



Hochschule Bochum
TECHNIK WIRTSCHAFT GESUNDHEIT

UMFRAGEAUSWERTUNG

Anwendung des Bau-Turbos in der kommunalen Praxis

Auswertung der Befragung „Fragen für die Verwaltung zum Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) unter Städten und Gemeinden

Datenbasis 52 teilnehmende Kommunen	Rücklauf-Zeitraum 22.05.–17.06.2026	Darstellung anonymisiert ohne Namen / Kontaktdaten
--	---	---

Erstellt am 22.06.2026 · Auswertung der geschlossenen Fragen als Grafiken, Clusterung der Freitextantworten.

Inhalt

1 Das Wichtigste in Kürze	3
2 Methodik und Datenbasis	4
3 Ergebnisse im Detail	5
3.1 Größe der teilnehmenden Kommunen	5
3.2 Grundsatzentscheidung zur Anwendung	5
3.3 Ausgeschlossene Gebiete	6
3.4 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.5 Ziele der Anwendung	7
3.6 Beschränkung auf Wohnformen	8
3.7 Zuständigkeit für die Zustimmung	8
3.8 Städtebaulicher Vertrag	9
3.9 Öffentlichkeitsbeteiligung	10
3.10 Vorabprüfung von Anträgen	10
3.11 Priorisierung von Projekten	11
3.12 Einschätzung der Umsetzbarkeit	11
3.13 Erwartete Beschleunigung	12
3.14 Konkrete Planungen	12
4 Fazit	14

Disclaimer zur KI-gestützten Auswertung der Freitextantworten

Die Freitextantworten der Umfrage wurden mithilfe künstlicher Intelligenz thematisch vorstrukturiert und zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden anschließend redaktionell geprüft, anonymisiert und inhaltlich plausibilisiert. Die KI-gestützte Auswertung dient der Verdichtung der Antworten und ersetzt keine juristische oder fachliche Einzelfallprüfung.

1 Das Wichtigste in Kürze

An der Befragung haben sich 52 Kommunen beteiligt, ganz überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe (20.000–100.000 Einwohner). Der Bau-Turbo nach § 246e BauGB wird breit aufgegriffen: 40 Kommunen (77 %) wollen ihn anwenden, bei weiteren 12 steht der Ratsbeschluss noch aus – ein ablehnendes Votum gibt es praktisch nicht. Gleichzeitig sind die Erwartungen an die Wirkung gedämpft und die Ausgestaltung ausgesprochen heterogen.

- **Hohe Anwendungsbereitschaft, verhaltene Wirkungserwartung.** Keine Kommune schließt die Nutzung aus, doch nur 21 % erwarten eine spürbare Beschleunigung des Wohnungsbaus; 56 % erwarten sie eher nicht. Die Umsetzbarkeit wird fast hälftig geteilt bewertet (54 % „(sehr) gut“ vs. 44 % „eher schwierig“).
- **Wohnraum vor Tempo.** Wichtigstes Ziel ist die Schaffung von Wohnraum (92 %) und Nachverdichtung/Innenentwicklung; die reine Verfahrensbeschleunigung steht erst an dritter Stelle.
- **Fokus auf Wohnen und den Schutz neuen Wohnraums vor Emissionen.** Rund zwei Drittel schließen Gewerbe- (67 %) und Industriegebiete (69 %) aus. Fast alle wenden den Turbo in B-Plan-Gebieten (100 %) und im § 34-Innenbereich (98 %) an, gut drei Viertel auch – oft mit Beschränkungen – im Außenbereich (§ 35).
- **Gestufte Zuständigkeit ist der Normalfall.** 62 % wählen eine „vorhabenabhängige“ Regelung: kleine Vorhaben entscheidet die Verwaltung, größere der Fachausschuss bzw. Rat. Die Schwellen werden meist über Zahl der Wohneinheiten und Flächengröße definiert.
- **Steuerung über Verträge und Vorabstimmung.** Die Hälfte sieht regelmäßig einen städtebaulichen Vertrag vor (Immer/Häufig: 44 %) – Häufig genannt wird die *Bauverpflichtung* gegen Bodenspekulation. 67 % haben eine Vorabprüfung eingerichtet oder geplant.
- **Priorisierung aufgrund der Zustimmungsfrist.** Zwar geben 87 % der Kommunen an, Projekte formell nicht zu priorisieren; wo priorisiert wird, erfolgt dies häufig mit Verweis auf die gesetzliche Zustimmungsfrist und die drohende Genehmigungsfiktion.
- **Vereinzelte Kritik an der praktischen Umsetzung geäußert.** Diese betrifft vor allem rechtliche Unsicherheiten, fehlende Erfahrungswerte sowie uneinheitliche Regelungen; zudem wird teilweise darauf verwiesen, dass zentrale Hemmnisse eher in der wirtschaftlichen Lage des Bausektors als in der Verfahrensdauer liegen.

2 Methodik und Datenbasis

Grundlage ist der Excel-Export der Online-Befragung „Fragen für die Verwaltung zum Bau-Turbo“. Ausgewertet wurden **52 vollständige Datensätze** aus dem Zeitraum 22.05.–17.06.2026. Die Teilnehmenden sind Beschäftigte der Stadt- bzw. Bauverwaltung (Stadtplanung, Bauordnung, z. T. Bürgermeister). Schwerpunkt der Stichprobe sind Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

Die geschlossenen Fragen wurden ausgezählt und als Grafiken dargestellt. Bei Fragen mit **Mehrfachnennung** (ausgeschlossene Gebiete, Geltungsbereich, Ziele, Wohnformen) summieren sich die Anteile über 100 %; Bezugsgröße ist die Zahl der Antwortenden auf die jeweilige Frage. Einzelne Felder blieben leer; diese sind als „keine Angabe“ ausgewiesen. Zu jeder Frage bestand zudem die Möglichkeit, ergänzende Angaben in einem **Freitextfeld** zu machen; diese wurden gelesen, thematisch geclustert und anonymisiert ausgewertet.

Anonymisierung: Die Auswertung erfolgt vollständig anonym. Kommunennamen, Personen, E-Mail-Adressen und Links wurden entfernt bzw. durch Platzhalter ersetzt. Zitate sind sinngemäß gekürzt, aber inhaltlich unverändert wiedergegeben.

Hinweis zur Interpretation: Es handelt sich um eine Momentaufnahme. Viele Kommunen befinden sich noch im Beschluss- oder Konzeptstadium; mehrere Befragte weisen ausdrücklich darauf hin, dass Angaben dem aktuellen Beratungsstand entsprechen und sich noch ändern können.

3 Ergebnisse im Detail

Je Frage folgt auf die Grafik eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse.

3.1 Größe der teilnehmenden Kommunen

Einwohnerzahl der teilnehmenden Kommunen

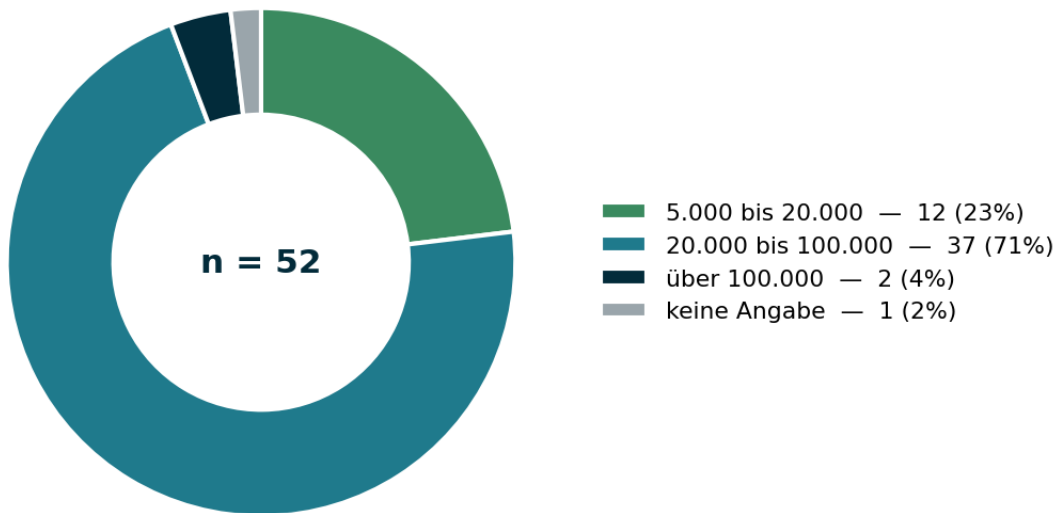


Abb. 1: Einwohnerzahl der teilnehmenden Kommunen (n = 52).

Die Stichprobe wird klar von Kommunen mit **20.000 bis 100.000 Einwohnern** dominiert (37 Nennungen, 71 %). Weitere zwölf Kommunen (23 %) liegen zwischen 5.000 und 20.000 Einwohnern, lediglich zwei Großstädte (über 100.000) sind vertreten. Die Ergebnisse spiegeln damit vor allem die Perspektive kleiner und mittlerer Städte wider.

3.2 Grundsatzentscheidung zur Anwendung

Soll der Bau-Turbo angewendet werden?

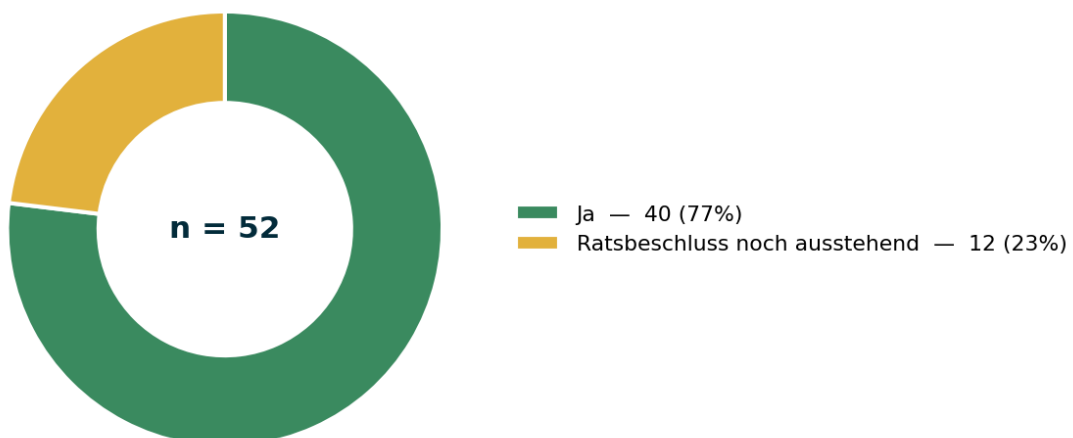


Abb. 2: „Soll der Bau-Turbo angewendet werden?“ (n = 52).

Die Anwendungsbereitschaft ist hoch: **40 Kommunen (77 %) wollen den Bau-Turbo nutzen**, bei den übrigen zwölf (23 %) steht der Ratsbeschluss noch aus. Eine grundsätzliche Ablehnung wurde nicht angegeben. Bei den bereits entschiedenen Kommunen liegen die Ratsbeschlüsse überwiegend im ersten Halbjahr 2026.

3.3 Ausgeschlossene Gebiete

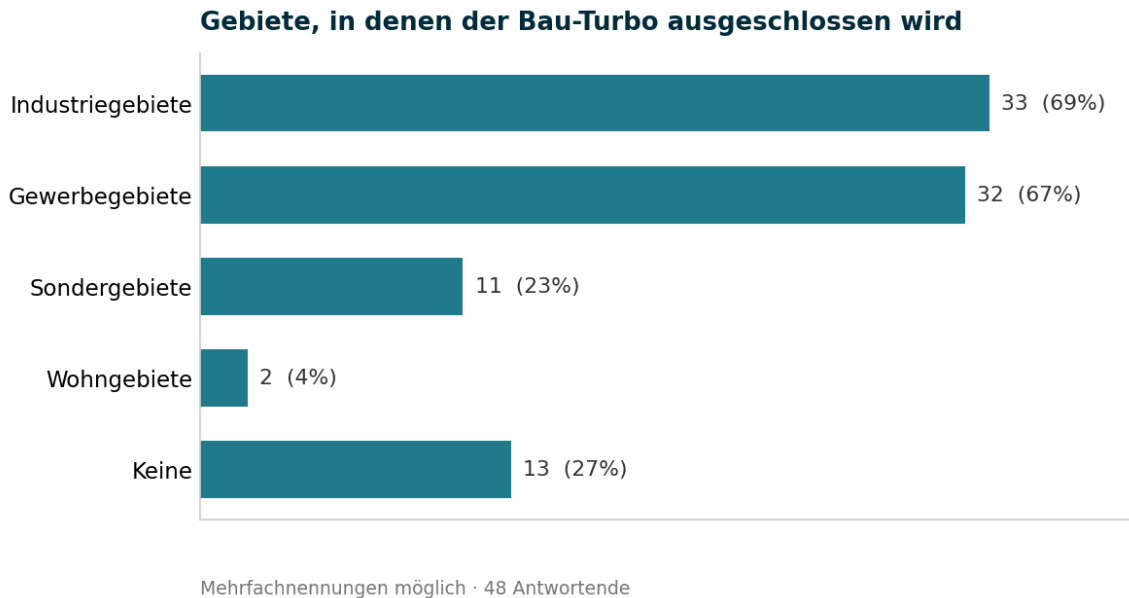
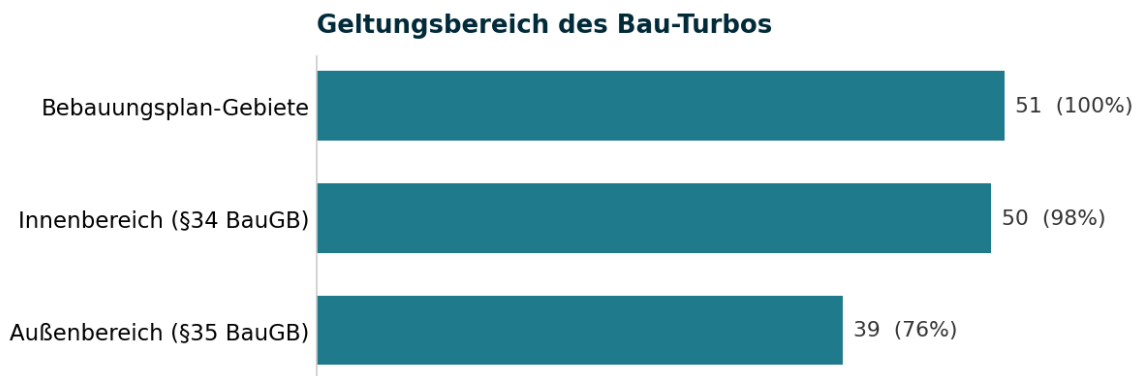


Abb. 3: Gebiete, in denen der Bau-Turbo ausgeschlossen wird (**Mehrfachnennung**; 48 Antwortende).

Der Bau-Turbo wird gezielt auf das Wohnen ausgerichtet: Rund zwei Drittel der Antwortenden schließen **Industriegebiete (69 %)** und **Gewerbegebiete (67 %)** aus, gut ein Fünftel auch Sondergebiete. 13 Kommunen (27 %) sehen dagegen *keine* Ausschlüsse vor.

3.4 Räumlicher Geltungsbereich



Mehrfachnennungen möglich · 51 Antwortende

Abb. 4: Geltungsbereich des Bau-Turbos (*Mehrfachnennung*; 51 Antwortende).

Nahezu alle Kommunen wenden den Bau-Turbo in **Bebauungsplan-Gebieten (100 %)** und im **unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (98 %)** an. Der **Außenbereich (§ 35 BauGB)** wird von gut drei Vierteln (76 %) einbezogen – allerdings fast durchweg mit deutlichen Einschränkungen.

Die Freitexte zeigen, dass die Anwendung im Außenbereich nach § 35 BauGB teilweise eingeschränkt verstanden wird, etwa auf Flächen mit engem räumlichem Anschluss an bereits vorhandene Bebauung oder an den bestehenden Siedlungsbereich.

3.5 Ziele der Anwendung

Welche Ziele stehen im Vordergrund?

Rangfolge der genannten Ziele - *Mehrfachnennung*

Rang	Ziel	Nennungen	Anteil
1	Schaffung von Wohnraum	47 von 51	92 %
2	Nachverdichtung	37 von 51	73 %
3	Beschleunigung von Verfahren	31 von 51	61 %
4	Innenentwicklung	28 von 51	55 %
5	Geförderter Wohnraum	12 von 51	24 %

Im Vordergrund steht eindeutig die **Schaffung von Wohnraum (92 %)**, gefolgt von **Nachverdichtung (73 %)** und **Innenentwicklung (55 %)**. Die reine **Beschleunigung von Verfahren** rangiert mit 61 % dahinter – der Turbo wird also primär als wohnungspolitisches und weniger als verfahrenstechnisches Instrument verstanden. Geförderter Wohnraum als ausdrückliches Ziel nennt knapp ein Viertel (24 %).

3.6 Beschränkung auf Wohnformen



Abb. 6: Beschränkung auf bestimmte Wohnformen? (**Mehrfachnennung**; 51 Antwortende).

Die Mehrheit (**96 %**) macht **keine Einschränkung** nach Wohnformen – Einfamilien-, Geschoss- oder geförderter Wohnungsbau sind gleichermaßen zugelassen. Nur vereinzelt wird auf Geschoss- bzw. sozialen Wohnungsbau fokussiert. Die Steuerung erfolgt damit nicht über die Gebäudetypologie, sondern über Lage, Größe und vertragliche Auflagen.

3.7 Zuständigkeit für die Zustimmung

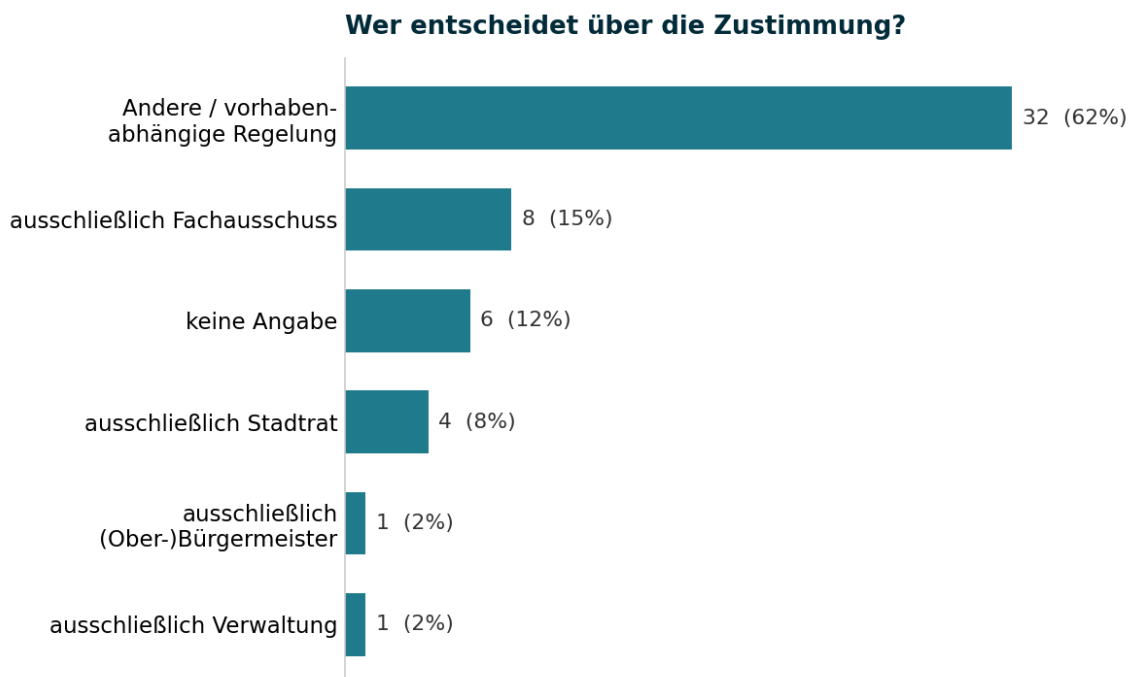


Abb. 7: Wer entscheidet über die Zustimmung nach § 36a BauGB? (n = 52).

Mit Abstand am häufigsten (**62 %**) wird eine „**andere / vorhabenabhängige**“ **Regelung** gewählt – also ein gestuftes Modell statt einer einzigen festen Instanz. Wo eine einzelne Stelle genannt ist, ist es am ehesten der Fachausschuss (15 %), seltener ausschließlich der Stadtrat (8 %); Bürgermeister oder allein die Verwaltung sind die Ausnahme.

Die Auswertung der Freitexte zeigt, wie die Stufung definiert wird: am häufigsten über die **Zahl der Wohneinheiten** und die **Flächengröße** (z. B. 0,5 ha oder Schwellen von 5, 8, 10 Wohneinheiten), ergänzt um die **städtebauliche Bedeutung/Komplexität** und die **Lage** (Außenbereich → höhere Instanz).



Abb. 7b: Kriterien zur Abgrenzung Verwaltung ↔ Politik (Freitextauswertung).

3.8 Städtebaulicher Vertrag

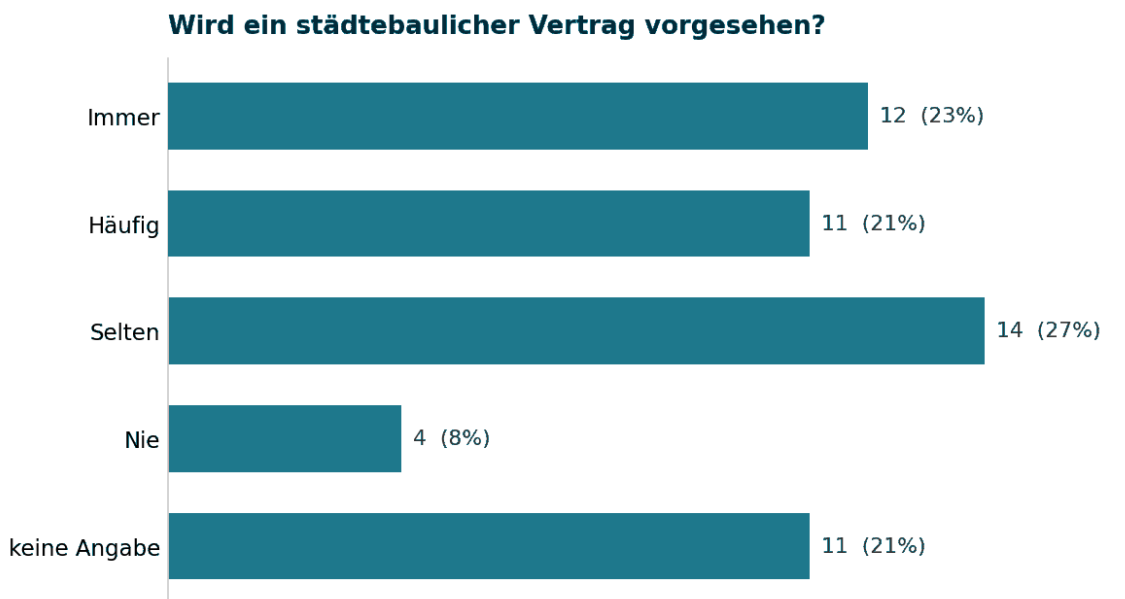


Abb. 8: Wird ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen? (n = 52).

Der städtebauliche Vertrag ist ein zentrales Steuerungsinstrument: **Immer** (23 %) oder **Häufig** (21 %) sehen ihn zusammen **44 %** vor, weitere 27 % zumindest selten. Nur 8 % schließen ihn aus; 21 % haben sich noch nicht festgelegt.

Inhaltlich dominiert klar die **Bauverpflichtung** – sie soll das „Horten“ von Baurecht zu Spekulationszwecken verhindern. Teilweise genannt werden außerdem Stellplätze, Erschließung/Infrastrukturfolgekosten, Quoten für geförderten Wohnraum, Begrünung/Klimaanpassung sowie die Übernahme von Planungskosten.

3.9 Öffentlichkeitsbeteiligung

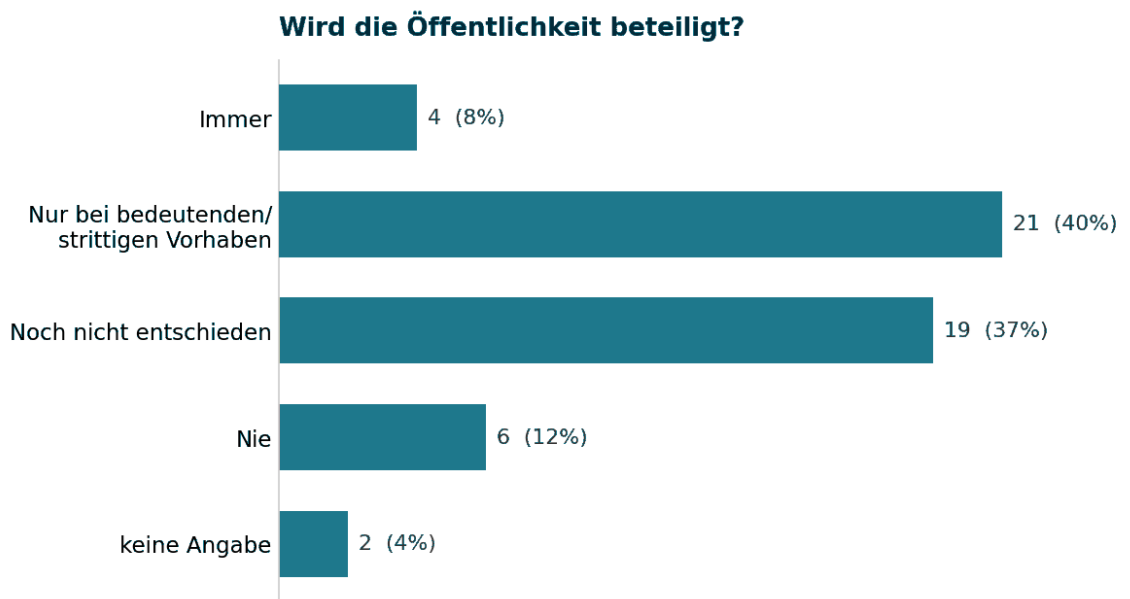


Abb. 9: Wird die Öffentlichkeit trotz beschleunigter Verfahren beteiligt? (n = 52).

Das Bild ist gespalten: **40 %** beteiligen die Öffentlichkeit **nur bei bedeutenden oder strittigen Vorhaben**, weitere **37 %** haben es **noch nicht entschieden**. Eine generelle Beteiligung („Immer“) sehen nur 8 % vor, 12 % verzichten ganz.

In der Praxis reicht die Spanne vom Anschreiben direkt betroffener Nachbarn über öffentliche Bekanntmachungen bis zur an das Bauleitplanverfahren angelehnten Auslegung mit Stellungnahmefrist.

3.10 Vorabprüfung von Anträgen

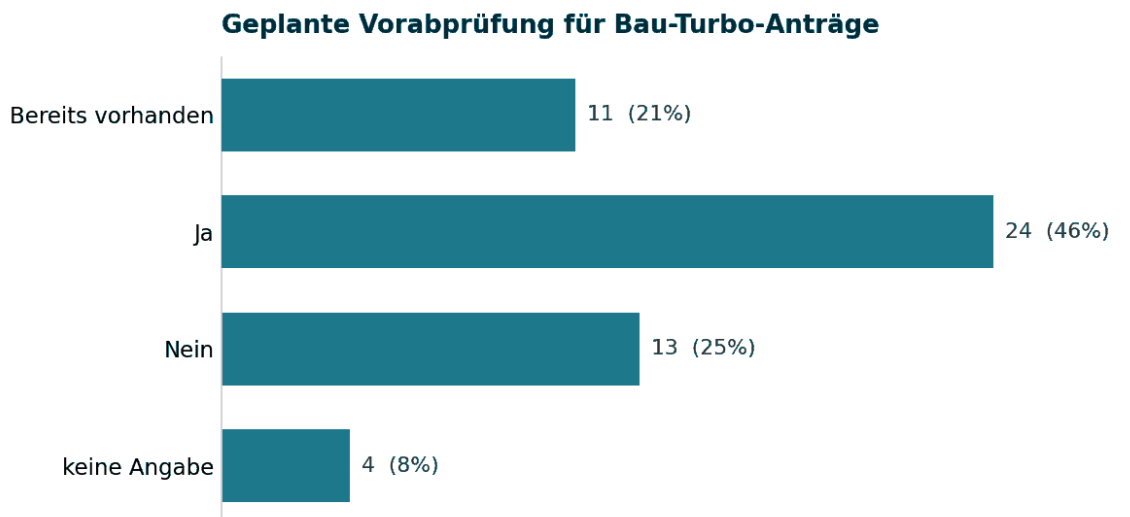


Abb. 10: Geplante interne/externe Vorabprüfung für Bau-Turbo-Anträge (n = 52).

Eine strukturierte Vorprüfung ist weit verbreitet: **21 % haben sie bereits**, weitere **46 % planen sie** – zusammen rund zwei Drittel. 25 % sehen keine vor.

Konkret bedeutet das meist ein **verpflichtendes Vorgespräch bzw. eine Vorabstimmung mit dem Stadtplanungsamt** vor Antragstellung, einen Abgleich mit Leitlinien oder einen standardisierten Prüfbogen.

3.11 Priorisierung von Projekten

Priorisierung von "Bau-Turbo"-Projekten?

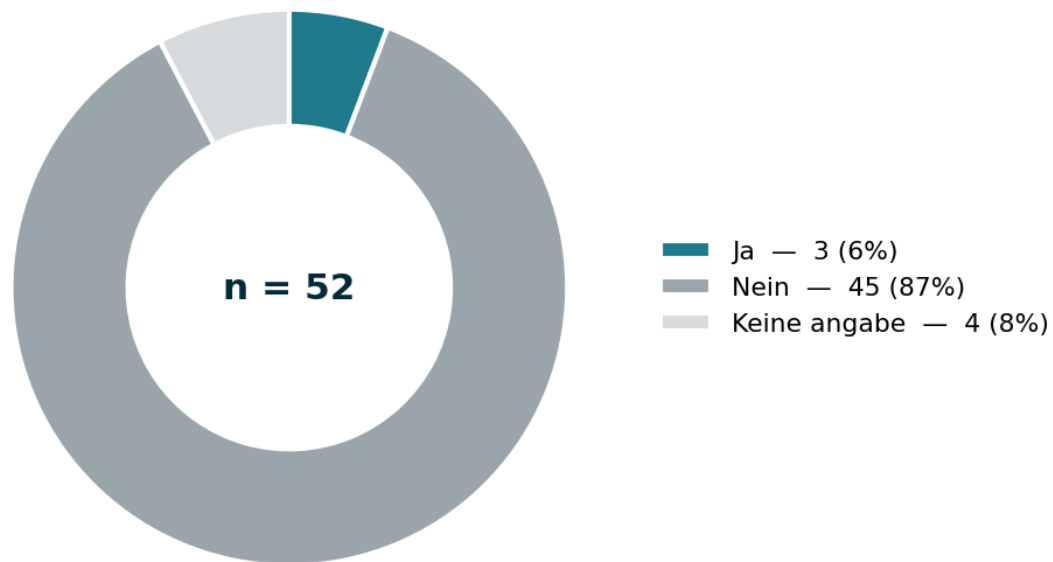


Abb. 11: Sollen „Bau-Turbo“-Projekte priorisiert werden? (n = 52).

Formell verneinen **87 %** eine gesonderte Priorisierung; nur drei Kommunen bejahen sie. Die Freitexte offenbaren jedoch ein **faktisches Spannungsfeld**: Aufgrund der aktuellen Anzahl an Projekten ist noch keine Priorisierung notwendig; Fristen könnten jedoch potenziell zu einer Priorisierung führen.

3.12 Einschätzung der Umsetzbarkeit

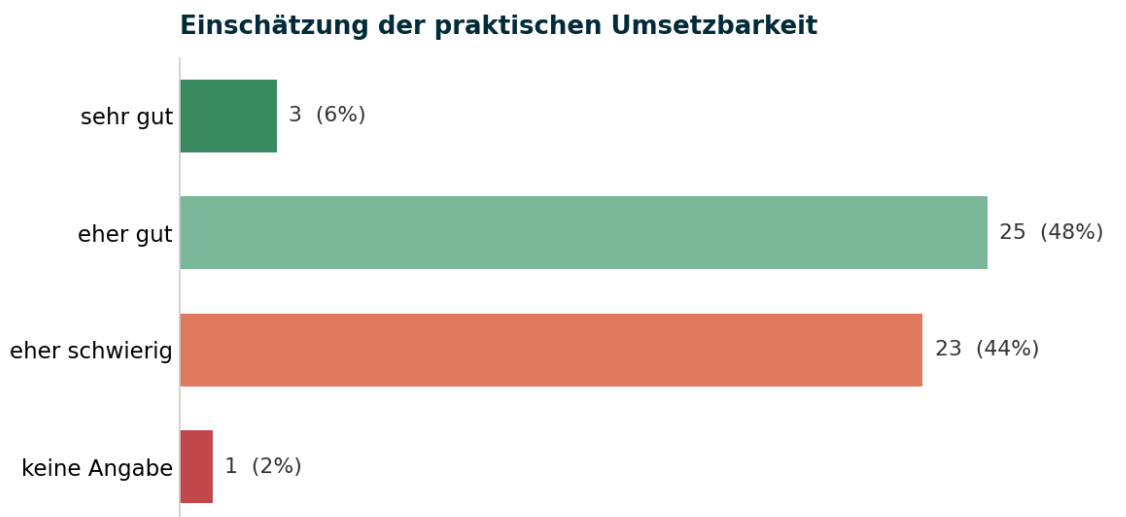


Abb. 12: Einschätzung der praktischen Umsetzbarkeit (n = 52).

Die praktische Umsetzbarkeit wird fast hälftig geteilt bewertet: **54 % halten sie für (sehr) gut** (eher gut 48 %, sehr gut 6 %), **44 % für eher schwierig**. Die Skepsis speist sich laut Freitexten vor allem aus Rechtsunsicherheit rund um § 246e, fehlender Rechtsprechung/Schulung, dem

zusätzlichen Aufwand bei knapper Personaldecke sowie der besonderen Lage kreisangehöriger Gemeinden, die selbst keine Bauaufsicht sind und sich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abstimmen müssen.

3.13 Erwartete Beschleunigung

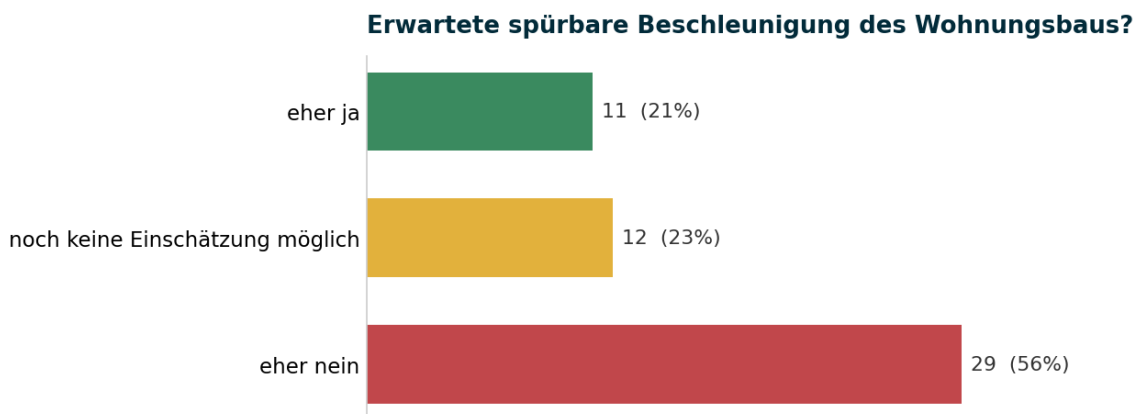


Abb. 13: Erwarten Sie eine spürbare Beschleunigung des Wohnungsbaus? (n = 52).

Hier sind die Befragten am skeptischsten: **56 % erwarten eher keine** spürbare Beschleunigung des Wohnungsbaus, nur **21 % eher ja**; 23 % trauen sich noch keine Einschätzung zu. Wiederkehrend ist die Pointe „Bau-Turbo oder eher Genehmigungs-Turbo?“. Eine schnellere Genehmigung führe nicht automatisch zu mehr gebautem Wohnraum.

3.14 Konkrete Planungen

Gibt es bereits konkrete Planungen?

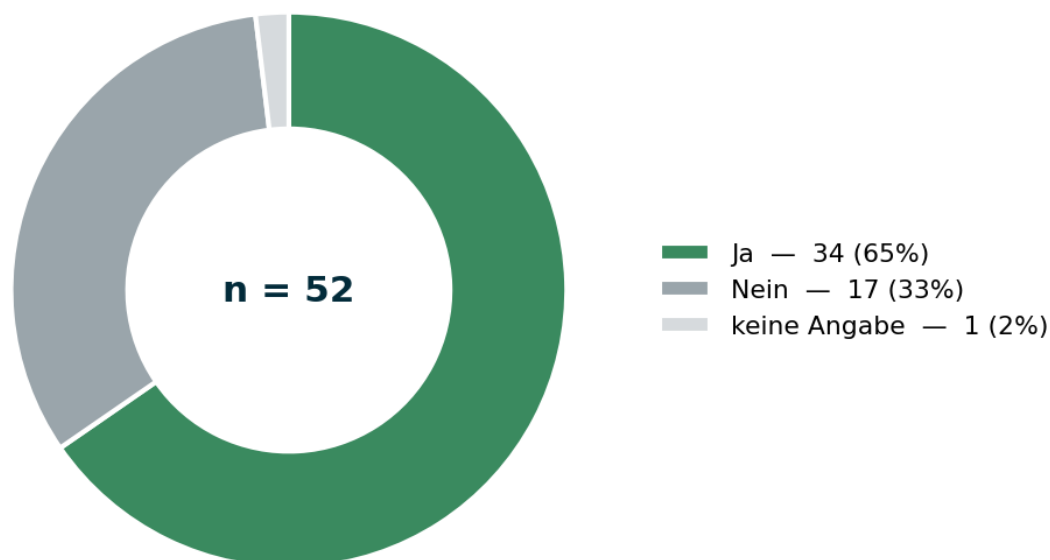


Abb. 14: Gibt es bereits konkrete Planungen für eine Anwendung? (n = 52).

Trotz der verhaltenen Erwartung ist der Turbo bereits in der Praxis angekommen: **65 % berichten von konkreten Planungen**. Typische Anwendungsfälle sind **Nachverdichtung, Hinterland- und**

Lückenbebauung, Abweichungen bzw. Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen sowie einzelne Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauvorhaben. In mehreren Gemeinden liegen zudem bereits mehrere Anwendungsfälle oder Anfragen vor.

4 Fazit

Die Befragung zeichnet das Bild einer **breiten, aber vorsichtigen Anwendung** des Bau-Turbos. Die Kommunen greifen das Instrument nahezu flächendeckend auf und richten es konsequent auf Wohnungsbau, Nachverdichtung und Innenentwicklung aus, während Gewerbe- und Industrieflächen überwiegend ausgeschlossen werden, um neuen Wohnraum vor Emissionen zu schützen, während Vorhaben im Außenbereich überwiegend nur bei einem engen räumlichen Anschluss an bestehende Bebauung berücksichtigt werden.

Gesteuert wird über drei Hebel:

- **gestufte Zuständigkeiten** nach Größe und Bedeutung
- **städtebauliche Verträge** mit der Bauverpflichtung als Kerninstrument gegen Spekulation und
- eine **frühzeitige Vorabstimmung** mit der Verwaltung.

Diese drei Elemente bilden den „Werkzeugkasten“, mit dem die Verwaltungen die durch den Bau-Turbo eröffneten Handlungsspielräume steuern und durch klare Rahmenbedingungen absichern.

Zugleich bleibt die **Wirkungserwartung gedämpft**: Eine Mehrheit rechnet nicht mit einer spürbaren Beschleunigung des Wohnungsbaus, und die Umsetzbarkeit wird kontrovers gesehen. Als Risiken zeichnen sich ab: der Druck der gesetzlichen Frist (mit der Gefahr vorsorglicher Ablehnungen), Rechtsunsicherheit und fehlende Routine, die besondere Lage kreisangehöriger Gemeinden ohne eigene Bauaufsicht sowie ein uneinheitlicher Regelungsrahmen über die Kommunen hinweg.

Datengrundlage: 52 anonymisierte Antworten der Umfrage „Fragen für die Verwaltung zum Bau-Turbo“, Stand 17.06.2026. Prozentwerte gerundet; bei Mehrfachnennungen Bezug auf die Antwortenden der jeweiligen Frage.