

Damit der Bau-Turbo für Sie wirkt

3 Phasen zum Umsetzungsturbo für den Wohnungsbau



Bau-Turbo BW – Handreichung

Was ist der Bau-Turbo?

Mit dem Bau-Turbo hat der Bund neue planungsrechtliche Instrumente bereitgestellt, um die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Diese Instrumente eröffnen den Kommunen neue Entscheidungsspielräume, insbesondere für die Nachverdichtung im Innenbereich und die Aktivierung bestehender Potenziale. Zugleich ist ihre Anwendung mit erhöhter planerischer Verantwortung verbunden.

Mehr Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des sog. „Bau-Turbos“ finden Sie hier:

www.bautheländ.de/bau-turbo

BAU^{THE}LÄND

Fördergutscheine der Wohnraumoffensive BW

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg unterstützt die Kommunen im Land bei der erfolgreichen Anwendung der neuen Instrumente mit dem Maßnahmenpaket Bau-Turbo BW:

- Gemeinsam mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ BW wurde diese praxisnahe Handreichung entwickelt. Sie zeigt auf, wie Kommunen den Bau-Turbo eigenverantwortlich, passgenau und im Einklang mit ihren örtlichen Rahmenbedingungen nutzen können.

Es gibt nicht den einen richtigen Weg, jede Kommune entscheidet selbst, welche Strategie für sie sinnvoll ist und welche Grundlagen dafür benötigt werden.



- Im Kompetenzzentrum Wohnen BW der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg stehen den Kommunen im Land Fördergutscheine zur fachlichen, rechtlichen und strategischen Unterstützung bei der Anwendung des Bau-Turbos zur Verfügung. Kommunen können in allen Phasen umfassende externe Beratungsleistungen in Anspruch nehmen – von der Vorbereitung über die Abstimmung bis zur Umsetzung. Diese werden zu 80% unter Beachtung von Höchstgrenzen gefördert.
- Flankiert werden Handreichung und Fördergutscheine für Kommunen durch Informations- und Austauschformate, insbesondere einen landesweiten Online-Dialog, sowie durch den Aufbau eines kommunalen Expertennetzwerks zum Austausch von Erfahrungen und zur gegenseitigen Unterstützung der kommunalen Praxis.

Hier direkt zur Webseite der Wohnraumoffensive BW:



[www.wohnraumoffensive-bw.de/
kompetenzzentrum/massnahmenpaket-
bau-turbo-bw](http://www.wohnraumoffensive-bw.de/kompetenzzentrum/massnahmenpaket-bau-turbo-bw)

Phase 1 – Fundament bauen

Strategische Grundlagen und Leitlinien

Kein Vorhabenbezug – Zuständigkeit und Initiierung: Kommune

Ziel Phase 1

- Fachliche Entscheidungsgrundlage für die Anwendung des Bau-Turbos
- Vermeidung von Einzelfallentscheidungen
- Qualitätssicherung

Zentrale Fragen

- Wo ist die Anwendung des Bau-Turbos grundsätzlich vorstellbar – und wo nicht?
- Welche ortsspezifischen Kriterien und Qualitätsmaßstäbe sollen gelten?
- Wann ist ein Vorhaben mit welchem Prüfumfang zu behandeln?
- Worauf stützen sich planerisch belastbare Aussagen?
- Wer ist in die Vorbereitung, Bewertung und Entscheidung einzubinden?

Ergebnis Phase 1

- Ortsspezifische Standards
- Klare Entscheidungslogik für Phase 2 und 3
- Transparente Grundlage für Vorhabenträger und Öffentlichkeit



Phase 1 dient der strategischen Vorbereitung der Anwendung des Bau-Turbos. In dieser Phase geht es noch nicht um ein konkretes Vorhaben, sondern um die Klärung der Grundlagen, Standards und Abläufe, unter denen der Bau-Turbo in der jeweiligen Kommune eingesetzt werden soll.

- **Informelle Planung**



Heranziehen, Auswerten oder Neuerarbeiten bestehender informeller Grundlagen unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, um eine fachliche Ausgangsbasis zu schaffen. Dazu zählen Wohnraumbedarfsanalysen, Flächenpotenzialanalysen, städtebauliche Rahmenpläne oder Entwicklungskonzepte.

- **Definition ortsspezifischer Kriterien und Qualitätsmaßstäbe**



Festlegung kommunaler Maßstäbe z. B. zu Größe, Lage, bestehendem Baurecht oder Gesamtauswirkungen. Diese Kriterien dienen dazu, künftige Bau-Turbo-Vorhaben einheitlich, transparent und nachvollziehbar einzuordnen und frühzeitig abzuschichten.

- **Klärung von Zuständigkeiten und Einbindungszeitpunkten**



Bestimmung des zuständigen Entscheidungsorgans innerhalb der Gemeinde (Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB) sowie Festlegung, welche Akteure in den jeweiligen Verfahrensphasen einzubinden sind (Verwaltung, politische Gremien, externe Fachstellen und weitere Beteiligte).

- **Definition von Abschichtungsmaßstäben und Prüfumfängen**



Entwicklung von Standards, die festlegen, welches Vorgehen und welcher Prüfumfang bei unterschiedlichen Vorhaben erforderlich ist und welche Akteure jeweils einzubinden sind. Ziel ist ein differenziertes, effizientes Vorgehen, die Betrachtung der Gesamtauswirkungen und die Vermeidung einzelfallbezogener Entscheidungen.

- **Kommunikation der Ergebnisse von Phase 1**



Aufbereitung und Kommunikation der entwickelten Standards gegenüber Politik und der breiten Öffentlichkeit, um Transparenz zu schaffen und den Übergang in Phase 2 (vorhabenbezogene Abstimmung) vorzubereiten.

- **Proaktive Information potenzieller Antragstellender und Vorhabenträger**



Veröffentlichung und Kommunikation, welche Verfahren, Grundlagen, Unterlagen und Dokumente für eine Antragstellung im Rahmen des Bau-Turbos erforderlich sind. Dies ermöglicht eine frühzeitige Ansprache potenzieller Vorhabenträger und verbessert die Qualität der Anträge.

Phase 2 – Chancen ergreifen

Informelle Abstimmung

Vorhabenbezug – Zuständigkeit Initiierung: Vorhabenträger

Ziel Phase 2

- Klärung der Rahmenbedingungen außerhalb eines Antragsverfahrens für Planungssicherheit, Umsetzungssicherheit und Transparenz
- Kooperativer Planungsprozess von Kommune und Vorhabenträger

Vorgehen: Abschichten nach ortsspezifischen Standards, Umfang der Abstimmung abhängig vom Ergebnis der Phase 1

Zentrale Fragen

Für den Vorhabenträger: Schaffung einer prüffähigen Gesprächsgrundlage

- 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?

Für die Kommune: Transparente Einschätzung

- Wie fügt sich das Vorhaben in die kommunalen Leitlinien und Ziele aus 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 sind für eine Antragstellung zu erwarten?
- Wie können Zustimmungsbedingungen oder kommunale Interessen abgesichert werden? (z.B. städtebaulicher Vertrag, Bauverpflichtung, kommunale Folgekosten)

Ergebnis Phase 2

Gemeinsames, vorhabenbezogenes Verständnis zu:

- Anwendbarkeit Bau-Turbo
- Erforderlichem Prüfumfang und Antragsumfang in Phase 3



Phase 2 dient der frühen, informellen Klärung eines konkreten Vorhabens. Auf Grundlage der in Phase 1 festgelegten Standards, Leitlinien, Abschichtungsmaßstäben und den Zielen der Raumordnung wird geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen ein Vorhaben grundsätzlich für die Anwendung des Bau-Turbos geeignet ist. Ziel ist es, frühzeitig Klarheit für alle Beteiligten zu schaffen und das formelle Verfahren zielgerichtet vorzubereiten.

▪ Früher Einstieg des Vorhabenträgers mit einem belastbaren Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger tritt ohne formelle Antragstellung mit einem konkretisierten Vorhabenkonzept an die Kommune heran und schafft damit eine prüffähige Gesprächsgrundlage für die informelle Abstimmung.

▪ Einordnung des Vorhabens anhand der kommunalen Standards aus Phase 1

Die Kommune ordnet das Vorhaben anhand der festgelegten Leitlinien, Kriterien und Abschichtungsmaßstäbe ein und gleicht es mit relevanten Zielen, informellen und formellen Planwerken ab.

▪ Transparente fachliche Ersteinschätzung und Klärung möglicher Verfahrenswege

Prüfung, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage das Vorhaben grundsätzlich zugelassen werden kann (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB), sowie Abschätzung des erforderlichen Prüf- und Verfahrensumfangs.

▪ Bestimmung des Prüfumfangs und der einzubindenden Akteure



Festlegung, welche öffentlichen und nachbarlichen Belange berührt sind, welcher Prüfumfang erforderlich ist, welche Gesamtauswirkungen zu erwarten sind und welche Akteure (Verwaltung, Fachstellen, politische Gremien, Öffentlichkeit) entsprechend der Abschichtungsmaßstäbe einzubinden oder zu beteiligen sind.

▪ Klärung der Voraussetzungen für eine kommunale Zustimmung



Prüfung, wie die Voraussetzungen für eine spätere kommunale Zustimmung verbindlich gesichert werden können, z. B. durch städtebauliche Verträge, Bauverpflichtungen oder weitere Vereinbarungen.

Ergebnis: Gemeinsames vorhabenbezogenes Verständnis

Am Ende von Phase 2 besteht Klarheit darüber,

- ob das Vorhaben grundsätzlich weiterverfolgt werden kann,
- welcher rechtliche Weg angewendet werden soll,
- welche Informationen und Dokumente der Vorhabenträger bei der formellen Antragstellung beizulegen hat und
- welcher Prüfumfang für die Antragstellung in Phase 3 erforderlich ist.

Phase 2 bildet damit die verbindende Schnittstelle zwischen strategischer Vorbereitung und formellem Genehmigungsverfahren.

Phase 3 – Bau-Turbo zünden

Formelles Genehmigungsverfahren

Vorhabenbezug – Zuständigkeit: Baurechtsbehörde – Zustimmungserfordernis Kommune

Ziel Phase 3

- Eigentliche Anwendung des Bau-Turbos
- Baugenehmigungsverfahren

Für die Kommune:

- Entspricht das Vorhaben den kommunalen Leitlinien und Zielen auf Grundlage der Phasen 1 und 2?

Zentrale Fragen

Für die Baurechtsbehörde:

- Nach welchem Paragraphen ist das Vorhaben genehmigungsfähig?
- Sind die formellen und inhaltlichen Anforderungen für eine Genehmigung erfüllt?
- Sind öffentliche und nachbarliche Interessen ausreichend berücksichtigt?

Ergebnis Phase 3

Schnelle Umsetzung qualitätsvoller Wohnbauvorhaben unter Zustimmung der Kommune



Phase 3 umfasst das formelle Genehmigungsverfahren für ein konkretes Vorhaben. In dieser Phase wird der Bau-Turbo (§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB) rechtlich angewendet und eine verbindliche Entscheidung getroffen.

▪ **Einleitung des formellen Genehmigungsverfahrens**

Der Vorhabenträger stellt auf Grundlage der Ergebnisse aus Phase 2 einen formellen Antrag auf Zulassung und Abweichung vom Planungsrecht. Das Genehmigungsverfahren beginnt mit diesem Antrag und die Genehmigungsbehörde prüft, welche Abweichungsregelung des Bau-Turbos (§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB) Anwendung findet.

▪ **Zuständigkeiten und Verfahrensrollen**

Über die Erteilung der Baugenehmigung entscheidet die untere Baurechtsbehörde im formellen Verfahren. Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde. Dies gilt unabhängig davon, ob die untere Baurechtsbehörde organisatorisch Teil der Gemeindeverwaltung ist oder nicht.

▪ **Rechtliche Prüfung des Vorhabens**

Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 246e BauGB oder den §§ 31 Abs. 3 bzw. 34 Abs. 3b BauGB sowie der bauordnungsrechtlichen und sonstiger Anforderungen nach der LBO Baden-Württemberg. Öffentliche und nachbarliche Interessen sind zu würdigen.

▪ **Entwicklung von Beschlussvorlagen unter Einbeziehung der Vorarbeiten aus Phase 1 und Phase 2**



Die in Phase 1 erarbeiteten Standards und die in Phase 2 erfolgte informelle Abstimmung bilden die fachliche Grundlage für die kommunale Entscheidung. Sie ersetzen keine formelle Prüfung durch die Baurechtsbehörde. Sie ermöglichen jedoch eine strukturierte, konsistente und zügige Entscheidungsfindung bzgl. der Zustimmung innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.

▪ **Koordination und Fristenmanagement**



Im formellen Verfahren sind Fristen zu berücksichtigen, die unabhängig voneinander laufen. Die Fristen können sich zeitlich überschneiden oder unterschiedlich beginnen und enden. Beginn, Lauf und Rechtsfolgen sind jeweils nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu bestimmen. Ein aktives Fristen- und Verfahrensmanagement ist daher zentral.

▪ **Abschluss des Verfahrens, Dokumentation**



Mit der Erteilung oder Versagung der Genehmigung wird das formelle Verfahren abgeschlossen. Die Gründe sind nachvollziehbar zu dokumentieren.