



Online-Dialog

29.01.2026, 10:00 Uhr

Themenschwerpunkt: Bau-Turbo

Tagesordnung

- Einführung (Marcus Wiedmann, Referatsleiter der Wohnraumoffensive, MLW)
- Begrüßung (Ministerialdirektor Dr. Christian Schneider, MLW)
- Wohnraumoffensive BW & Maßnahmenpaket Bau-Turbo (Marcus Wiedmann, MLW)
- Bau-Turbo: Herausforderungen und Potenziale – Handreichung (Oliver Strobel, citiplan GmbH)
- Fördergutscheine zur zielgerichteten Umsetzung des Bau-Turbos (Sandra Feller, Landsiedlung BW GmbH)
- Praxisbericht aus Karlsruhe (Bürgermeister Daniel Fluhrer, Stadt Karlsruhe)
- Dialog (Marcus Wiedmann, MLW)

Begrüßung

Dr. Christian Schneider

Ministerialdirektor

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Wohnraumoffensive BW



lösungsorientiert
innovativ
kommunal

Impulse
setzen
für ein **Mehr** an
bezahlbarem Wohnraum

Wohnraumoffensive BW

Überblick

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücks-
fonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW



Fördergutscheine



Prämienkatalog

Patenschaft
Innovativ
Wohnen BW

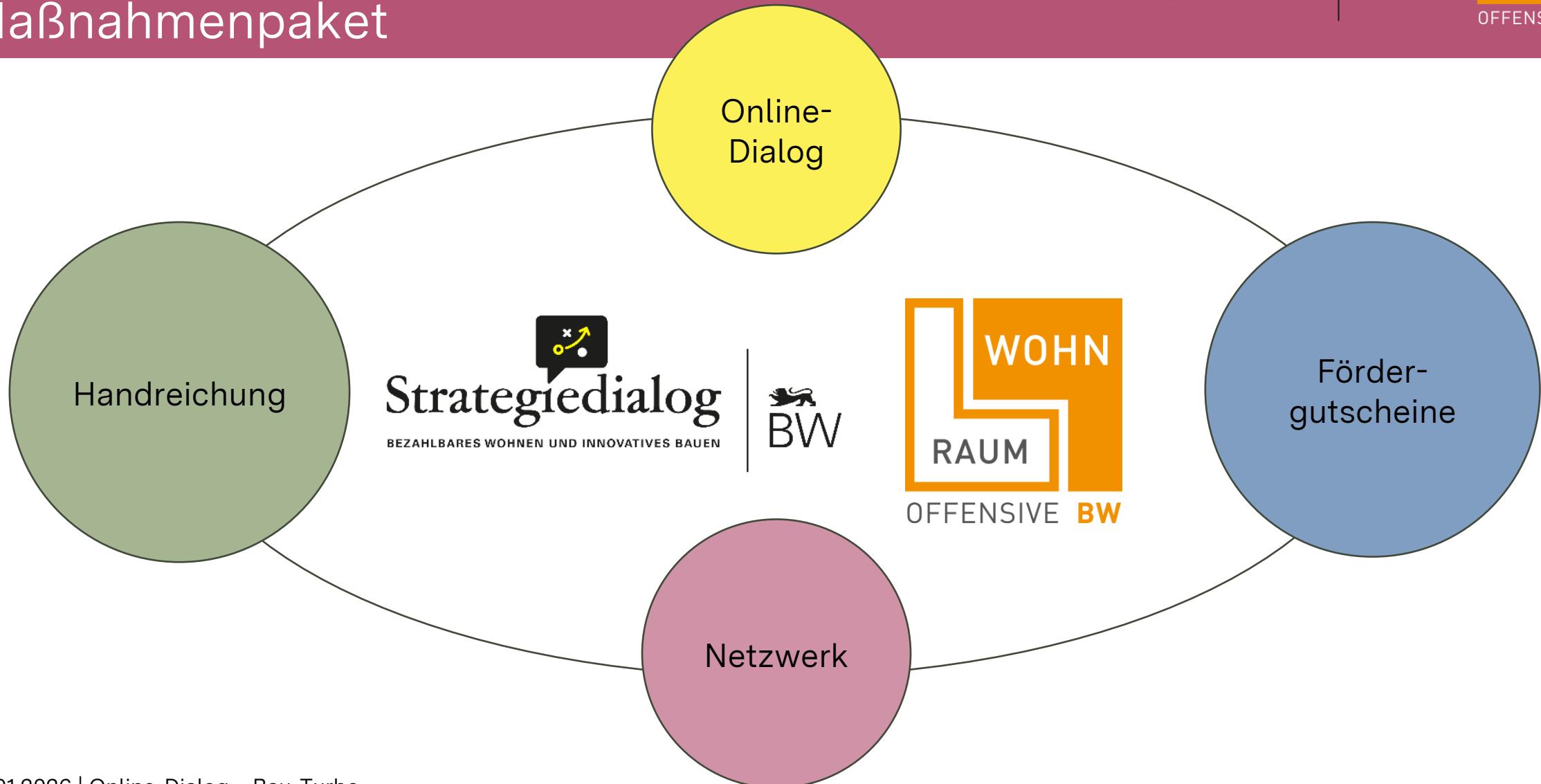
Ansprechpartner



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Bau-Turbo BW

Maßnahmenpaket



Bau-Turbo



Oliver Strobel

Stadtplaner AKBW
citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung

citiplan

Bau-Turbo

Zielsetzungen und rechtlicher Rahmen

➤ Was ist der Bau-Turbo?

- Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.
- Inkrafttreten: 30.10.2025
- 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 Belange** sind zu berücksichtigen.
→ **Kein Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens.**

Bau-Turbo

Erfolgsfaktoren

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

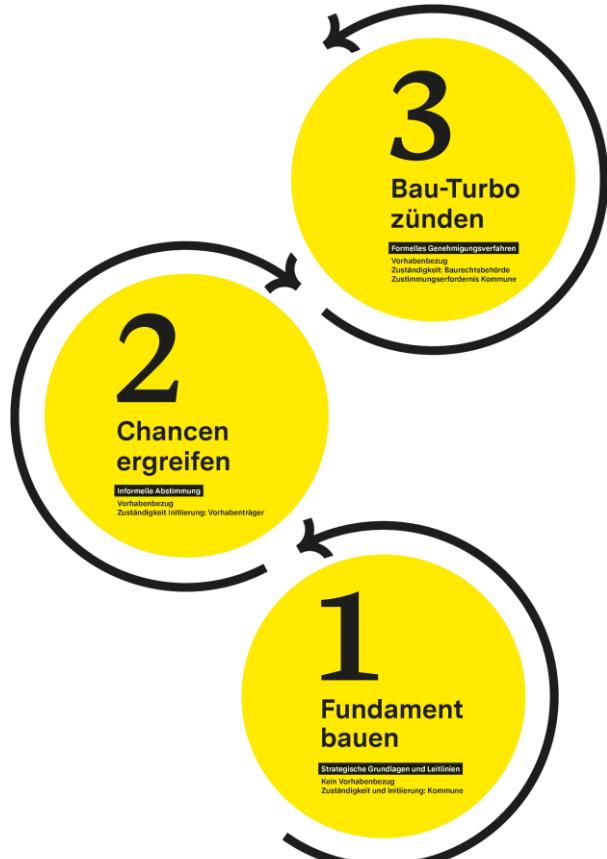


- **Handreichung zum Bau-Turbo**
 - Fachliche Vorbereitung zur geordneten Anwendung des Bau-Turbos
 - Qualitative Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung
 - **Fördergutscheine**

Bau-Turbo

Drei Phasen Prozess

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



Bau-Turbo

Phase 1 – Fundament bauen



Ziel: Fachliche Entscheidungsgrundlage

für die Anwendung des Bau-Turbos

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

➤ Zentrale Fragen

- **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



Ergebnis

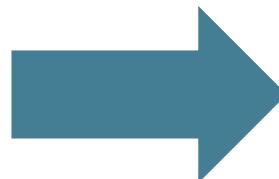
- **Ortsspezifische Standards**
 - Vorgehen/Verfahren, Kriterien, Abschichtungsmaßstäbe
- **Klare Entscheidungslogik für Phase 2 und 3**
- **Transparente Grundlage für Vorhabenträger und Öffentlichkeit**

Kommunikation

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

Fördermöglichkeiten/Fördergutscheine:

- Grundlagen
- Beteiligung
- Konkrete Planung



Bau-Turbo

Phase 2 – Chancen ergreifen



Ziel: Klärung der vorhabenbezogenen Rahmenbedingungen außerhalb eines Antragsverfahrens

- Planungssicherheit, Umsetzungssicherheit, Transparenz
- Stärkung kommunaler Selbstverwaltung

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
- 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

Bau-Turbo

Phase 3 – Bau-Turbo zünden



Ziel: Anwendung des Bau-Turbos

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

Vorab:

- Differenzierung zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht – Zuständigkeiten beachten

Bau-Turbo

Phase 3 – Bau-Turbo zünden



➤ 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?



Bau-Turbo

Phase 3 – Bau-Turbo zünden

Geltende Fristen

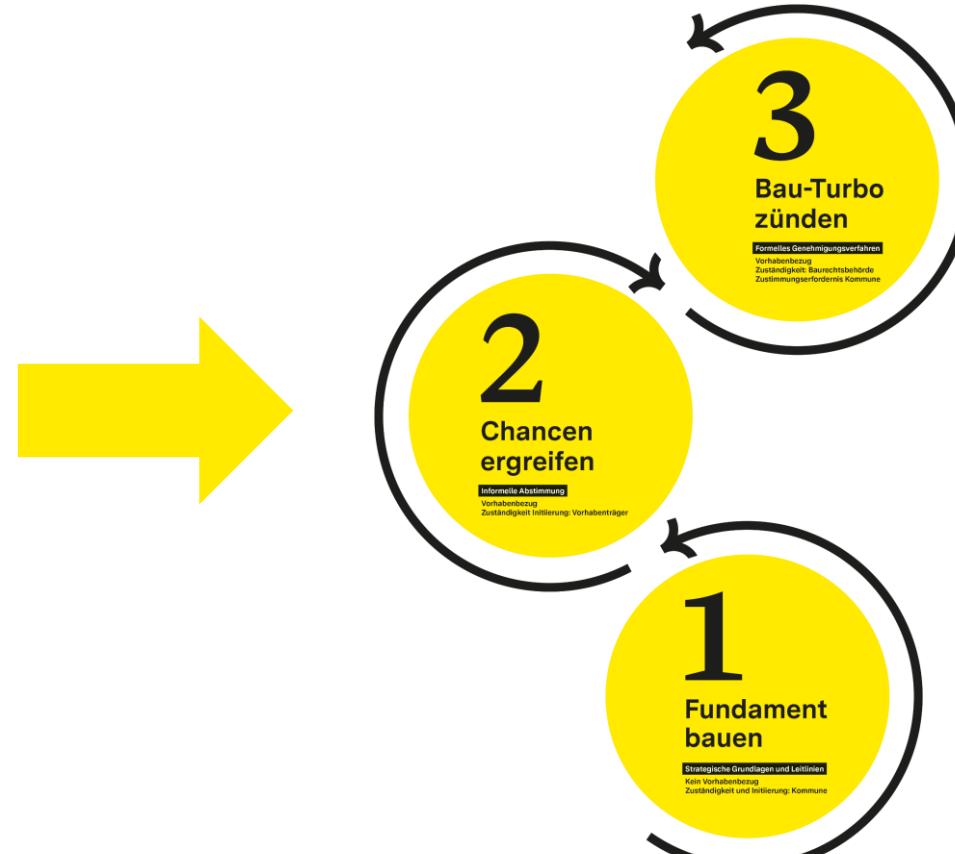
- **Parallel geltende Fristen:** bestehen nebeneinander und sind rechtlich unabhängig voneinander
- Zu unterscheiden sind insbesondere:
 - § 36 Abs. 2 BauGB: Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens (2 Monate)
 - § 36a Abs. 1 BauGB: Fiktion der kommunalen Zustimmung (3 Monate)
 - Bauordnungsrecht (LBO 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 qualitätsvoller Wohnbauvorhaben unter Zustimmung der Kommune

Bau-Turbo

Drei Phasen Prozess



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



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Die Wohnraumoffensive BW

Überblick



Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücks-
fonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW



Fördergutscheine



Prämienkatalog

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



Fördergutscheine Bau-Turbo

Modul Grundlagen



➤ Ziel ist es, die fachlichen, strategischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bau-Turbo effizient, strukturiert und qualitätvoll 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 bezahlbaren Wohnraum qualitätvoll 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

Bau-Turbo

Praxisbericht



Bürgermeister Daniel Fluhrer

Planen und Bauen, Immobilienmanagement, Flächenmanagement, Zoo
Stadt Karlsruhe



Interesse?

Online- Dialog

monatlich

flexibel und praxisnah

**informieren
austauschen
vernetzen**



Folgeveranstaltung am 26. Februar 2026

Anmeldung unter:

www.wohnraumoffensive-bw.de



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.wohnraumoffensive-bw.de