ein Freisitz ist eine räumliche oder bauliche Vorrichtung für einen temporären, meist aber längerfristigen (in der Regel sitzenden) Aufenthalt an der frischen Luft“ (Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 74). Das umfasst insbesondere Balkone und Terrassen. Die Vorschrift bedeutet nicht, dass ein barrierefreier Freisitz zwingend vorhanden sein oder hergestellt werden muss, sondern allein, dass, *soweit* ein Freisitz vorhanden ist, dieser barrierefrei ausgestaltet werden muss.
- ▶ Ausnahmen gelten bei Gebäudeaufstockungen (§ 50 Abs. 1 Satz 5). Das soll verhindern, dass diese wegen einer hierdurch entstehenden Pflicht zur Barrierefreiheit blockiert werden, und korrespondiert mit der Ausnahme zur Aufzugspflicht nach § 39 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2.
- ▶ Die Pflicht zur Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Anlagen wird in § 50 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 auf Einrichtungen des Erziehungswesens erweitert. Einrichtungen des Erziehungswesens sind insbesondere Tageseinrichtungen für Kinder. Nach der Gesetzesbegründung soll bei der Neugründung solcher Einrichtungen im Gebäudebestand regelmäßig eine Abweichung nach § 50 Abs. 4 möglich sein (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 22/16347, S. 74).
- ▶ Die Abweichungen bei unverhältnismäßigem Mehraufwand nach Absatz 4 erfolgen nun über behördliche Genehmigungen, die alte Regelung (§ 52 Abs. 1 Satz 3 HBauO-alt) war als gesetzlicher Ausnahmetatbestand konzipiert. Das soll eine „strengere Handhabung“ der Abweichungskriterien sicherstellen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 22/16347, S. 75).

Außerdem neu in Bezug auf Barrierefreiheit:

- ▶ Barrierefreie Erreichbarkeit von Spielflächen mit geeigneter Ausstattung für Kinder nach § 8 Abs. 4 bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.
- ▶ Barrierefreie Zugänglichkeit von Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel und Fahrräder nach § 48 Abs. 2 HBauO-neu (§ 45 Abs. 2 HBauO-alt: „leicht erreichbar und gut zugänglich“).

VI. Erleichterungen beim Bauen im Bestand und für die Umnutzung in Wohnraum

Erleichterungen gibt es beim Bauen im Bestand und der Umnutzung in Wohnraum. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind insoweit künftig leichter zu erreichen.

§ 67 HBauO-neu, die Rechtsgrundlage für Abweichungen von Vorschriften der HBauO, macht aus der vorherigen Kann-Vorschrift des § 69 HBauO-alt eine Soll-Vorschrift und beschränkt damit das behördliche Ermessen. Zudem werden mit neuem § 67 Abs. 1 Satz 2 die Regelbeispiele für Vorhaben erweitert, für die regelhaft Abweichungen zugelassen werden sollen. Diese Regelbeispiele sind:

- ▶ Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, insbesondere der Schaffung zusätzlicher Wohnraums (Nr. 1)
- ▶ Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien (Nr. 2)
- ▶ Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Nr. 3)

Die Umnutzung bestehender Gebäude in Wohnraum wird zudem durch den neuen § 48 Absatz 6 HBauO erleichtert, indem bestimmte Vorgaben bei der Umnutzung nicht eingehalten werden müssen. Das betrifft im Einzelnen § 6 (Abstandsflächen) und die Brandschutzanforderungen nach den §§ 27 (Tragende Wände, Stützen), 28 (Außenwände), 30 (Brandwände), 31 (Decken) und 32 (Dächer).

Bei den umgenutzten Gebäudeeinheiten muss es sich um Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden handeln. Das umfasst insbesondere auch bislang als Büroräumlichkeiten genutzte Gebäudeeinheiten. Das heißt, dass die Umwandlung von (zulässigen) Büroeinheiten in Wohnraum erfolgen kann, ohne dass zu den oben genannten Vorgaben Abweichungen beantragt werden müssen, die sich aus den strengen, an Wohneinheiten zu stellenden Anforderungen ergeben könnten. Damit wird die Umnutzung deutlich erleichtert. Erfüllt sein müssen aber die allgemeinen Schutzziele nach § 3 HBauO-neu und die brandschutztechnischen Schutzziele nach § 14 HBauO-neu.

VII. Sonstige Änderungen

- ▶ Wärmepumpen
 - ▷ Wärmepumpen werden durch § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 4 abstandsflächenrechtlich privilegiert (diese Regelung galt schon seit dem 1.1.2024)
 - ▷ In Vorgärten sind sie nach § 8 Abs. 2 Satz 2 privilegiert zulässig. Das bedeutet, dass trotz restriktiven Vorgaben zur Vorgartengestaltung (Wasseraufnahmefähigkeit, Begrünung) nach § 8 Abs. 1, 2 Wärmepumpen dort aufgestellt werden dürfen.
 - ▷ Es besteht Verfahrensfreiheit nach § 61 i.V.m. Anlage, Teil I Nr. 3 f)
- ▶ Ladeeinrichtungen für Elektromobilität
 - ▷ Privilegierte Zulässigkeit in Vorgärten analog zu den Wärmepumpen, § 8 Abs. 2 Satz 2
 - ▷ Es besteht Verfahrensfreiheit nach § 61 i.V.m. Anlage, Teil I Nr. 16 a)

- ▶ **Balkonkraftwerke und Solaranlagen an Außenwänden**
 - ▷ PV-Anlagen an Balkonen (sogenannte Balkonkraftwerke) sind nun, außer bei Hochhäusern, nach § 61 i.V.m. Anlage, Teil I Nr. 3 a) aa) verfahrensfrei. Sie werden damit den Solaranlagen in, an und auf Dachflächen gleichgestellt.
 - ▷ Solaranlagen an Außenwänden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind nun nach § 61 i.V.m. Anlage, Teil I Nr. 3 a) bb) verfahrensfrei. Für Gebäudeklasse 4 sei Verfahrensfreiheit aus Brandschutzgründen nicht vertretbar (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 77).
 - ▷ Zu beachten ist trotz der Verfahrensfreiheit, dass die Solaranlagen an Außenwänden nach § 28 Abs. 3 Satz 2 schwer entflammbar sein müssen. Laut Gesetzesbegründung sei dies bei vielen Solaranlagen „derzeit noch nicht“ der Fall (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 66). Aufgrund der Verfahrensfreiheit ist dies vor der Montage eigenständig zu prüfen.
 - ▷ Balkonkraftwerke wiederum müssen grundsätzlich nicht schwer entflammbar sein, sondern nur dann, wenn sie über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden (vgl. Bürgerschafts-Drs. 22/16347, S. 66).
- ▶ **Neuer Online-Dienst für digitale Bauanträge**
 - ▷ Der bisherige Online-Dienst „Bauantrag stellen 2.0“ wird durch den Onlinedienst „Digitale Baugenehmigung“ abgelöst. Dieser basiert auf einer länderübergreifenden Plattform. Anmelden muss man sich dort über bundID oder „Mein Unternehmenskonto“. Die Bescheidzustellung soll damit ebenfalls elektronisch erfolgen.

* * *