

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0753/IX

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 30.09.2026

öffentlich

Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) / Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“); Sachstand

Sachverhalt:

In der Planungsausschusssitzung am 28.05.2026 hat die Verwaltung einen überarbeiteten Entwurf des Grundsatzbeschlusses vorgestellt. Weitere Änderungsanträge wurden in der Sitzung gestellt und die Anträge der CDU/ SPD und der GRÜNEN wurden nach Beschluss im Planungsausschuss in den Verwaltungsentwurf mit eingearbeitet.

Der Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 09.07.2026 die Leitlinien zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in seiner überarbeiteten Fassung beschlossen. Für Details des Beschlusses und für die dort beinhaltete Anlage 1 „Leitlinien und Kriterien“ wird auf die [Vorlage 0566/IX](#) verwiesen.

Bau-Turbo Homepage

Die Verwaltung hat eine neue Homepage für den Bau-Turbo in Siegburg erstellt. Unter www.Siegburg.de > *Planen, Bauen & Verkehr* > *Planen & Bauen* > *Bau-Turbo* oder der folgenden Adresse <https://siegburg.de/planen-bauen-verkehr/planen-bauen/bau-turbo/> werden alle derzeitigen Informationen zum Bau-Turbo in Siegburg gebündelt. Hier finden Bürger und potenzielle Bauinteressierte auch Daten zur Kontaktaufnahme mit der Stadtverwaltung für weitere Auskünfte. Die Seite soll durchgehend mit neuen Erkenntnissen, Informationen oder Änderungen aktualisiert werden.

Die Homepage und der Grundsatzbeschluss des Rats der Stadt Siegburg wird am 18.09.2026 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Umfrage des Städte- und Gemeindebund NRW

Der Städte- und Gemeindebund NRW hat in Zusammenarbeit mit der Hochschule Bochum, 52 Städte und Gemeinden mittlerer Größe (20.000–100.000 Einwohner) zur Anwendung des Bau-Turbos in der kommunalen Praxis befragt. Die zusammengestellten Daten sind den Mitgliedsstädten und -gemeinden Ende August zur Verfügung gestellt worden.

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.

Die anonymisierten Ergebnisse aus der kommunalen Praxis können der als Anlage 1 beigefügten umfangreichen Auswertung entnommen werden. Die wichtigsten Erkenntnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

- **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.
- **Vereinzelt wird 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.

Die Siegburger Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bau-Turbos beinhalten sehr ähnliche Themen, wie die der befragten Städte und Kommunen und entsprechen der derzeitigen fachlichen Meinung der NRW-Kommunen.

Zur Sitzung des Planungsausschusses.

Siegburg, 15.09.2026

Anlage:

Umfrageauswertung - Städte- und Gemeindebund NRW & Hochschule Bochum