



Online-Dialog

19.03.2026, 10:00 Uhr

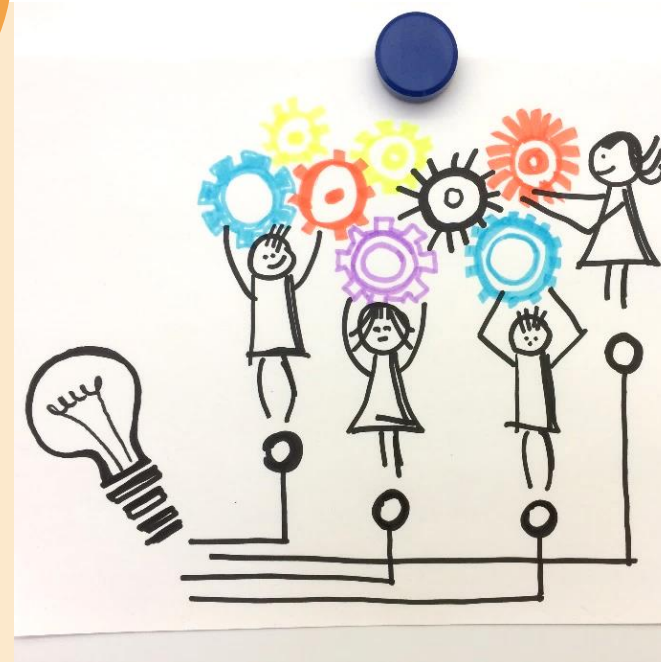
Themenschwerpunkt: Bau-Turbo Erfahrungsaustausch

Online Dialog

monatlich

flexibel und praxisnah

informieren
austauschen
vernetzen



Tagesordnung

- Einführung (Marcus Wiedmann, Referatsleiter der Wohnraumoffensive, MLW)
- Bau-Turbo: Herausforderungen und Potenziale – Handreichung (Oliver Strobel, citiplan GmbH)
- Fördergutscheine zur zielgerichteten Umsetzung des Bau-Turbos (Sandra Feller, Landsiedlung BW GmbH)
- Dialog (Moderation: Marcus Wiedmann, Referatsleiter der Wohnraumoffensive, MLW)

Wohnraumoffensive BW

Überblick



Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücks-
fonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW

Fördergutscheine

Prämienkatalog

Ansprechpartner



Patenschaft
Innovativ
Wohnen BW

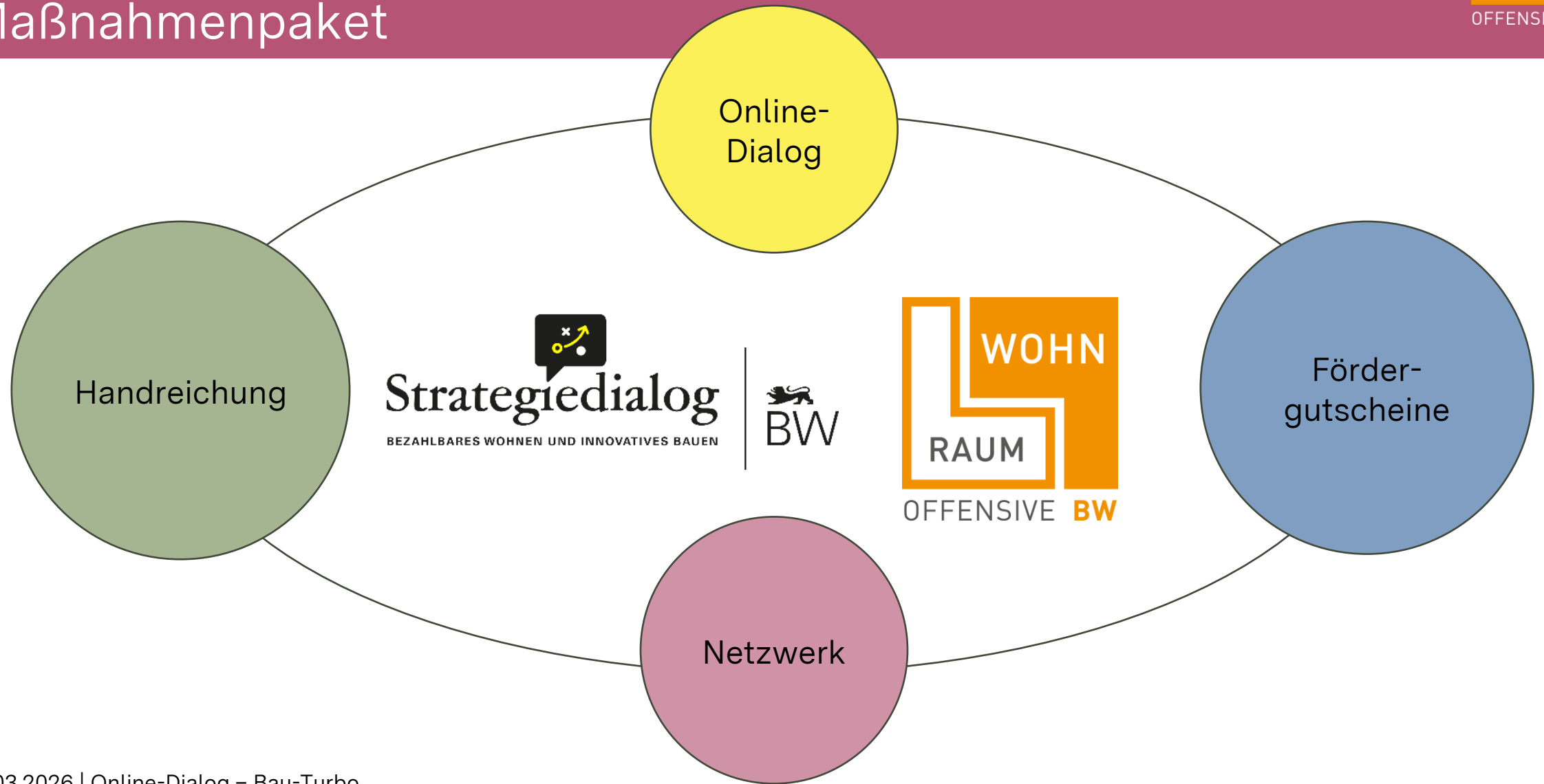
Ansprechpartner



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Bau-Turbo BW

Maßnahmenpaket



Bau-Turbo



Oliver Strobel

Stadtplaner AKBW

citiplan GmbH

Stadtplanung und Projektentwicklung

citiplan

➤ Was ist der Bau-Turbo?

- Instrument für bewusstes, kommunal gesteuertes Beschleunigen des Wohnungsbaus.
- Reaktion auf: Wohnraummangel, steigende Baukosten, lange Planungs- und Genehmigungszeiten.

➤ Zentrales Regelungskonzept

- Erweiterung von Befreiungen des Bebauungsplans durch **§ 31 Absatz 3 BauGB**
- Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich durch **§ 34 Absatz 3b BauGB**.
- Einführung des **§ 246e BauGB** als befristetes Instrument (bis 31.12.2030).
- Sicherung der Planungshoheit durch **§ 36a BauGB**.

➤ Grundprinzip

- Beschleunigung und Flexibilisierung **ohne Schwächung der kommunalen Planungshoheit**.
- Kombination aus erweiterten planungsrechtlichen Spielräumen und kommunaler Steuerung.

Bau-Turbo

Kommunale Steuerung

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Erleichterte Befreiungen im Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen für Wohnbauvorhaben.
- Erleichterung von Nachverdichtung, Aufstockungen, Überschreitung von Baugrenzen für Wohnbauvorhaben.

§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB

- Erleichterte Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben.
- Erleichterung von Nachverdichtung, Aufstockungen, Hinterliegerbebauung für Wohnbauvorhaben.

§ 246e BauGB

- Umfassende Abweichungsmöglichkeit, ermöglicht die Zulassung von Wohnbauvorhaben auch im unbeplanten Außenbereich ohne Bebauungsplanaufstellung oder -Änderung.

§ 36a BauGB – Kommunale Zustimmung als Schlüsselinstrument

- Neue Fristen- und Zustimmungssystematik zur Beschleunigung.
- Zustimmung kann **mit Bedingungen verknüpft** werden (städtebaul. Qualität, bezahlbarer Wohnraum, ...)

➤ Was ermöglicht § 246e?

- Abweichungen von planungsrechtlichen Festsetzungen:
 - Baugebietstyp
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Erschließungsanforderungen
- Genehmigung ohne Bebauungsplanaufstellung oder -änderung

➤ Zentrale Voraussetzungen

- **Zwingende Zustimmung der Gemeinde erforderlich.**
- **Umweltbelange** und **Fachrecht** sind zu berücksichtigen.
- **Öffentliche** und **nachbarliche Interessen** sind zu berücksichtigen.
- ➔ **Kein Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens.**
- ➔ Gleichbehandlungsgrundsatz beachten!

Bau-Turbo

Erfolgsfaktoren

- **Klare kommunale Zielbilder**
- **Transparente Verfahren**
- **Definierte Meilensteine und Verantwortlichkeiten**

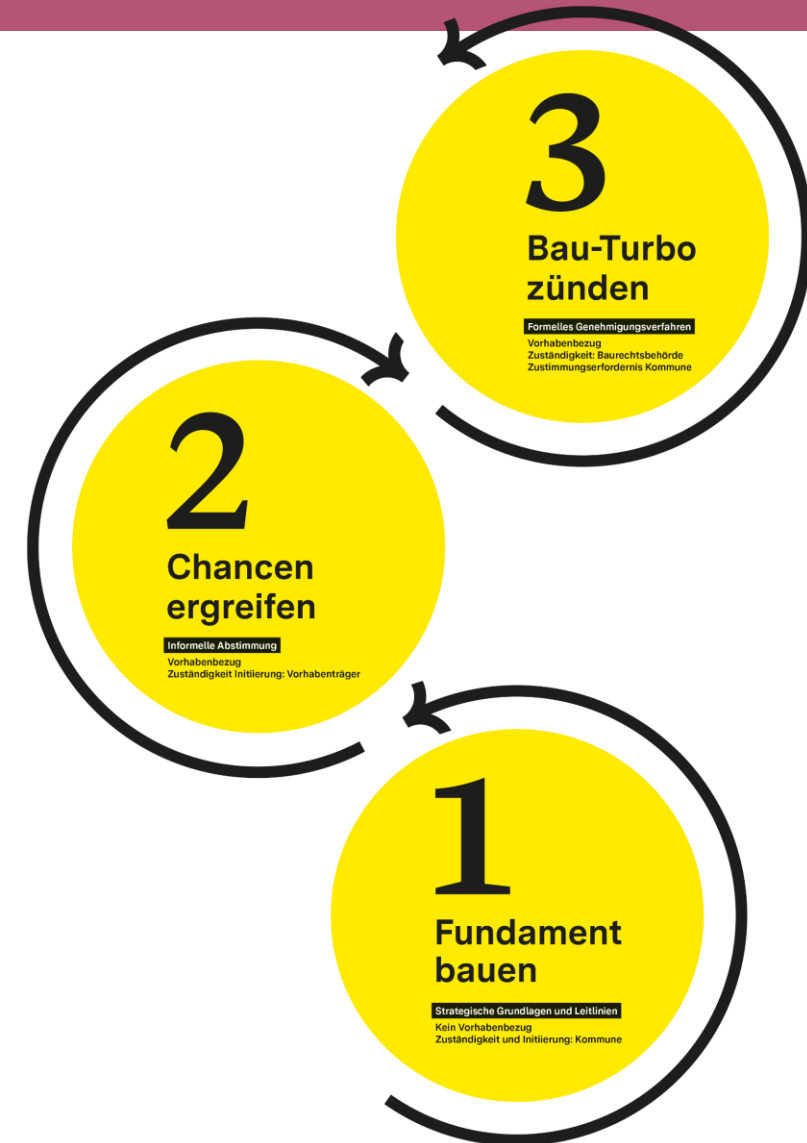


- **Handreichung zum Bau-Turbo**
 - **Fachliche Vorbereitung** zur geordneten Anwendung des Bau-Turbos
 - **Qualitative** Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung
- **Fördergutscheine**

Bau-Turbo

Drei Phasen Prozess

- **Phase 1 – Fundament bauen**
Nicht Vorhabenbezogen
- **Phase 2 – Chancen ergreifen**
Vorhabenbezogen
- **Phase 3 – Bau-Turbo zünden**
Vorhabenbezogen



1

Fundament bauen

Strategische Grundlagen und Leitlinien

Kein Vorhabenbezug

Zuständigkeit und Initiierung: Kommune



Ziel: Fachliche Entscheidungsgrundlage

für die Anwendung des Bau-Turbos

- Vermeidung von Einzelfallentscheidungen
 - Qualitätssicherung
 - Stärkung kommunaler Selbstverwaltung
 - **Ortsspezifische Standards**
- **Agieren statt reagieren**

Zentrale Fragen zur Aufstellung von ortsspezifischen Leitlinien + Standards

- **Wo** ist die Anwendung des Bau-Turbos grundsätzlich vorstellbar – und wo nicht?
- **Welche** ortsspezifischen Standards und Qualitätsmaßstäbe sollen gelten?
 - Bspw. Größe und Umfang von Vorhaben, Lage, bestehendes Bauplanungsrecht, Gesamtauswirkung
- **Wann** ist ein Vorhaben mit welchem Prüfumfang zu behandeln (Abschichtung)?
- **Worauf** stützen sich planerisch belastbare Aussagen?
 - Prüfung informeller Planwerke (bspw. Wohnraumbedarfsanalyse, Flächenpotenzialanalyse, Rahmenpläne)
 - ggf. Aktualisierung oder Neuerstellung
- **Wer** ist in die Vorbereitung, Bewertung und Entscheidung einzubinden?
 - Verwaltung, Gremien, externe Fachstellen, Öffentlichkeit
 - Bspw. abhängig definierter Standards



Bau-Turbo

Phase 1 – Fundament bauen

➤ Ergebnis

- **Ortsspezifische Standards**
 - Vorgehen/Verfahren, Kriterien, Abschichtungsmaßstäbe
- **Klare Entscheidungslogik für Phase 2 und 3**
- **Transparente Grundlage für Vorhabenträger und Öffentlichkeit**

Kommunikation

- Mitteilung der Ergebnisse gegenüber **Öffentlichkeit** und den relevanten Akteuren
- Fundament für Phase 2

Fördermöglichkeiten/Fördergutscheine:

- Grundlagen
- Beteiligung
- Konkrete Planung



2

Chancen ergreifen

Informelle Abstimmung

Vorhabenbezug
Zuständigkeit Initiierung: Vorhabenträger



Ziel: Klärung der vorhabenbezogenen Rahmenbedingungen außerhalb eines Antragsverfahrens

- Planungssicherheit, Umsetzungssicherheit, Transparenz
- Stärkung kommunaler Selbstverwaltung
- „Letter of Intent“ – städtebaulicher Vertrag

Vorgehen: Abschichten

- Nach ortsspezifischen Standards
- Umfang der Abstimmung abhängig von den in Phase 1 festgelegten ortsspezifischen Standards
 - Bspw. Größe und Umfang von Vorhaben, Lage, bestehendes Bauplanungsrecht, Gesamtauswirkung

➤ **Zuständigkeit Vorhabenträger**

- Schaffung einer prüffähigen Gesprächsgrundlage durch
- Vorlegen eines belastbaren Konzeptes

➤ **Zentrale Fragen**

- **Was** soll am Standort realisiert werden und in welchem Umfang?
- **Wie** ist das Vorhaben konzeptionell aufgebaut (Nutzung, Maßstab, Dichte, Erschließung)?
- **Welche** Auswirkungen sind voraussichtlich zu erwarten? (insbesondere Umwelt und Nachbarschaft)
- **Warum** entspricht das Vorhaben den kommunalen Zielen aus Phase 1?

➤ **Zuständigkeit Kommune**

- **Transparente Einschätzung**
- **Einordnung des Vorhabens anhand der kommunalen Leitlinien (Phase 1)**

➤ **Zentrale Fragen**

- **Wie** fügt sich das Vorhaben in die kommunalen Leitlinien und Ziele (Phase 1) ein?
- **Anwendungsfall:** Nach welchem Paragraphen ist eine Zulassung möglich?
§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB?
- **Welche** öffentlichen und nachbarlichen Belange sind voraussichtlich berührt?
- **Welcher** Verfahrensweg, welcher Prüfumfang und welche Anforderungen?
- **Wie** können Zustimmungsbedingungen abgesichert werden?
(z.B. stb. Vertrag, Bauverpflichtung, Refinanzierung kommunaler Folgekosten)

Ergebnis - Gemeinsames, vorhabenbezogenes Verständnis zu:

- Anwendbarkeit des Bau-Turbos
- Erforderlichem Prüfumfang bzw. Antragsumfang in Phase 3

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Öffentlichkeitsbeteiligung abhängig vom Abschichtungsmaßstab
- Gesetzliche Grundlage: § 36a Abs. 2 BauGB
- Hohe Flexibilität in Phase 2, geringe in Phase 3

3

Bau-Turbo zünden

Formelles Genehmigungsverfahren

Vorhabenbezug
Zuständigkeit: Baurechtsbehörde
Zustimmungserfordernis Kommune



Ziel: Anwendung des Bau-Turbos

- Formelles Baugenehmigungsverfahren
- Genehmigung auf Basis des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB

Vorab:

- Parallel geltende Fristen beachten!
→ Baugenehmigungsverfahren und Bau-Turbo Verfahren bestehen nebeneinander und sind rechtlich unabhängig voneinander
- Differenzierung zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht – Zuständigkeiten beachten
- Beginn, Lauf und Rechtsfolgen sind jeweils nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu bestimmen.

Zentrale Fragen

- **Baurechtsbehörde**
 - Nach welchem Paragraphen ist das Vorhaben genehmigungsfähig?
 - Sind die formellen und inhaltlichen Anforderungen für eine Genehmigung erfüllt?
 - Sind öffentliche und nachbarliche Belange ausreichend berücksichtigt?
 - Anwendung des Bau-Turbos: Zustimmungserfordernis der Kommune
- **Kommune**
 - Entspricht das Vorhaben den kommunalen Leitlinien und Zielen auf Grundlage der Phasen 1 und 2?

Geltende Fristen

- **Parallel geltende Fristen: bestehen nebeneinander und sind rechtlich unabhängig voneinander**
- Zu unterscheiden sind insbesondere:
 - § 36 Abs. 2 BauGB: Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens (2 Monate)
 - § 36a Abs. 1 BauGB: Fiktion der kommunalen Zustimmung (3 Monate)
 - Bauordnungsrecht (LBO BW):
 - Genehmigungsfristen nach § 54 Abs. 5 LBO (1 bzw. 2 Monate)
 - Genehmigungsfiktion nach § 58a LBO (3 Monate)
- Beginn, Lauf und Rechtsfolgen der Fristen sind jeweils gesondert zu bestimmen

Deshalb: Relevanz der ortsspezifischen Standards

Ergebnis: Schnelle Umsetzung qualitätvoller Wohnbauvorhaben unter Zustimmung der Kommune

Bau-Turbo

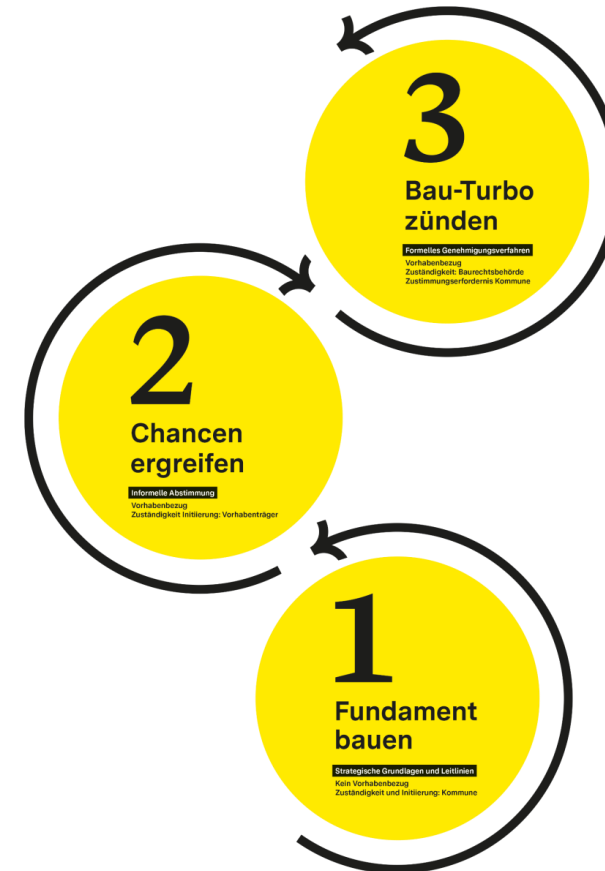
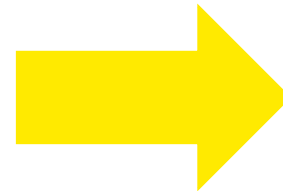
Drei Phasen Prozess



➤ Handreichung zum Bau-Turbo

- **Fachliche Vorbereitung** zur geordneten Anwendung des Bau-Turbos
- **Qualitative** Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung

➤ Fördergutscheine



Fördergutscheine „Bau-Turbo“

Kompetenzzentrum Wohnen BW



Sandra Feller

Referentin Kompetenzzentrum Wohnen BW
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Telefon 0711 6677 3338

Telefon Zentrale 0711 6677 3333

kompetenzzentrum-wohnen@landsiedlung.de



Die Wohnraumoffensive BW

Überblick

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücks-
fonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW



↓
Prämienkatalog

Ansprechpartner



Patenschaft
Innovativ
Wohnen BW

Ansprechpartner



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Fördergutscheine Bau-Turbo

Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen

- Fördersatz 80 %
- mehrere Anträge möglich

BETEILIGUNG

z.B. Kommunikationsstrategie,
Informationsveranstaltungen, ...

bis zu 35.000 €

UMSETZUNG

z.B. Prozessmanagement,
Projektmanagement, ...

bis zu 35.000 €

GRUNDLAGEN

z.B. Flächenanalyse,
Wohnraumbedarfsanalyse, ...

bis zu 35.000 €

KONKRETE PLANUNG

Konzeption **bis zu 30.000 €**
z. B. Rahmenplanung, Umsetzungskonzepte, ...

Verfahren **bis zu 50.000 €**
z. B. Beschlussvorlagen, Entscheidungsgrundlagen ...

Wirtschaftlichkeit **bis zu 20.000 €**
z. B. Finanzierung, Fördermanagement, ...

bis zu 100.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul Grundlagen

- Ziel ist es, die fachlichen, strategischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bau-Turbo effizient, strukturiert und qualitativoll anwenden zu können.

Förderfähige Beratungsleistungen:

- Analyse der **Wohnraumbedarfe** als Grundlage für prioritäre Bau-Turbo-Standorte (z. B. Nachverdichtung, Aufstockung, Umnutzung),
- **Flächenpotenzialanalyse** unter Berücksichtigung von: bestehenden Bebauungsplänen, unbeplanten Innenbereichen, möglichen Einsatzfeldern für die Bau-Turbo-Instrumente (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB),
- Identifikation von Standorten, bei denen eine **Abweichung vom Planungsrecht** städtebaulich vertretbar ist,
- Ableitung eines **kommunalen Strategierahmens**, wo Bau-Turbo genutzt oder bewusst ausgeschlossen wird.
-

bis zu 35.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul Beteiligung

- **Ziel ist es, Transparenz und Akzeptanz für beschleunigte Entscheidungen und Abweichungen vom Planungsrecht schaffen.**

Förderfähige Beratungsleistungen:

- Entwicklung einer **Kommunikationsstrategie** zum Bau-Turbo (Was bedeutet das konkret für die Kommune?),
- Durchführung von: **Informationsveranstaltungen, Workshops** mit Politik, Eigentümern und Öffentlichkeit,
- **Moderation** von Konflikten bei: Nachverdichtung, höheren Baukörpern, neuen Wohnnutzungen in sensiblen Lagen,
- Aufbau von Akzeptanz für Abweichungen von Bebauungsplänen, wo diese zur Wohnraumschaffung erforderlich sind.
- ...

bis zu 35.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul konkrete Planung - Konzeption

- Ziel ist es, für die Anwendung des Bau-Turbos Standortkonzepte und informelle Planungen zu entwickeln, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum qualitativ vorbereiten und bis zur Umsetzung absichern.

Förderfähige Beratungsleistungen:

- **Städtebauliche Rahmenplanung und Vorentwürfe** für: Nachverdichtungen, Aufstockungen, Neubauten im unbeplanten Innenbereich,
- **Entwicklung von Vorhaben**, die gezielt auf § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zugeschnitten sind,
- **Vorbereitung von Projekten**, die ohne Bebauungsplan realisierbar sind,
- **Rechtliche Beratung**, um öffentliche Belange und Nachbarrechte zu berücksichtigen, rechtliche Risiken abzuwägen, Präzedenzwirkungen zu vermeiden.
- ...

bis zu 30.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul konkrete Planung - Verfahren



Ziel ist es, rechtssichere und konsensfähige Verfahren zu entwickeln, die eine strukturierte und effiziente Anwendung des Bau-Turbos bis zur Umsetzung ermöglichen.

Förderfähige Beratungsleistungen:

- Beratung zur Anwendung von: **kommunalen Satzungen, Vorkaufsrechten**, besonderen **städtebaulichen Instrumenten** im Kontext beschleunigter Verfahren,
- **Grundstücksvergaben, Konzeptvergaben und Wettbewerbe für Bau-Turbo-Projekte**,
- Entwicklung von rechtssicheren **Beschlussvorlagen** und **Entscheidungsgrundlagen** für Gemeinderat und Verwaltung bei Bau-Turbo-Vorhaben,
- **Dokumentation** der Verfahren zur Absicherung gegen Rechtsrisiken.
- ...

bis zu 50.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul konkrete Planung - Wirtschaftlichkeit

➤ Ziel ist es, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bau-Turbo-Vorhaben in Verbindung mit Qualitätsansprüchen sowie Ansprüchen an die Gemeinwohlorientierung transparent darzustellen und die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt einschließlich möglicher Folgekosten bewertbar zu machen.

Förderfähige Beratungsleistungen:

- **Wirtschaftlichkeitsrechnungen** für Bau-Turbo-Projekte,
- Bewertung der **Folgekosten** (Infrastruktur, Soziales, Verkehr),
- **Vergleich:** klassisches Bebauungsplanverfahren vs. Bau-Turbo-Anwendung,
- Darstellung der Förder- und Finanzierungsoptionen.
- ...

bis zu 20.000 €

Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul Umsetzung



Ziel ist es, die Ergebnisse aus den vorausgegangenen Beratungsmodulen und Planungen in die konkrete Anwendung des Bau-Turbos zu überführen und den Weg bis zum Baubeginn zu unterstützen.

Förderfähige Beratungsleistungen:

- Aufbau eines **Projektmanagements** für Bau-Turbo-Vorhaben,
- Unterstützung bei der **Auswahl von Vorhabenträgern**,
- **Koordination** zwischen: Verwaltung, Eigentümern, Investoren,
- Entwicklung von **Strategien zur Aktivierung von Grundstücken** und zur schnellen Umsetzung genehmigter Vorhaben.
- ...

bis zu 35.000 €

Fördergutscheine

Wichtig zu wissen...



umfassende Beratungsleistungen

in den Modulen Grundlagen, Beteiligung, konkrete Planung und Umsetzung



eigenverantwortliche Auswahl eines Dienstleisters

Nachweis von mindestens zwei Referenzprojekten



schlankes Förderverfahren

z.B. Verzicht auf Gemeinderatsbeschlüsse als Fördervoraussetzung,
vereinfachter Verwendungsnachweis



flexible Verwendung eines Gutscheins

für mehrere entsprechend den Förderzielen frei wählbare Beratungsleistungen,
Mehrfachinanspruchnahme möglich

Interesse?

Online- Dialog

monatlich

flexibel und praxisnah

informieren
austauschen
vernetzen



weitere Termine unter:
www.wohnraumoffensive-bw.de



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.wohnraumoffensive-bw.de