

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0517/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstandsbericht Bauturbo in Bergisch Gladbach

Kurzzusammenfassung:

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

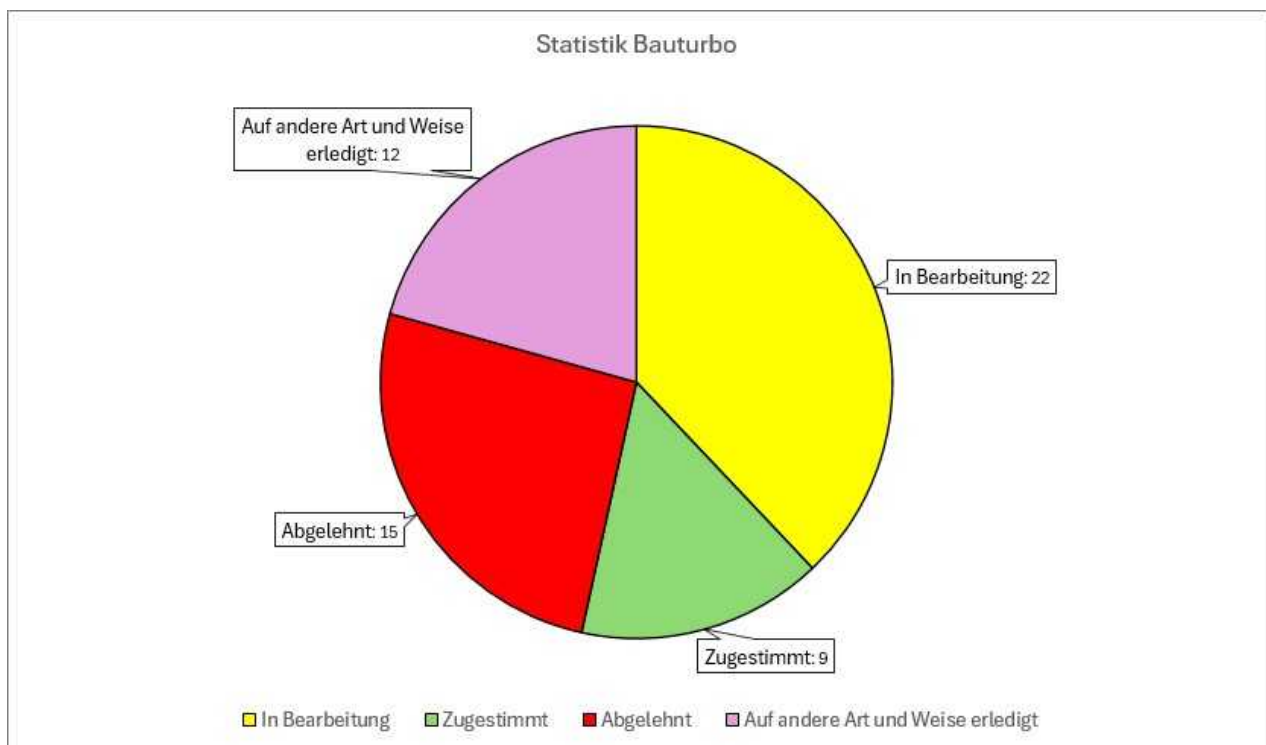
Inhalt der Mitteilung:

Hintergrund

Seit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ am 30.10.2025 haben Städte und Gemeinden in Deutschland einen erweiterten Spielraum, Wohnungsbauvorhaben zu genehmigen. Die neuen Regelungen, die den Wohnungsbau betreffen, werden in der Öffentlichkeit als „Bauturbo“ bezeichnet. Auch in Bergisch Gladbach können Grundstückseigentümerinnen oder Bauträger die Neuregelungen in Anspruch nehmen. Durch Beschluss des Rats am 24.3.2026 wurden in Bergisch Gladbach Ziele und Verfahrensschritte festgelegt. Der damit zuständige SPLA hat um einen Sachstand gebeten.

Sachdarstellung

Bis zum 31. August 2026 wurden 58 Bauvorhaben auf eine Zustimmung der Gemeinde nach Bauturbo geprüft. Zehn Vorhaben wurden dem SPLA vorgelegt. Bei 16 Vorhaben handelte es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.



Statistik Bauturbo: Arbeitsstand 31.08.2026

Von den 60 Verfahren befindet sich rund ein Drittel noch in der Bearbeitung. 15 Anfragen waren abzulehnen. Zwölf wurden auf andere Art und Weise abgeschlossen und neun haben eine Zustimmung erhalten. Die Gründe für die Ablehnung waren vielfältig. Am häufigsten wurde bei der Prüfung festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nicht gegeben waren. Dies ist z. B. der Fall, wenn der Abstand zum Siedlungszusammenhang zu groß ist, das Vorhaben rücksichtslos ist oder durch das Vorhaben keine neue Wohneinheit entsteht. Danach folgen Ablehnungen wegen des Widerspruchs zu den politisch beschlossenen Grundsatzzielen (Lage im Gewerbegebiet oder außerhalb der Siedlungsflächen nach FNP). Auf andere Art und Weise erledigt haben sich Vorhaben, die z. B. vom Bauherrn zurückgezogen werden. Als Begründung hierfür hieß es häufiger, dass man lieber umplane, um im normalen Verfahren (Rechtsanspruch auf Genehmigung) ohne Zustimmungsnotwendigkeit schneller und einfacher zu einer

Genehmigung zu kommen (s.u.). Die neun Zustimmungen wurden fast alle vom SPLA beschlossen. Zustimmungen ohne politische Beteiligung sind absolute Ausnahme. Bis zu Stichtag wurde noch kein städtebaulicher Vertrag unterschrieben.

Vorhaben mit mehr als zwei Baukörpern sind die absolute Ausnahme. Die überwiegende Mehrzahl sind Einzelbauvorhaben, gefolgt von Umbauten, Aufstockungen oder Anbauten. Nicht alle Anfragen wurden vom Bauherrn initiiert. Die Bauaufsicht hat als Serviceleistung die Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit i. R. d. Bauturbos angestoßen, z. B. bei laufenden Klageverfahren, ordnungsbehördlichen Verfahren oder drohenden Ablehnungen.

Formale Anträge mit Auslösung der Dreimonatsfrist sind daher die absolute Ausnahme. Aus der Nachbarschaft der Vorhaben werden Bauturbo-Zustimmungen häufiger kritisch begleitet. Mit der Behandlung im SPLA werden die Vorhaben öffentlich. Die Verwaltung erhält im Nachgang Beschwerden, in denen eine Beteiligung im Verfahren vermisst wird oder das Nachbarvorhaben grundsätzlich abgelehnt wird.

Die Qualität der eingereichten Unterlagen ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von einem auf dem Grundstück eingezeichneten Quadrat bis zu ausgearbeiteten Bauantragsunterlagen.

Aktuelle Interpretation der bisher gesammelten Erfahrungen und Ableitungen daraus

Der Bauturbo wird grundsätzlich gut angenommen.

Bewährt haben sich die klaren Ziel- und Verfahrensvorgaben aus der Politik. Diese haben die individuelle Prüfung auf die Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielen beschleunigt und ermöglichen eine klare und eindeutige Kommunikation mit den Antragstellern. Dieser Wege soll noch konsequenter weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wird auf der städtischen Homepage eine Bauturbo-Informationssseite einführen. Hier wird es auch eine Checkliste geben, die es Antragstellern ermöglichen soll, anhand einfacher Kriterien selbst zu ermitteln, ob sich eine Anfrage lohnt.

Ebenfalls bewährt hat sich der auch vom Ministerium empfohlene Weg über die informelle Anfrage. Hierzu wurde ein niedrigschwelliges Anfrageformular entwickelt, dass zukünftig eingereicht werden kann.

Allerdings ist eine Tendenz festzustellen, dass Vorhabenträger den mit der Zustimmung verbundenen Aufwand und die Anforderungen scheuen. Das lässt sich auch aus den Rückmeldungen und Gesprächen ableiten. Dies sind die Beratung im Gestaltungsbeirat und SPLA, die Erbringung der 30% geförderten Wohnungsbaus und ggfls. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. In der Konsequenz werden manche Vorhaben umgeplant, um doch den „normalen“ Antrags- und Genehmigungsweg beschreiten zu können. Hiermit lässt sich die vergleichsweise hohe Zahl, der „auf andere Art und Weise erledigten“ Fälle erklären. Zudem lässt sich so auch die hohe Zahl der offenen Verfahren zum Teil erklären. Unter den „offenen Verfahren“ werden manche dabei sein, die vom Bauherrn nach dem Erstgespräch nicht weiterverfolgt werden. Durch die Bauturbo-Informationssseite soll zukünftig eine Filterung erfolgen und damit die Zahl der erst im Verfahren zurückgezogenen Anfragen reduziert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, am Beratungsweg (Gestaltungsbeirat und SPLA) und an den Anforderungen (Erbringung der 30% geförderten Wohnungsbaus) festzuhalten.

Die aktiv verwaltungsintern angestoßene Prüfung auf Genehmigung bei drohender Ablehnung im „normalen“ Genehmigungsverfahren hat sich nach aktueller Einschätzung nicht bewährt. Hierdurch wurde ein interner Verwaltungs- und Prüfaufwand angestoßen, der von einigen Bauherren nicht gewünscht wurde. Als Konsequenz wird zukünftig nur noch auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn eine entsprechende Prüfung starten. Der Bauherr wird auf diese Möglichkeit ausdrücklich hingewiesen.

Unzureichende Qualität von eingereichten Unterlagen macht die Prüfung mühsam bis unmöglich und löst einen erhöhten Aufwand aus. Auch hieran ist anzusetzen. So werden inzwischen aussagekräftige Mindestangaben eingefordert.

Bei den Prüfungen sind die eindeutige Abgrenzung zur „regulären“ Genehmigung (Rechtsanspruch), die Würdigung der nachbarlichen Interessen (Rücksichtnahmegebot) und die Einschätzung der Vorbildwirkung besonders kritisch. Es ist davon auszugehen, dass sich hierzu erst einschlägige Rechtsprechungen ausreichend Sicherheit erbringen werden. Eine

Vereinfachung oder Beschleunigung wird aktuell auf städtischer Ebene (noch) nicht gesehen.

Wenig zufriedenstellend ist es beispielweise, dass noch kein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet wurde. Es zeigt sich teilweise eine Tendenz, nach der Zustimmung aus dem SPLA Aspekte nachverhandeln zu wollen, bzw. erstmalig aufzuwerfen. Dies sind z. B. die Reduzierung des Anteils geförderten Wohnungsbaus, die Vereinbarung von schnellen Ausstiegsklauseln oder die Feststellung nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück erbringen zu können. Die Etablierung und grundsätzliche Anerkennung von einem Mustervertrag soll hier zukünftig Abhilfe schaffen.

Aus den hier genannten Gründen war während der bisherigen Einführungsphase der Personal- und Abstimmungsaufwand sehr hoch. Eine Effizienzsteigerung ist notwendig. Durch die oben genannten aufgeführten Maßnahmen soll dies erreicht werden.