

Bau- Turbo

Umsetzungslabor

Initiiert von



**Bauwende
Allianz**
projecttogether

In Kooperation mit



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

lifu

Deutsches Institut
für Urbanistik

Forum des Umsetzungs- labors für den Bau-Turbo

Die Ergebnisse im Überblick

16.03. - 18.03.2026 in Kassel

hallenbad ost



Erkenntnisse aus den ***Arbeitsgruppen***

Die **Arbeitsgruppen**

- 1 Bau-Turbo messen.** Konzepte für die Evidenzmessung und Datensammlung
- 2 UmBau-Turbo zünden.** Bestandsumbauten, Erweiterungen, Umnutzungen
- 3 Innenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.** Kluge Nachverdichtung durch Neubau
- 4 Außenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.** Potenziale nutzen, ökologische Grenzen schützen.

Bau-Turbo messen. Konzepte für die Evidenzmessung und Datensammlung

Wesentliche Ergebnisse und nächste Schritte

- Wenn jetzt nicht systematisch begonnen wird, Daten zur Umsetzung des Bau-Turbos zu sammeln, wird es bei der geplanten bundesweiten Evaluation an belastbarer kommunaler Evidenz fehlen
- Sehr unterschiedliche Datenlage in den Kommunen. ABER: alle tracken bereits etwas und sehen die Notwendigkeit von quantitativer Erhebung
- Es braucht ein gemeinsames Verständnis über Zielgruppen, Datenpunkte, Erhebungswege und Vergleichsdimensionen
- Ziel ist es ein (kleinster gemeinsamer Nenner/KGM)-Reportingformat aufzubauen, welches niedrigschwellig befüllbar ist
- Next Steps:
 - ◆ Abfragen bestehender Reporting-Formate und Analyse der Harmonisierungsbedarfe
 - ◆ Vorschlag für KGM-Datenformat
 - ◆ Sparring mit BBSR, BMWSB und Dt. Städtetag
 - ◆ Rollout via Handreichung o.ä. Format

2 **UmBau-Turbo zünden. Bestandsumbauten, Erweiterungen, Umnutzungen** (1/2)

Wesentliche Ergebnisse und nächste Schritte

- Im Grundsatzbeschluss können Kommunen den Umbau und die Umnutzung bei der Anwendung des Bauturbos priorisieren.
- Informelle Planungen und Konzepte helfen, Umbau- und Umnutzungspotenziale in der Kommune zu identifizieren. Damit schafft sie eine Grundlage, mit der sie proaktiv auf Eigentümer:innen zugehen und die Chancen durch den Bauturbo herausstellen kann.
- Von der Kommune erarbeitete Checklisten helfen - nicht nur bei Umbauvorhaben - schnell eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen vorzunehmen.
- Für die Transformation von Quartieren, beispielsweise Einfamilienhausgebieten, sollte die Kommune konzeptionelle Grundlagen erarbeiten und Eigentümer:innen gezielt über die Möglichkeiten des Bauturbos informieren.

2 **UmBau-Turbo zünden. Bestandsumbauten, Erweiterungen, Umnutzungen** (2/2)

Wesentliche Ergebnisse und nächste Schritte

- Um Anreize für den Umbau und die Umnutzung zu schaffen, braucht es zusätzlich zu einer Anreizsetzung im BauGB eine Umbauordnung der Länder.
- Auch Förderprogramme sollten den Bestand, den Umbau und die Umnutzung stärker fokussieren.
- Damit der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch im Bestand zur Anwendung kommt, gilt es, Fördervoraussetzungen und Fristen an den Bauturbo anzupassen.
- Eine Leitfaden, der die Anwendung des Bauturbos im Bestand erläutert und mit Fallbeispielen veranschaulicht, würde die Kommunen bei der Anwendung des Umbau-Turbos optimal unterstützen.

Innenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.

Kluge Nachverdichtung durch Neubau (1/2)

Problemmuster	Lösungsansatz
Fehlende Aktivierung geeigneter Vorhaben — der Bau-Turbo wird noch nicht als Option für den Innenbereich gesehen, es fehlen Anträge zu den “richtigen” Vorhaben	Proaktive Kommunikation mit Bauherren und Planungsbüros über Möglichkeiten des Bau-Turbos (Vorberatung, Antragskonferenzen, Städtebauliche Verträge)
Zeitdruck durch Zustimmungsfiktion — 3 Monate für Entscheidung und Beteiligung, interne Prozesse fehlen	Vorabstimmung als Standard — Entscheidungskompetenz in der Verwaltung stärken und Prozesse justieren, Bauherren stimmen Vorhaben vor dem formalen Antrag mit Planungsverwaltung ab
Entscheidungen zu politisch — sachliche Kriterien fehlen, Rechtsunsicherheit auf allen Seiten	Grundsatzbeschluss mit Leitplanken — interne Entscheidungskriterien und Typen von Fällen vorab definieren und durchspielen
Klagerisiko lähmt Kommunen — Abweichung vom B-Plan schafft Angriffsfläche, Präzedenzwirkung hemmt Zustimmung	Musterbegründungen und Dokumentationsstandards für typische Innenbereichsfälle entwickeln und teilen
Koordination ohne geregelttes Verfahren — alle Akteure haben Beteiligungsrechte, aber klare Prozesse fehlen	Interne Clearing-Stelle und feste Vorabstimmung zwischen Ämtern vor der formalen Antragstellung
Kleine Kommunen strukturell abgehängt — Kapazitäten und Fachkompetenz fehlen, Fördermittel kaum verfügbar	Interkommunale Beratung und vereinfachte Verfahrensanleitungen speziell für den ländlichen Innenbereich (Einzelfall als Standard)

Innenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.

Kluge Nachverdichtung durch Neubau (2/2)

Typische Fallkonstellationen

	Fall 1: "Pille-Palle"	Fall 2: Überformung	Fall 3: Ex-B-Plan / Areal
Was ist es?	Unkompliziertes Einzelvorhaben, fügt sich in bestehende Struktur ein	Verdichtung, die über das Einfügegebot hinausgeht	Größeres unbebautes oder brachgefallenes Areal ohne B-Plan
Rechtsgrundlage	§31 Abs.3 / §34 Abs.3b	§246e BauGB	§246e BauGB (B-Plan als "Backup")
Wer entscheidet?	Verwaltung allein, keine Gremienbeteiligung	Verwaltung, bei fehlendem Rahmen kurzer Grundsatzbeschluss	Verwaltung, mit frühzeitiger informeller Beteiligung
Beteiligung	Keine Öffentlichkeitsbeteiligung	Nur wenn nötig (Anhaltspunkte für Entscheidung finden)	Bewusste Entscheidung, kein Automatismus
Praxisbeispiele	Trier, Weinheim	Aachen, Frankfurt	Berlin, Kiel

Außenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.

Potenziale nutzen, ökologische Grenzen schützen.

(1/2)

Wesentliche Ergebnisse

- § 246e ist ein ergänzendes Instrument: Kommunen sollten sich weiterhin aus dem gesamten Instrumentenkasten des Bauplanungsrechts bedienen, z.B. wenn eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange ohne neue Gutachten nicht möglich ist oder diese erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen erwarten lässt, kann ein B-Plan-Verfahren vorzugswürdig sein.
- Ein stufenweises Vorgehen kann sinnvoll sein: Start mit B-Planverfahren, nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung ggf. auf das schnellere § 246e - Verfahren wechseln.
- Ablehnung ist kein Scheitern: § 246e gilt nicht voraussetzungslos; die Verweigerung der Zustimmung ist ein vom Gesetz vorgesehene Steuerungsmittel zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit – kein Versagen des Instruments.
- In Gemeinden ohne Wohnungsmarktdruck fehlt die Rechtfertigung für Außenbereichseingriffe. § 246e ist dort nur unter engen Voraussetzungen ein legitimes Instrument. Ländliche Kommunen stehen unter Druck, Wünsche privater EFH-Bauherren zu erfüllen
- Städtebauliche Verträge konsequent nutzen: Bauverpflichtung, Sozialbindung, Erschließung und Qualitätsziele als Gegenleistung für die gemeindliche Zustimmung absichern.
- informelle Vorabstimmung (Phase Null) zwischen Vorhabenträgern und Gemeinde ist – in größeren Kommunen bereits Pflicht (Dortmund-Modell), für kleine Gemeinden und Landkreise aber nur in geringerem Umfang leistbar, z.B. durch ein Vorgespräch.

Außenbereich mit dem Bau-Turbo entwickeln.

Potenziale nutzen, ökologische Grenzen schützen.

(1/2)

Nächste Schritte

- Grundsatzbeschlüsse der Gemeinden schaffen Klarheit über K.O.-Kriterien und mögliche Anforderungen an die Vorhaben, bevor der erste Antrag eingeht – als proaktives Steuerungsinstrument.
- Länder: (1) Runderlass zur Zuständigkeitsklärung: Wer leistet was zu welchem Zeitpunkt? (insb. SUP-Koordination Gemeinde/Landkreis, Einbindung TöB) (2) Friktionen zwischen Bundes- und Landesrecht identifizieren und ggf. Landesrecht anpassen
- Bund/BMWSB: (1) Rechtliche Interpretationsspielräume konkretisieren (insbesondere Verhältnis § 246e zu Zielen der Raumordnung; Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung) (2) Evaluationsrahmen entwickeln: Erfolg = auch begründete Ablehnungen und bewusste Nicht-Anwendung zählen als Qualitätsmerkmal
- Umsetzungslabor/BT-kommunal: (1) Kommunenübergreifende Checkliste öffentliche Belange entwickeln (2) Visualisierungstool für Gemeinderäte: Was bedeutet der Bau-Turbo am Ortsrand konkret? (3) Leitfaden für Kommunen zur Einbindung politischer Gremien entwickeln: abgestufter Kommunikationsprozess von Sensibilisierung (Land/Regionalkonferenzen) über interne Verwaltungsabstimmung (inkl. Schulung der Sachbearbeitungsebene) bis zur Ratssitzung

Impulse aus dem Praxis-Radar

Bau-Turbo als Prozess auf dem Prüfstand.

Was lernen wir für die Gesetzesvorbereitung im Bauplanungsrecht und wie sollte der ideale Prozess aussehen?

- **Neudenken statt Novellieren:** Die Experimentierklausel als Impuls nutzen, um Gesetzgebungsprozesse grundlegend neu zu gestalten – lernende Ansätze des *Umsetzungslabor-Formats* bereits in der Entwurfsphase verankern und im Gesamtprozess mitdenken.
- **Ziele vor Instrumente:** BauGB-Reform nicht vom bestehenden Gesetz her denken, sondern von klar definierten städtischen Entwicklungszielen ausgehend fragen: Welche Instrumente brauchen wir – und welche rechtlichen Möglichkeiten helfen uns dabei?
- **Alle Ebenen einbeziehen:** Kommunen, Länder und Bund von Beginn an in den Prozess integrieren – Praxis, Parlamentarier und kommunale Spitzenverbände frühzeitig in Zielentwicklung und Planspiele einbinden.
- **Institutionalisierte Rückkopplung:** Direkte, dauerhafte Feedbackschleifen zwischen kommunaler, Landes- und Bundesebene etablieren, um Stolpersteine in der Anwendungspraxis systematisch zu erfassen und zu adressieren.
- **Agilität als Werkzeug:** Time-Boxing bewusst einsetzen, um Fokus zu wahren – nicht jeder muss am Tisch sitzen; agile Konstellationen und bestehende Formate (z. B. Expertenrunden, ISB-Diskussionsforum) gezielt nutzen.

Bau-Turbo inhaltlich auf dem Prüfstand.

Was sollte nach 2030 aus der Experimentierklausel "Bau-Turbo" erhalten bleiben, was wird dauerhaft ins BauGB aufgenommen?

- **Differenzierung urban vs. ländlich:** Planungsinstrumente müssen die unterschiedlichen Herausforderungen urbaner Räume (Verdichtungsdruck, Nutzungskonflikte) und ländlicher Kommunen (Flächenaktivierung, Daseinsvorsorge) klar unterscheiden und gezielt adressieren.
- **Angespannter Wohnungsmarkt als Anwendungsvoraussetzung:** Der „angespannte Wohnungsmarkt“ sollte als eigenständige Kategorie in der Experimentierklausel verankert werden – auf Basis einer einheitlichen, validen Datengrundlage (z. B. Mietentwicklung, Leerstand, Nachfrageüberhang).
- **Normative Rahmung der Experimentierklausel:** Flexibilität braucht klare Leitplanken – die Verknüpfung der Kriterien „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Außenbereich“ verhindert Fehlentwicklungen wie ungesteuerte Zersiedelung und ermöglicht dennoch gezielte Ausnahmen.
- **Kommunale Planungsidentität stärken:** Kommunen – insbesondere kleinere – benötigen unterstützende Formate und Leitlinien, um eine eigenständige Planungsidentität zu entwickeln, die konsistente Entscheidungen und eine strategische Perspektive jenseits von Einzelmaßnahmen ermöglicht.
- **Nutzungsmischung statt reinem Wohnungsbau:** Beschleunigte Verfahren sollten funktionale Mischung ausdrücklich fördern – also neben Wohnen auch soziale Infrastruktur, Nahversorgung und kleinteiliges Gewerbe einschließen, um monofunktionale Quartiere zu vermeiden.

Wie kann das Planungsrecht so weiterentwickelt werden, dass Wohnraum schneller erschlossen werden kann, ohne städtebauliche Qualität zu opfern?

- **Weniger Verrechtlichung, mehr Gestaltung:** BPläne scheitern zu oft an formalen Lappalien. Eine aktivere Rolle der Gemeinden wurde diskutiert – etwa durch einen guten BPlan kombiniert mit einem vereinfachten Genehmigungsverfahren.
- **Was muss ein BPlan leisten?** Ob der BPlan wirklich alles regeln muss, stand zur Debatte. Informelle Instrumente wie Stadtentwicklungskonzepte könnten teilweise ausreichen; internationale Ansätze (Schweiz, UK) wurden als mögliche Impulsgeber genannt.
- **Instrumentenkasten flexibilisieren:** Der Bau-Turbo wurde von der Grundidee her als Schritt in die richtige Richtung gewertet – weg von starren Vorgaben, hin zu einem flexiblen Instrumentenkasten. Kleine Gemeinden könnten damit jedoch überfordert sein; für sie könnte der FNP ausreichen. Ein informelles „Gemeinwohlkonzept“ wurde als Option diskutiert, um Kommunen gegenüber Investorenforderungen zu stärken.
- **Bodenpolitik stärken:** Der Zugang zu Flächen bleibt zentrales Hindernis – verschärft durch die schwache Finanzausstattung vieler Kommunen. Enteignung als legitimes Instrument klarer zu signalisieren und Kommunen die Selbsteinschätzung des angespannten Wohnungsmarkts zu ermöglichen wurden als Optionen genannt.
- **Vereinfachung mit Augenmaß:** Jede Reform riskiert neue Zielkonflikte oder den Verlust kommunaler Steuerungsmöglichkeiten. Umbau statt Neubau, Klimaschutz und graue Energie sollten als Querschnittsthemen verankert sein.

Wie können wir den Bau-Turbo und zukünftige Gesetzesnovellen klug mit Maßnahmen auf Länderebene verknüpfen, z.B. im Bauordnungsrecht?

- **Beratung und Wissenstransfer institutionalisieren:** Der Bedarf an Unterstützung durch die Länder ist groß. Kompetenzzentren zum Planungsrecht, regelmäßige Austauschformate mit Kommunen sowie Leitfäden und Fortbildungsangebote wurden als konkrete Formate diskutiert – Umsetzungslabore auch für Landkreise wurden explizit gefordert.
- **Rechtsrahmen an der Schnittstelle Bund-Land harmonisieren:** Zahlreiche Reibungspunkte zwischen Bundes- und Landesrecht wurden identifiziert. BauGB-Änderungen sollten mit Anwendungserlassen synchronisiert, Musterbauordnungen länderübergreifend abgestimmt und das Denkmalrecht schlanker und umbaufreundlicher ausgestaltet werden.
- **Förderstrukturen flexibilisieren und anpassen:** Bestehende Förderprogramme kollidieren häufig mit den kürzeren Fristen des Bau-Turbos. Gefordert wurden flexiblere Fördervoraussetzungen, länderspezifische Bau-Turbo-Programme sowie stärkere Anreize für Umbau statt Neubau – auch durch EU-Mittel.
- **Kommunikation zwischen Bund, Ländern und Kommunen verbessern:** Die Einführung des Bau-Turbos hat Abstimmungsdefizite offengelegt. Proaktive Abstimmungen vor Gesetzesänderungen sowie klarere Regelungen zur Aufgabenteilung zwischen Bauaufsicht, Gemeinde und Landkreisen wurden als dringend notwendig eingestuft.
- **Umbau als neuen Standard verankern:** Der Fokus auf Neubau prägt noch immer Recht und Förderung. Eine Musterumbauordnung sowie eine grundsätzliche Neuausrichtung von Genehmigungsverfahren und Förderprogrammen zugunsten von Umbau und Umnutzung wurden als strategische Weichenstellung identifiziert und befürwortet.

5 **Impulse an die Kommunen.**

Was lernen wir in den Kommunen aus den neuen Freiheiten, die mit dem Bau-Turbo einhergehen? Welche Prozesse lohnt es sich weiterzuentwickeln?

Zusammenfassung der Impulse aus der Stillarbeit

→ **Ziele:** Kommunen sollten eine klare städtebauliche Grundhaltung und Zielstellung zur Nutzung des Bau-Turbos entwickeln — und diese im Grundsatzbeschluss verankern, bevor Einzelfälle entschieden werden.

→ **Eigenverantwortung:** Kommunen sollten sich ihrer Entscheidungsspielräume bewusst werden und mutig sein, diese aktiv zu nutzen — „*Traut Euch: zum 'Ja' und 'Nein' sagen*“. Kleingemeinden brauchen dabei strukturelle Unterstützung, denn fehlende Kompetenz in Kleinstverwaltungen lässt sich nicht allein durch Mut überbrücken.

→ **Prozesse:** Effiziente und effektive Prozessabläufe sollten geklärt und ggf. neu gedacht werden — „*Verwaltung muss Abläufe neu denken*“. Digitalisierungspotenzial nutzen, Gleichbehandlungsgebot beachten, strukturierte Phase 0 als Erfolgsfaktor.

→ **Kommunikation & Zusammenarbeit:** Kommunikation & Zusammenarbeit mit allen Akteuren stärken und entbürokratisieren: interne Verwaltungsakteure (inkl. OB/TB), externe Akteure der Bauleitplanung sowie Landkreise und Nachbargemeinden. Frühes verbindliches Commitment zu Bauvorhaben als Grundprinzip.

Zusammenfassung der Impulse aus der Diskussion

→ **Austausch & Vernetzung:** Regionale „*Bauturbowerkstätten*“ als Lernorte für Verwaltungen — zur Klärung von Abläufen, Anwendung des Bau-Turbos und als Ort politischer Bildung über das Gesetz. Planspiele für Kommunen, um Konsequenzen der Bau-Turbo-Nutzung erlebbar zu machen.

→ **Stadtplanung neu denken:** Stadtplanungsämter brauchen wieder mehr Gestaltungsspielraum statt reinem Antragsarbeiten — Stadtplanung als gestaltenden und partizipativen Prozess begreifen. Bewusstsein für Ermessensspielräume und Eigenverantwortung aktiv stärken; Gemeinderäte stärker für Stadtplanung und ihre Möglichkeiten interessieren und befähigen.

***Bau-Turbo* gemeinsam denken und gestalten!**

Jetzt anmelden und mehr über die Ergebnisse
des Forums erfahren!

Kommunaler Fachaustausch
am 28.04.2025 | 14:00 Uhr digital

Anmeldung unter
www.umsetzungslabor-bauturbo.de



Bau- Turbo

Umsetzungslabor

Initiiert von



**Bauwende
Allianz**
projecttogether

In Kooperation mit



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Deutsches Institut
für Urbanistik