



# 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**

lösungsorientiert

innovativ

kommunal

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

# Wohnraumoffensive BW

## Überblick

### Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücks-  
fonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW



↓  
Prämienkatalog

Ansprechpartner



Patenschaft  
Innovativ  
Wohnen BW

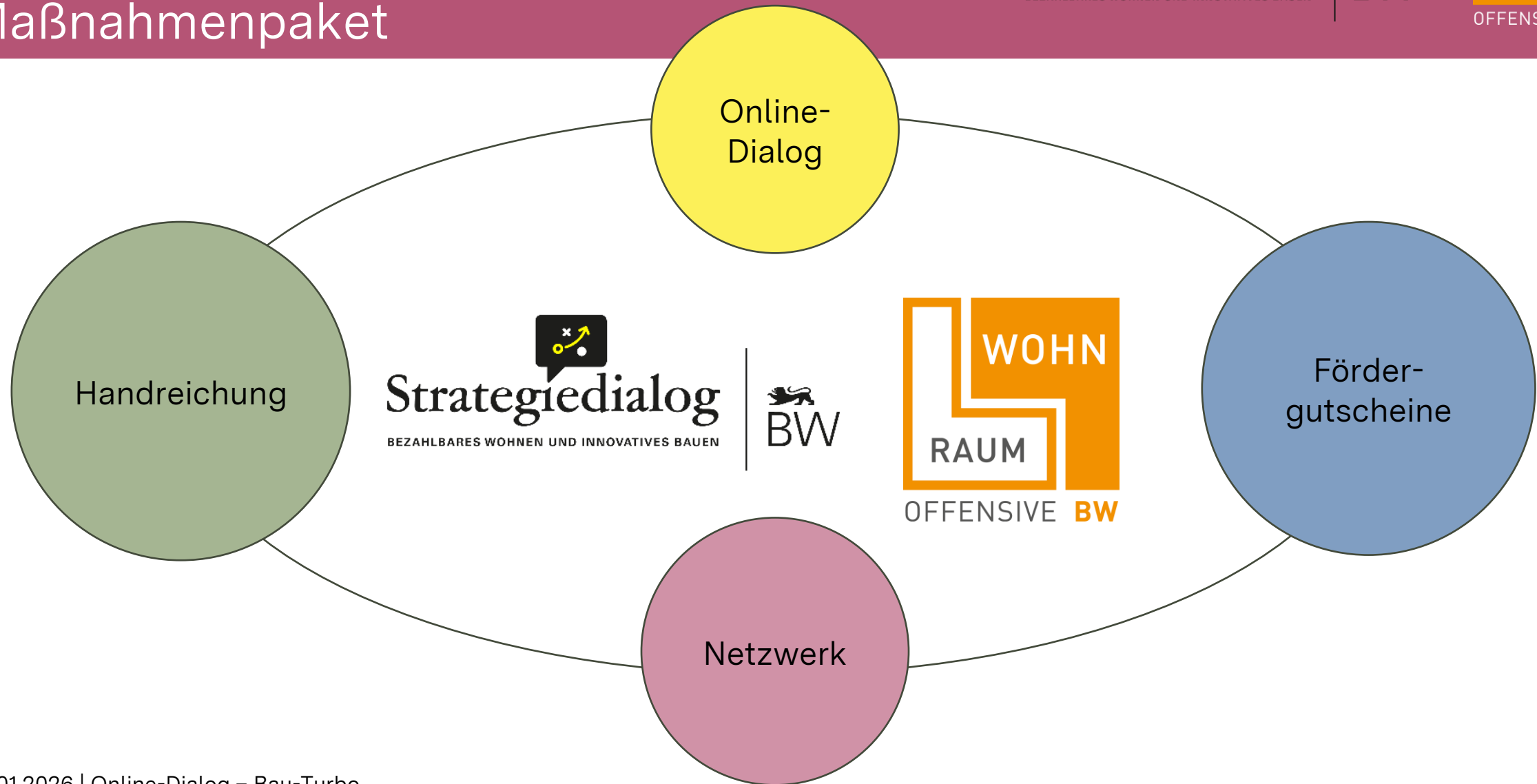
Ansprechpartner



Baden-Württemberg  
Ministerium für Landesentwicklung  
und Wohnen

# Bau-Turbo BW

## Maßnahmenpaket



## Oliver Strobel

Stadtplaner AKBW

citiplan GmbH

Stadtplanung und Projektentwicklung

citiplan

### ➤ 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.



### § 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**

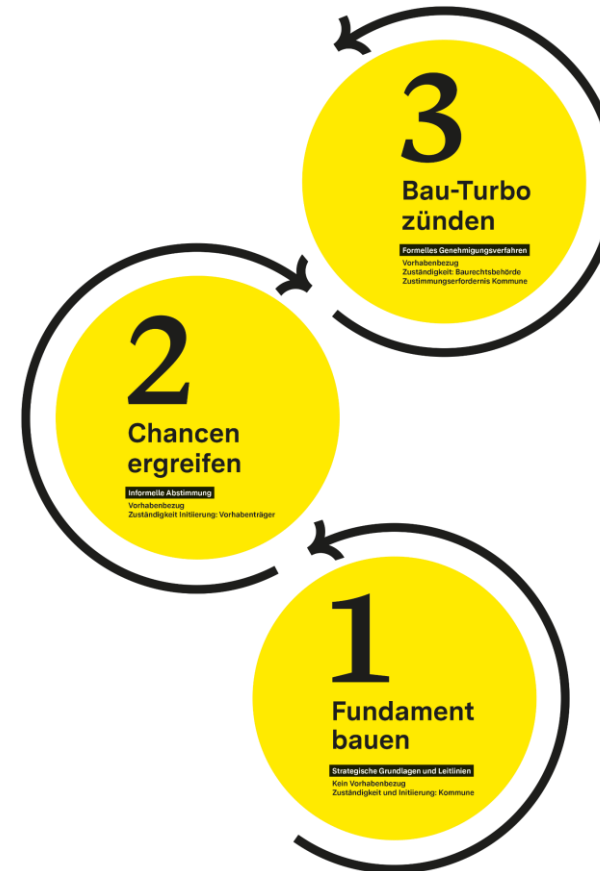
- **Fachliche Vorbereitung** zur geordneten Anwendung des Bau-Turbos
- **Qualitative** Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung

### ➤ **Fördergutscheine**

# Bau-Turbo

## Drei Phasen Prozess

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



# 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

- **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



# 2

## Chancen ergreifen

**Informelle Abstimmung**

Vorhabenbezug  
Zuständigkeit Initiierung: Vorhabenträger



### **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

# 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:

- Differenzierung zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht – Zuständigkeiten beachten

## 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 qualitätsvoller Wohnbauvorhaben unter Zustimmung der Kommune

# Bau-Turbo

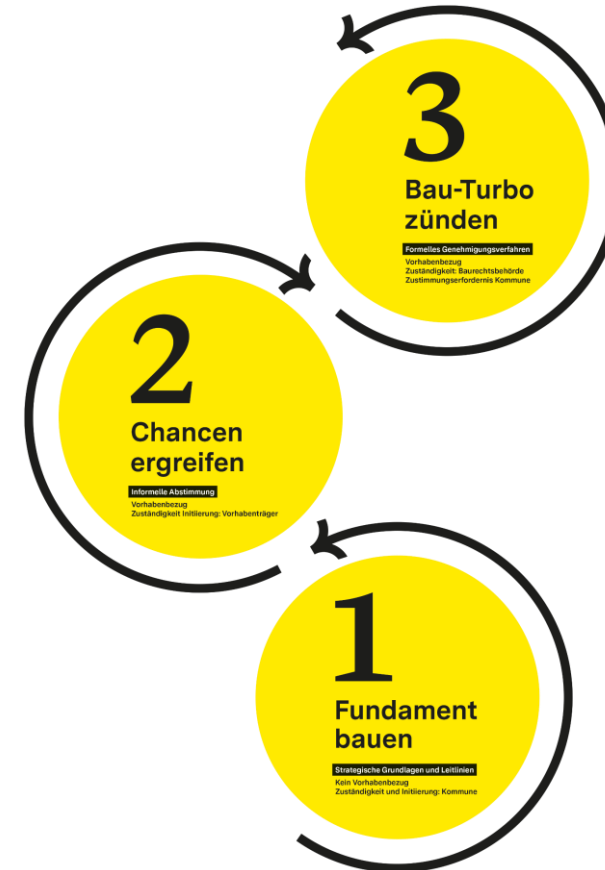
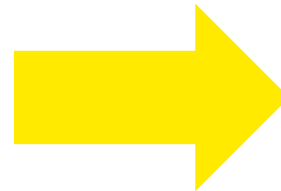
## Drei Phasen Prozess



### ➤ 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](mailto: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



# Fördergutscheine Bau-Turbo

## Modul Grundlagen

➤ Ziel ist es, die fachlichen, strategischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bau-Turbo effizient, strukturiert und qualitativvoll 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 qualitativ voll 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

### **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](http://www.wohnraumoffensive-bw.de)



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!

[www.wohnraumoffensive-bw.de](http://www.wohnraumoffensive-bw.de)