

# Wie umgehen mit dem

Dr. Günter Bell, 28.1.2026

Bau  
Turbo

# Agenda

- 01 Anlass und Zielsetzung des Gesetzes
- 02 wesentliche Inhalte des Gesetzes
- 03 Kritik am Gesetz
- 04 Umsetzung in Köln (Beschlussvorlage)
- 05 Anforderungen an der Umsetzung in Köln
- 06 die nächsten Schritte

# Anlass und Zielsetzung des Gesetzes



**Bau,  
Turbo**

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/>

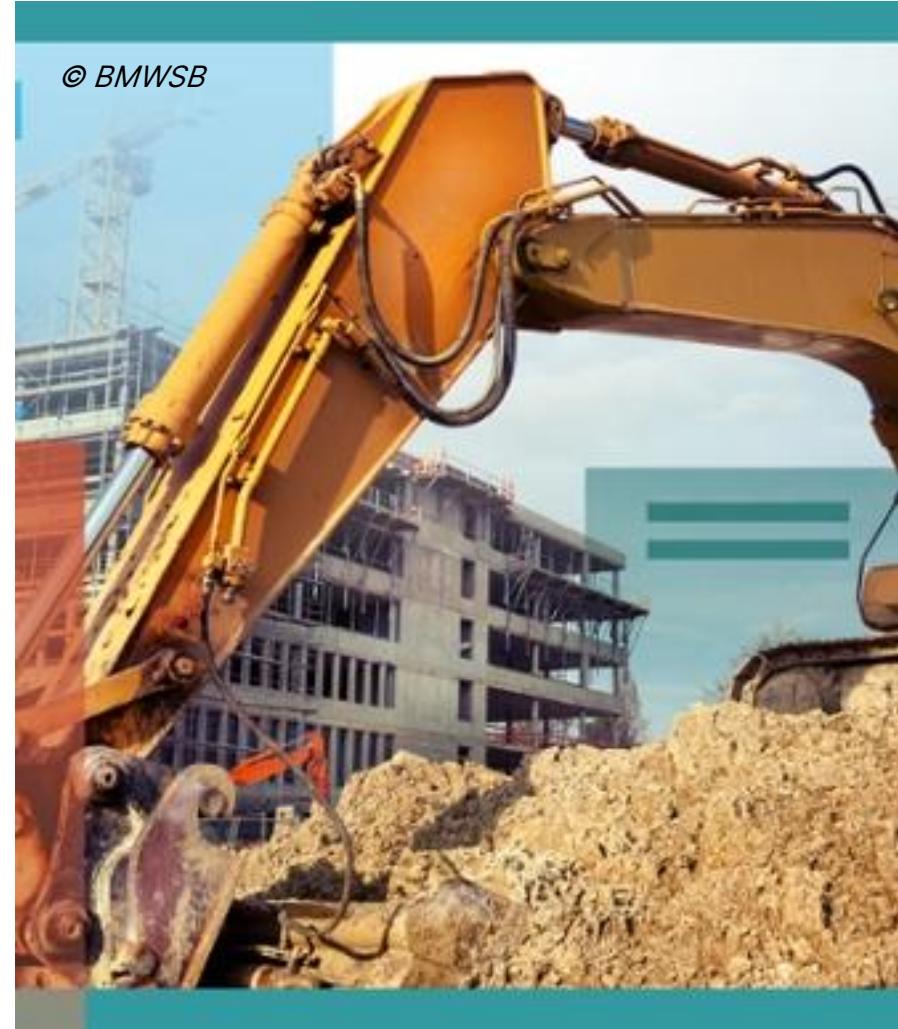
# Anlass und Zielsetzung des Gesetzes



- Anlass für die vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht.
- Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen Wohnbauvorhaben erleichtert werden.

# Wesentliche Inhalte des Gesetzes

Gesetz zur Beschleunigung  
des Wohnungsbaus und zur  
Wohnraumsicherung ist am  
30.10.2025 in Kraft getreten.



# Wesentliche Inhalte des Gesetzes



- Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB für den Wohnungsbau  
Beispiele: Die Aufstockung zugunsten von neuen Wohnungen oder eine Hinterlandbebauung

# Wesentliche Inhalte des Gesetzes



- im unbeplanten Innenbereich: die Erweiterung der Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügen in die nähere Umgebung zugunsten des Neubaus von Wohngebäuden nach § 34 Abs. 3b BauGB

Beispiele: Die Aufstockung eines gemischt genutzten oder auch rein gewerblich genutzten Gebäudes durch eine Wohnnutzung. Eine Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden zu einem Wohngebäude

# Wesentliche Inhalte des Gesetzes



- die **generellen Abweichungsmöglichkeiten** von den Vorschriften des BauGB zugunsten des Wohnungsneubaus und der zugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen nach § 246e BauGB

# Wesentliche Inhalte des Gesetzes



- für die Anwendung dieser Befreiungs- oder Abweichungsmöglichkeiten ist stets eine **Zustimmung** der Gemeinde erforderlich. (§ 36a BauGB)
- Gemeinden können ihre Zustimmung von gewissen **Bedingungen** abhängig machen
- Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird  
**(Genehmigungsfiktion)**

## Deutsche Mieterbund:

- Es wird nicht „jedwede Wohnung benötigt“. Wir benötigen ausschließlich bezahlbare Mietwohnungen.

## Architects for Future:

- befördert städtebauliche Fehlentwicklungen und bedeutet einen Verlust demokratischer Teilhabe

## Bundesarchitektenkammer:

- Wir brauchen unbedingt günstigen Wohnungsbau, aber wir brauchen ihn so, dass er nicht einseitig die Bodenpreise erhöht, sondern sozial und ökologisch verträglich ist.

# Umsetzung in Köln (Beschlussvorlage)



## Beschluss:

Der Rat

1. beschließt die Leitlinien zur Anwendung der Verfahrenserleichterungen auf Grundlage des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 30.10.2025 „Bau-Turbo für Köln – Leitlinien zur Anwendung“;
2. überträgt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a bzw. § 246e Absatz 2 in Verbindung mit § 36a Baugesetzbuch (BauGB) auf die Verwaltung;
3. beauftragt die Verwaltung, die in Beschlusspunkt 2 genannte Zustimmung für Vorhaben auf Grundlage von § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b oder § 246e BauGB in strikter Anwendung der unter Beschlusspunkt zu 1 genannten Leitlinien zu erklären;
4. beauftragt die Verwaltung ein Jahr nach Beschlussfassung über die bis dahin gesammelten Erfahrungen zu berichten, diese kritisch zu bewerten und, falls erforderlich, Anpassungen vor dem Hintergrund der stadtentwicklungsrechtlichen Ziele der Stadt Köln vorzuschlagen.

## Unterlaufen der Genehmigungsfiktion

- Ziel dieser Leitlinien ist es, dass möglichst nur zustimmungsfähige Anträge in das Baugenehmigungsverfahren gelangen
- dazu wird ausdrücklich empfohlen, das Wohnungsbauvorhaben vor Einreichung eines Bauantrags mit der Verwaltung vorabzustimmen

# Umsetzung in Köln (Beschlussvorlage)



**Zustimmung erteilt die Stadt Köln unter folgenden Gesichtspunkten:**

- Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (städtische Zielsetzungen)
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen (Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages)

# Anforderungen an der Umsetzung in Köln



- **Genehmigungsfiktion**

Wie geht die Verwaltung mit Anträgen um, die der Empfehlung, das Wohnungsbauvorhaben vor Einreichung eines Bauantrags mit der Verwaltung vorabzustimmen, nicht folgen?

**> Die Zustimmung sollte unverzüglich versagt werden!**

# Anforderungen an der Umsetzung in Köln

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
  - > über das Kooperative Baulandmodell hinausgehen: mehr als 30% öffentlich geförderte Wohnungen
- Öffentlichkeitsbeteiligung
  - > bei besonderer städtebaulicher Relevanz Grenzwert 100 Wohnungen?
- Wer entscheidet?
  - > alle Vorhaben über 20 Wohnungen sollen im Ausschuss zur Beratung vorgelegt werden

# Anforderungen an der Umsetzung in Köln



- **Anwendung des § 246e**

weitgehend: Keine Anwendung des § 246e; also Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ nur in Innenbereichen

mindestens: Anwendung nur auf Gebäude, in denen sich mehr als fünf Wohnungen befinden

# Die nächsten Schritte

- Alternativen benennen: Was gegen den Wohnungs-Notstand wirklich helfen würde ...
- mit anderen Fraktion Gespräche über gemeinsame Änderungsanträge führen
- Wv. Mittwochskreis vor der Ratssitzung im März
- bis dahin in den Bezirksvertretungen ohne Votum oder Enthaltung
- Öffentlichkeitsarbeit über unsere Medien, Pressemitteilung etc.