



Wohnraum schaffen, Zukunft sichern

Neue Spielräume für
Planung, Tempo und
Umsetzung

IMPRESSUM

Im GMAG verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die diverse, männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Herausgeber

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

07141 93 60 - 0

www.gma.biz
info@gma.biz
ISSN 1610-4714

Schriftleitung

Dr. Gino Meier

Layout & Design

Arian Zekaj

Druck

Ungeheuer+Ulmer
71638 Ludwigsburg

GMA-Mitarbeiterfotos

Compendium Anne Höss, Ulli Schlieper Photography

Editorial



Liebe Leserinnen und Leser,

manchmal verändert ein neues Gesetz nicht sofort die Wirklichkeit, aber es verändert die Gespräche. Genau das ist derzeit im Wohnungsbau zu beobachten. Seit der Wohnungsbauturbo diskutiert wird, stellen viele Kommunen Projekte, Verfahren und Entscheidungswege auf den Prüfstand. Was lässt sich beschleunigen? Wo braucht es weiterhin Planungssicherheit? Und wie kann aus neuem rechtlichem Spielraum tatsächlich guter Wohnraum entstehen?

Diese Fragen beschäftigen Bauämter, Gemeinderäte und Projektentwickler gleichermaßen. Sie zeigen: Die Wohnungsfrage ist nicht allein eine Frage des Bauens, sondern auch der kommunalen Steuerungsfähigkeit. Denn mehr Tempo entsteht nicht automatisch durch kürzere Verfahren. Beschleunigung braucht klare Ziele, fachliche Orientierung und eine Vorstellung davon, wo und wie Entwicklung stattfinden soll. Genau darin liegt eine zentrale Botschaft dieser GMAG-Ausgabe: Neue Spielräume sind wertvoll – ihre Wirkung entfalten sie jedoch erst, wenn Kommunen sie strategisch und verantwortungsvoll nutzen.

- Der **Leitartikel** eröffnet das Heft mit dem größeren Rahmen: Wohnen ist eine der drängenden Aufgaben unserer Zeit. Er zeigt, warum der Handlungsdruck groß ist und warum Kommunen eine Schlüsselrolle einnehmen.
- Besonders deutlich wird dies im **Erfahrungsbericht aus Leinfelden-Echterdingen**. Die Stadt steht wie viele Kommunen in wirtschaftsstarken Räumen unter erheblichem Entwicklungsdruck. Gleichzeitig zeigt das Beispiel: Der Bauturbo ist kein Selbstläufer. Er erleichtert nicht die schwierige städtebauliche Abwägung, sondern macht sie sichtbarer. Wenn ein Bebauungsplanverfahren ersetzt oder verkürzt werden kann, gewinnt die Frage nach der kommunalen Haltung umso mehr Gewicht.
- Auch der **juristische Blick auf den Wohnungsbauturbo** ist deshalb wichtig. Das neue Instrumentarium eröffnet Möglichkeiten, wirft aber ebenso neue Fragen auf. Die Beiträge zeigen, dass Kommunen nicht nur zusätzliche Optionen erhalten, sondern auch zusätzliche Verantwortung. Eine Zustimmung zu einem Vorhaben wird zur planungsersetzenden Entscheidung.

- Ein weiterer Beitrag richtet den Blick auf **die praktische Umsetzung bezahlbaren Wohnungsbaus**. Das Beispiel des **Bauart 5D Hauses** zeigt, dass Standardisierung und Flexibilität keine Gegensätze sein müssen. Wiederholbare Grundrisse, klare Gebäudelogiken und planbare Abläufe können helfen, Projekte schneller, wirtschaftlicher und verlässlicher umzusetzen ohne den konkreten Standort, kommunale Zielsetzungen oder besondere Nutzungsanforderungen aus dem Blick zu verlieren.
- Wie solche Vorbereitung aussehen kann, zeigt der Beitrag aus **Meppen**. Dort geht es um eine Aufgabe, die viele Städte kennen: Nachverdichtung im gewachsenen Wohnquartier. Neue Wohnungen sollen entstehen, ohne dass der Charakter bestehender Nachbarschaften leichtfertig aufgegeben wird. Genau hier entscheidet sich, ob Innenentwicklung Akzeptanz findet.
- Einen anderen Zugang wählt **Heilbronn**. Dort wird mithilfe digitaler Methoden und künstlicher Intelligenz nach Wohnbaupotenzialen im Bestand gesucht. Auch dieser Beitrag macht deutlich: Die Zukunft kommunaler Wohnraumentwicklung liegt nicht allein in neuen Bauflächen. Häufig liegen Potenziale bereits im Siedlungsbestand – in Baulücken, Aufstockungsmöglichkeiten, untergenutzten Grundstücken oder Flächen, die erst durch systematische Analyse sichtbar werden. KI kann dabei helfen, den Blick zu schärfen.
- Dass Wohnraumentwicklung nicht an der Gemeindegrenze endet, zeigt schließlich der Blick nach **Jena und in den umgebenden Raum**. Wachsende Städte stoßen häufig an natürliche, planerische oder eigentumsbezogene Grenzen. Gleichzeitig bestehen im Umland Potenziale, die nur dann sinnvoll genutzt werden können, wenn Mobilität, Infrastruktur, Freiraum und Siedlungsentwicklung zusammengedacht werden. Die Stadt-Umland-Partnerschaft mit Jena steht beispielhaft für eine Aufgabe.

So unterschiedlich die Beiträge dieser Ausgabe sind, sie führen zu einem gemeinsamen Ergebnis: Wohnraumentwicklung braucht mehr als Baurecht. Sie braucht Orientierung, Daten, Dialog und Umsetzungswillen. Kommunen schaffen die Rahmenbedingungen für Entwicklung und aktivieren Potenziale. Der Wohnungsbauturbo kann dabei wichtige Impulse setzen. Entscheidend ist, dass aus neuen Spielräumen konkrete Projekte entstehen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre – und viele Impulse für die Wohnraumentwicklung in Ihrer Kommune.

Birgitt Wachs

Birgitt Wachs

M. Wagner

Markus Wagner

Ihre Autoren und Ansprechpartner



Birgitt Wachs
birgitt.wachs@gma.biz



Philipp Schwarz
p.schwarz@le-mail.de



Christoph Janssen
C.Janssen@taylorwessing.com



Thomas Siebenhaar
Thomas.Siebenhaar@projekt-bauart.de



Katharina Staiger
katharina.staiger@gma.biz



Florian Komossa
florian.komossa@gma.biz



Markus Wagner
markus.wagner@gma.biz



Bernhard Schanze
bernhard.schanze@gma.biz



Dr. Eddy Donat
eddy.donat@gma.biz



Dr. Gino Meier
gino.meier@gma.biz

Das GMAG ist auch digital
erhältlich unter www.gma.biz
oder QR-Code scannen





S.18



S.26



S.22



S.34

Inhaltsverzeichnis

06

Wohnen als Herausforderung unserer Zeit

Vom Problemdruck zur Umsetzung: Warum Wohnen zur kommunalen Schlüsselaufgabe wird.

22

Wohnraum schaffen – Quartiere bewahren: Nachverdichtungsstrategien für die wachsende Stadt Meppen

Nachverdichtung mit Augenmaß: Wie Wachstum und Quartiersqualität zusammenfinden.

10

Leinfelden-Echterdingen testet den Bauturbo

Planungskultur trifft Beschleunigung: Wie eine Kommune neue Spielräume praktisch nutzt.

26

Heilbronn: Wohnbaupotenziale im Bestand mit KI aufspüren – ein Erfahrungsbericht

KI macht Potenziale sichtbar: Wie Daten den Weg zu mehr Wohnraum im Bestand ebnen.

14

Turbo für die Projektentwicklung – Chancen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Mehr Tempo im Planungsrecht: Was der Bauturbo ermöglicht – und wo Grenzen bleiben.

34

Interkommunale Kooperation zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen – Stadt-Umland-Partnerschaft mit Jena

Wohnraum gemeinsam denken: Wie Stadt und Umland neue Flächenperspektiven entwickeln.

18

Bezahlbar bauen im System

Warum Standardisierung und Flexibilität im Wohnungsbau kein Widerspruch sein müssen

40

Letzter Gedanke:

"Vorwärts immer, rückwärts nimmer!"

Zu wenig, zu teuer, zu langsam

Deutschlands Wohnproblem zwischen Erkenntnis und Umsetzungsstau



Birgitt Wachs - Geschäftsführerin GMA -
birgitt.wachs@gma.biz

Es gibt Themen, die in politischen Programmen, Verwaltungsvorlagen, Investorenrunden und privaten Gesprächen gleichermaßen auftauchen. Wohnen ist ein solches Thema. Es betrifft die junge Familie, die nach der Geburt des zweiten Kindes eine größere Wohnung sucht. Es betrifft die Auszubildende, die in der Nähe ihres Betriebs keinen bezahlbaren Wohnraum findet. Es betrifft ältere Menschen, deren vertraute Wohnung nicht barrierearm ist, die aber in ihrem Quartier bleiben möchten. Es betrifft Kommunen, die wachsen wollen, ohne ihre Infrastruktur zu überfordern. Und es betrifft private Eigentümer, die modernisieren, umbauen oder zusätzlichen Wohnraum schaffen könnten, aber vor hohen Kosten, komplexen Regeln und unsicheren Rahmenbedingungen stehen.

Wohnen ist damit weit mehr als eine private Konsumententscheidung. Wohnen ist soziale Infrastruktur. Es ist Grundlage für wirtschaftliche Entwicklung, für Integration und für die Lebensqualität ganzer Städte und Gemeinden. Wo Wohnraum knapp und teuer wird, geraten nicht nur private Haushaltsbudgets unter Druck. Es geraten auch Standortentscheidungen, kommunale Entwicklungsperspektiven und der gesellschaftliche Zusammenhalt unter Spannung.

Deshalb ist Wohnen eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Nicht, weil es an Erkenntnissen fehlt. Die Lage ist seit Jahren bekannt: In vielen Wachstumsregionen fehlen Wohnungen, in Ballungsräu-

men steigen Mieten und Kaufpreise, in ländlichen Räumen stehen teils ganze Gebäude leer, während gleichzeitig moderne, energieeffiziente und altersgerechte Angebote fehlen. Der Wohnungsmarkt ist kein einheitlicher Markt, sondern schlägt sich regional nieder. Genau darin liegt seine Komplexität.

Ein Markt unter Druck

Der deutsche Wohnungsmarkt steht nicht nur gefühlt unter Spannung, die Rahmendaten zeigen es. Im Jahr 2025 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 18 Prozent weniger als im Vorjahr und der niedrigste Wert seit 2013. Damit hat sich der Rückgang im Wohnungsbau weiter verschärft, denn bereits 2024 waren die Fertigstellungen deutlich gefallen.

Zwar gab es 2025 bei den Baugenehmigungen wieder ein positives Signal: Nach drei rückläufigen Jahren stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen laut Statistischem Bundesamt auf 238.500. Der Aufwärtstrend setzt sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2026 fort. Doch auch dieser Wert bleibt weit unter dem, was zur Entspannung vieler Wohnungsmärkte nötig wäre. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beziffert den jährlichen Neubaubedarf bis 2030 auf rd. 320.000 Wohnungen. Zwischen Bedarf,

Genehmigungen und tatsächlichen Fertigstellungen klafft damit weiterhin eine erhebliche Lücke.

Denn: Eine Genehmigung ist noch keine fertige Wohnung. Ende 2025 lag der sogenannte Bauüberhang nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf einem Rekordniveau von rd. 760.700 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Davon befanden sich 307.200 bereits im Bau. Gleichzeitig erloschen 2025 rd. 35.700 Baugenehmigungen (der höchste Wert seit 2002). Diese Zahlen machen deutlich, dass der Wohnungsmarkt nicht nur ein Mengenproblem hat, sondern auch ein Umsetzungsproblem.

Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Bauen ist teurer, Finanzieren schwieriger und Planen komplexer geworden. Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im Februar 2026 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 3,3 % über dem Vorjahreswert. Besonders Ausbauarbeiten, technische Gebäudeausrüstung und Instandhaltung verteuern Projekte. Gleichzeitig wirken höhere Finanzierungskosten nach. Für private Bauherren, Wohnungsunternehmen und Investoren bedeutet das, dass viele Vorhaben neu kalkuliert werden müssen. Was vor wenigen Jahren noch darstellbar war, rechnet sich heute häufig nicht mehr.

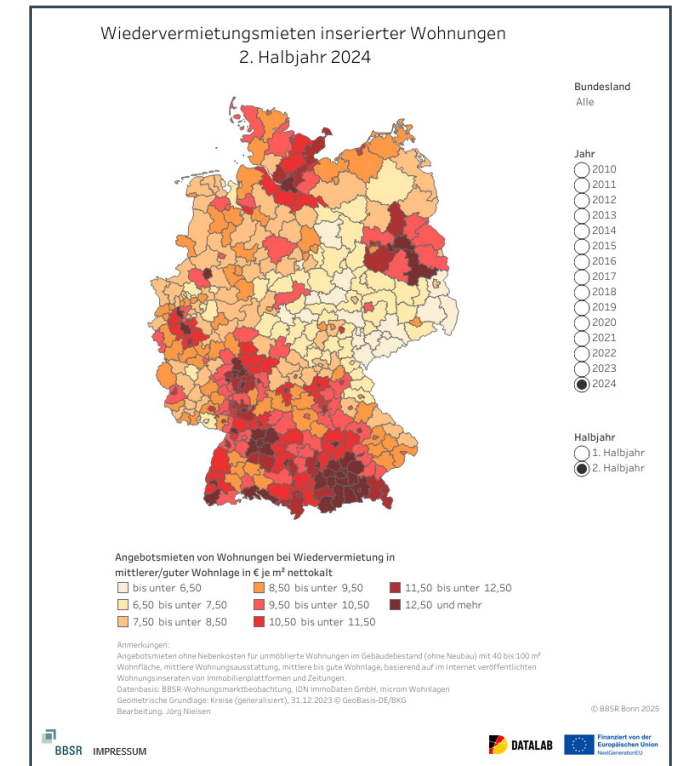
Besonders kritisch ist die Lage im bezahlbaren Segment. Der Gesamtbestand an Sozialmietwohnungen lag nach Angaben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Ende 2024 nur noch bei rd. 1,05 Millionen Wohnungen. Zwar wurden 2024 im sozialen Wohnungsbau knapp 62.000 Wohneinheiten gefördert, doch die Zahl gebundener Wohnungen bleibt insgesamt niedrig. Für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen verschärft sich dadurch der Zugang zum Markt. Gerade dort, wo Arbeitsplätze, Hochschulen und Infrastruktur konzentriert sind, konkurrieren viele Gruppen um ein knappes Angebot – übrigens auch Gut- und Besserverdienende.

Die Mieten spiegeln diese Knappheit wider. Während Bestandsmieten oft langsamer steigen, ziehen Angebots- und Wiedervermietungen deutlich stärker an. Das BBSR weist für 2024 bei Wiedervermietungen im Bestand einen Anstieg um 5,9 Prozent auf durchschnittlich 10,92 Euro je Quadratmeter aus. In angespannten Großstadtmärkten liegen die Werte deutlich darüber. Für Wohnungssuchende zählt genau dieser Teilmarkt: Wer umziehen muss, neu in eine Stadt kommt oder eine größere Wohnung sucht, trifft nicht auf die durchschnittliche Bestandsmiete, sondern auf das aktuelle Angebot.

Die Zahlen zeigen deshalb vor allem eines: Der Wohnungsmarkt braucht keine abstrakte Grundsatzdebatte, sondern mehr Umsetzung. Es reicht nicht, Bedarfe zu beschreiben. Genehmigte Projekte müssen schneller in den Bau kommen. Bezahlbarer Wohnraum muss langfristig gesichert werden. Bestände müssen besser genutzt, Leerstände aktiviert und Umbaupotenziale gehoben werden. Der Markt steht unter Druck – und genau deshalb muss gehandelt werden.

Vom Umsetzungsstau zur kommunalen Handlungsfähigkeit

Der politische und fachliche Fokus verschiebt sich deshalb zu Recht von der Problembeschreibung zur Umsetzung. Neue gesetzliche Beschleunigungsinstrumente wie der Wohnungsbauturbo beziehungsweise § 246e BauGB sollen Kommunen und Vorhabenträgern



Quelle: BBSR Bonn 2025 - Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2. Halbjahr 2024

mehr Spielraum eröffnen, um Wohnungsbau schneller zu ermöglichen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen beschreibt ihn als Instrument, mit dem zugunsten zusätzlichen Wohnraums unter bestimmten Voraussetzungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben abgewichen werden kann (vgl. Beitrag Janssen in diesem Heft).

Damit ist ein wichtiger Impuls gesetzt. Aber ein Gesetz baut noch keine Wohnungen. Beschleunigung entsteht erst, wenn Kommunen wissen, wo sie das neue Instrument sinnvoll einsetzen, welche Ziele damit verbunden sind und welche Projekte tatsächlich geeignet sind (vgl. Beitrag Schwarz in diesem Heft). Der Bauturbo kann Verfahren erleichtern. Er ersetzt aber weder eine kommunale Wohnungsstrategie noch eine belastbare Standortanalyse. Er schafft Möglichkeiten, aber keine fertigen Antworten.

Gerade darin liegt die neue Aufgabe für Städte und Gemeinden – manchmal auch im kooperativen Verbund (vgl. Beitrag Donat in diesem Heft). Sie müssen ihren eigenen Weg finden: Wo ist Nachverdichtung städtebaulich verträglich? Wo lassen sich Aufstockungen, Ergänzungsbauten oder Umnutzungen realisieren? Wo kann kosteneffizienter Wohnungsbau entstehen, ohne langfristig an Qualität zu verlieren? Wo braucht es geförderten Wohnraum, wo preisgedämpfte Angebote, wo kleinere Wohnungen, wo barrierearme Alternativen oder Mitarbeiterwohnen? Und wo ist Zurückhaltung geboten, weil Infrastruktur, Freiraum oder Nachbarschaft bereits überlastet sind? Neue gesetzliche Spielräume sind dabei Chance und Herausforderung zugleich. Viele Instrumente sind noch nicht umfassend erprobt. Manche Formulierungen lassen Auslegungsspielräume. In der Praxis werden Kommunen deshalb nicht nur prüfen müssen, was rechtlich möglich ist, sondern auch, was politisch tragfähig, fachlich sinnvoll und wirtschaftlich realisierbar ist. Genau hier entscheidet sich, ob Beschleunigung tatsächlich mehr Wohnraum schafft oder ob neue Unsicherheiten entstehen.

Nachverdichtung, Bestand und kosteneffizienter Wohnungsbau

In vielen Kommunen wird die Lösung nicht allein in neuen Baugebieten liegen. Fläche ist knapp, Boden teuer und die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden steigen. Deshalb rücken Nachverdichtung, Innenentwicklung und die bessere Nutzung des Bestands in den Mittelpunkt. Baulücken, untergenutzte Grundstücke, eingeschossige Gebäude, größere Stellplatzflächen, Dachflächen, nicht mehr benötigte Büro- oder Gewerbeflächen und leerstehende Immobilien können wichtige Beiträge leisten.

Der Vorteil liegt auf der Hand: Innenentwicklung nutzt vorhandene Infrastruktur. Straßen, Leitungen, ÖPNV, Schulen, Kitas, Nahversorgung und soziale Angebote sind oft bereits vorhanden oder können gezielt ergänzt werden. Ziel dabei ist es, kurze Wege zu ermöglichen. Gleichzeitig ist Innenentwicklung anspruchsvoll. Eigentumsstrukturen sind kleinteilig. Baurechte sind nicht immer eindeutig. Nachbarn reagieren sensibel auf Veränderungen. Und viele Projekte sind für klassische Bauträger weniger standardisiert als die Entwicklung auf der grünen Wiese.

Umso wichtiger ist ein praktischer Ansatz. Kommunen brauchen nicht nur allgemeine Zielbilder, sondern konkrete Potenzialflächen, klare Prioritäten und umsetzbare Projektpfade. Dazu gehören Eigentümeransprache, Machbarkeitsprüfungen, planungsrechtliche Vorbewertungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und die frühe Klärung von Infrastrukturfragen. Nachverdichtung braucht einen Prozess, der vom Potenzial zur Projektentwicklung führt.

Auch der kosteneffiziente Wohnungsbau gehört in die Debatte. Bezahlbarkeit entsteht nicht erst bei der Mietpreisbindung, sondern bereits bei Grundstück, Planungsrecht, Gebäudetyp, Stellplatzanforderungen, Grundriss, Konstruktion, Bauweise und Standardsetzung. Wer bezahlbare Wohnungen will, muss die Kostenfrage offen führen und Anforderungen auf den Prüfstand stellen. Kommunen, Planer, Investoren und Politik müssen deshalb genauer unterscheiden, welche Standards unverzichtbar sind und wo Vereinfachung möglich ist, ohne die Qualität des Wohnens zu gefährden (vgl. Beitrag Siebenhaar in diesem Heft).

Das gilt auch für Umnutzungen im Bestand. Nicht jedes Gebäude eignet sich für Wohnen, aber dort, wo die Voraussetzungen stimmen, können gerade leerstehende oder untergenutzte Gebäude einen Beitrag leisten. Für Innenstädte und Ortskerne heißt das: Wohnen kann Teil der Transformation sein, etwa in Obergeschossen, auf Ergänzungsflächen oder in hybriden Konzepten. Es ist als Baustein einer integrierten Standortentwicklung zu verstehen.

Kommunen als Schlüsselakteure mit Erkenntnisauftrag

Kommunen stehen im Zentrum der Wohnungsfrage, weil sie den Rahmen schaffen, in dem Wohnraum entstehen kann. Sie entscheiden über Planungsrecht, Flächenentwicklung, Infrastruktur, städtebauliche Konzepte und lokale Prioritäten. Dabei ist jedoch festzustellen, dass vielerorts nicht nur ein Umsetzungsproblem, sondern zunächst auch ein Erkenntnisproblem besteht. Eine aktive kommunale Wohnungspolitik kann ohne diese zentralen Fragen nicht aktiv handeln: Wie entwickelt sich die Bevölkerung? Welche Rolle spielen Pendler, Zuzug, Alterung und Haushaltsgrößen? Welche Wohnungen

fehlen? Für wen? In welchen Lagen? Zu welchen Preisen? Fehlen kleine Wohnungen, familiengerechte Wohnungen, barrierearme Wohnungen, geförderte Wohnungen oder Angebote für Auszubildende und Beschäftigte? Welche Flächen können aktiviert werden? Welche Infrastruktur ist vorhanden, welche müsste mitwachsen?

Auf dieser Grundlage brauchen Kommunen Strategien und sie sollten die Ziele klar benennen: mehr bezahlbare Mietwohnungen, Stärkung der Ortskerne, Aktivierung von Leerstand, soziale Mischung in Neubaugebieten, altersgerechtes Wohnen, Mitarbeiterwohnen, Nachverdichtung und die Sicherung kommunaler Grundstücke. Eine Wohnungsstrategie sollte dabei kein theoretisches Papier sein. Sie sollte ein Arbeitsprogramm mit Flächen, Instrumenten, Zuständigkeiten und Prioritäten sein. Besonders wichtig ist daher eine aktive Bodenpolitik. Boden ist die knappste Ressource der Wohnraumentwicklung, Flächensparen und Nachverdichtung sind darum vorrangige Grundsätze. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind dabei wichtige Partner. Sie denken langfristiger und können stabilisierend auf den Markt wirken. Doch auch private Investoren und Eigentümer sind unverzichtbar. Die Herausforderung besteht darin, die verschiedenen Akteure auf gemeinsame Ziele zu verpflichten.

Daten, Technologien und Beteiligung: die Grundlagen der Umsetzung

Die wichtigste Voraussetzung für Tempo ist nicht nur das neue Gesetz. Oft ist es eine gute Grundlage. Wer weiß, wo Potenziale liegen, welche Bedarfe bestehen und welche Hemmnisse gelöst werden müssen, kann schneller entscheiden. Moderne Wohnungsmarktbeobachtung verbindet deshalb unterschiedliche Quellen und Methoden. GIS-gestützte Analysen machen Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Erreichbarkeiten, Infrastrukturangebote, Bodenwerte, Nutzungsstrukturen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen räumlich sichtbar (vgl. Beitrag Wagner & Schanze in diesem Heft). Aber auch die Auswertung schon verfügbarer Daten (z. B. aus dem Zensus, kommunalen Melderegistern, Bauakten, Liegenschaftsdaten, Marktbeobachtungen) kann ein deutlich klareres Bild liefern. Wo wohnen ältere Menschen in nicht barrierearmen Gebäuden? Wo gibt es untergenutzte Grundstücke? Welche Quartiere sind gut erschlossen? Wo treffen Wohnraumbedarf und Flächenpotenzial tatsächlich zusammen (vgl. Beitrag Staiger & Komossa in diesem Heft)? Neue Technologien können diese Arbeit unterstützen. Künstliche Intelligenz kann große Datenbestände strukturieren, Muster erkennen, Text- und Plangrundlagen auswerten oder Szenarien vorbereiten. Sie ersetzt nicht die fachliche Bewertung, kann aber helfen, schneller zu belastbaren Entscheidungsgrundlagen zu kommen. Gerade in Kommunen mit knappen personellen Ressourcen ist dies ein wichtiger Baustein, sofern Datenqualität, Transparenz und fachliche Kontrolle gewährleistet bleiben.

Gleichzeitig bleibt Wohnungspolitik ein kommunikativer Prozess. Lokales Wissen, Eigentümerinteressen, Nachbarschaftserwartungen, politische Zielkonflikte und fachliche Einschätzungen müssen zusammengeführt werden. Beteiligung, Moderation und die klassische Auswertung von Plangrundlagen bleiben daher unverzichtbar. Gute Wohnungsstrategien entstehen nicht entweder digital oder analog. Sie verbinden Daten, Technologie, Ortskenntnis und Dialog.

Handlungsstrategien für Kommunen

Aus GMA-Sicht sind insbesondere sieben Handlungsfelder für Kommunen von Bedeutung:



1. Datenbasierte Wohnungsmarktbeobachtung. Gute Entscheidungen benötigen ein realistisches Bild. Bevölkerungsprognosen, Haushaltsstrukturen, Mietentwicklung, Leerstand, Flächenpotenziale, Sozialwohnungsbestand, Pendlerströme und Bauaktivitäten sollten regelmäßig ausgewertet werden. Dies kann sowohl durch umfangreiche Gutachten als auch durch ausgewählte Analysen von Marktdaten erfolgen.



2. Aktive Bauland- und Bodenpolitik. Die Entwicklung von Wohnraum erfordert Zugriff auf Flächen oder Instrumente, um Entwicklungen zu steuern. Konzeptvergaben, Erbbaurechte, städtebauliche Verträge und strategischer Grundstückserwerb können helfen, bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur und städtebauliche Qualität zu sichern.



3. Innenentwicklung systematisch aktivieren. Baulückenkataster, Eigentümeransprache, Aufstockungsanalysen, Umnutzungskonzepte und die Prüfung untergenutzter Flächen sollten zum Standard gehören. Innenentwicklung ist kleinteilig und arbeitsintensiv, aber in Zeiten der Flächenknappheit und des sparsamen Umgangs mit Boden alternativlos.



4. Verfahren professionalisieren. Klare Zuständigkeiten, digitale Prozesse, frühzeitige Abstimmung zwischen Fachämtern und realistische Zeitpläne sind entscheidend. Wohnungsbau darf nicht in parallelen Einzelprüfungen stecken bleiben. Eine koordinierende Stelle kann Projekte lotsen und Konflikte früh sichtbar machen.



5. Partnerschaften aufbauen. Kommunen sind nicht nur Genehmigungsbehörde, sondern Moderator und Ermöglicher. Runde Tische mit Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, privaten Eigentümern, Sozialträgern, Arbeitgebern und Finanzierern können Projekte anstoßen und Hemmnisse abbauen.



6. Bezahlbarkeit sichern. Quoten für geförderten Wohnraum, Bindungsverlängerungen, kommunale Wohnungsunternehmen, Erbbaurechte, Fördermittelberatung und Ankaufstrategien tragen dazu bei, dass Wohnraum nicht nur entsteht, sondern langfristig zugänglich bleibt.



7. Wohnen mit Infrastruktur zusammendenken. Neue Wohnungen brauchen Kitas, Schulen, Mobilität, Grünflächen, Nahversorgung und soziale Angebote. Diese Aspekte sind von Anfang an mitzuplanen.

GMA-Darstellung 2026

Wohnen als zentraler Faktor kommunaler Entwicklung

Die Wohnungsfrage wird nicht kurzfristig entschieden. Sie ist eine Daueraufgabe. Umso wichtiger ist es, vom Krisen- in den Umsetzungsmodus zu kommen. Die Lage ist bekannt und der Bedarf ist offensichtlich, auch die Instrumente liegen auf dem Tisch. Entscheidend ist, sie konsequent anzuwenden.

Dazu gehört auch eine gute Portion Pragmatismus. Nicht jedes Projekt wird perfekt sein. Nicht jede Fläche kann alle Wünsche erfüllen. Nicht jede Anforderung lässt sich ohne Kostenfolgen umsetzen. Wer bezahlbaren Wohnraum schaffen will, muss auch Zielkonflikte offen benennen und entscheiden. Gleichzeitig mehr Wohnungen, niedrigere Mieten, höchste Standards, geringere Dichte, keine Veränderung und minimale Kosten werden keine Realität bei der Lösung der Wohnungsknappheit sein. Die Frage der Prioritätensetzung steht

im Vordergrund. Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist die Grundlage für Arbeit, Familie, Nachbarschaft, Sicherheit und Teilhabe. Es entscheidet darüber, ob Städte lebendig, Gemeinden attraktiv und Wirtschaftsstandorte handlungsfähig bleiben. Genau deshalb ist Wohnen eine Herausforderung unserer Zeit – und eine Aufgabe, die nur gemeinsam gelöst werden kann. //

Leinfelden-Echterdingen testet den Bauturbo

Erfahrungsbericht aus der kommunalen Planungspraxis



Philipp Schwarz – Leiter des Planungsamts der Stadt Leinfelden-Echterdingen –
p.schwarz@le-mail.de

In Deutschland herrschen Wohnungsnot und eine Flaute am Bau. Der Wohnraum fehlt oft dort, wo er dringend gebraucht wird. Wenn neue Fachkräfte in den wirtschaftsstarken und attraktiven Räumen wie der Region Stuttgart keine schöne Wohnung oder ein bezahlbares Heim finden, werden persönliche Umzugshemmnisse zu einem wirtschaftlichen Risiko für eine ganze Stadt. Dieses Risiko trifft auch die Stadt Leinfelden-Echterdingen (LE). LE liegt mit seinen rd. 40.000 Einwohnern südlich von Stuttgart und hat aufgrund der Lage an Messe und Flughafen einen hohen Siedlungs- und Genehmigungsdruck. Aufgrund eines hohen Einpendlerüberschusses hat sich die Stadt vor etwa sieben Jahren zum Ziel gesetzt, 3.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2030 sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zu bauen. In der Stadt wurde also auf neue gesetzgeberische Impulse vom Bund gewartet, um langwierige und personalintensive Planungsverfahren zu kürzen und Bauvorhaben einfacher in die Genehmigung zu führen.

Die Liste der Gründe, warum es auch in LE mit der eigentlich etablierten Praxis des Wohnungsbaus nicht vorangeht, ist natürlich lang

und reicht von zu hohen Zinsen und steigenden Baukosten bis hin zu einem unübersichtlich dichten Katalog an Normen. Obwohl der Wohnungsbau ein Thema ist, bei dem die Kommunen die Instrumente zur Baulandbereitstellung haben, gibt es den Vorwurf, dass die Bauverwaltungen zu bürokratisch handeln und Projekte eher in Verfahrenskaskaden wegdelegieren als sie zu ermöglichen. Dieser Kritik an städtischen Verwaltungen sollte man sich nicht so pauschal anschließen, aber die Wohnungskrise, die ausufernden Verfahrensdauern und die vielfältigen Hemmnisse in den Städten und Gemeinden sind sehr real. Neu ist auch nicht, dass der Wohnungsbau Gegenstand politischer Auseinandersetzungen ist. Es gab auch sehr erfolgreiche überparteiliche Anläufe, das Planungsrecht oder die Landesbauordnungen zu entschlacken und die Verfahren zu beschleunigen. Bereits während der Flüchtlingskrise wurde das Planungsrecht für Wohnunterkünfte im Außenbereich oder in Gewerbegebieten geöffnet und in Leinfelden-Echterdingen auch erfolgreich angewendet. Die aktuelle Wohnungsnot musste den Bund aber erneut unter Druck setzen, gesetzgeberisch zu handeln.



Bereits das Vorgängerkabinett der „Ampel“ hatte die Überarbeitung unter den baukulturell vielleicht etwas fragwürdigen, aber dafür politisch griffigen Titel „Bauturbo“ gestellt. Gegen kritische und gewichtige Stimmen aus der Bundesarchitektenkammer und anderen Fachverbänden hat die aktuelle Bundesregierung das Planungsrecht durchgeboxt. Die Sorge in der Anhörung zur Gesetzgebung war groß. Der Bauturbo zersetze die Planungskultur, so der Vorwurf, gefährde die städtebauliche Ordnung, fördere die Zersiedlung und setze keine Anreize für eine Umbaukultur. Eine einheitliche Haltung aller planerisch Handelnden war gleichwohl nicht möglich.

Bei aller berechtigten Kritik kann die Novelle eine große Erleichterung für die Kommunen bringen. Da aber die grundsätzlichen Fragen zu einer über Jahrzehnte gewachsenen Struktur des Baugesetzbuches unangetastet blieben, der Bauturbo alte Routinen aussetzt, ohne neue, beispielsweise schlankere Verfahren einzuführen, bleibt eine rechtliche Instabilität und Unsicherheit im Umgang mit dem neuen Planrecht bestehen (vgl. Beitrag Janssen in diesem Heft). Es werden „lediglich“ die allgemeinen Genehmigungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs ausgeweitet, ohne eben die etablierten Planungsverfahren grundsätzlich zu überarbeiten. Das sollten alle Kommunen beachten und nicht ohne Prinzip vorgehen. Nicht ohne Grund schreibt der Bund im Mustererlass, dass „es sich bei der Zustimmungsentscheidung der Gemeinden um eine planerisetzende Entscheidung im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde handelt“, und sie kann „Gegenstand einer möglichen gerichtlichen Überprüfung“ sein, „ob das Vorhaben vereinbar ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde, beispielsweise die Übereinstimmung mit einer (beschlossenen) städtebaulichen Rahmenplanung bzw. einem abgestimmten, städtebaulichen Konzept“.

Die Struktur des deutschen Planungsrechts war bisher klar strukturiert. Es gilt für Dorf und Stadt gleichermaßen und teilt den Planungsraum in ein Innen und ein Außen. Der Außenbereich ist von einer Bebauung freizuhalten, der Innenbereich teilt sich in einen beplanten und einen unbeplanten Bereich. Für die beiden planungsrechtlichen Aggregatzustände im Innenbereich gibt es jeweils ordnende und Orientierung gebende Begrifflichkeiten, die tief in die Rechtsprechung und das planerische Selbstverständnis hineinragen: Im ungeplanten Innenbereich ist es der Begriff des Einfügens, und im beplanten Innenbereich sind es die städtebaulichen Grundzüge. Alle Veränderungen über diese Rechtsbegriffe hinaus sind nur noch der Planung zugänglich. Das ändert sich jetzt für Leinfeld-Echterdingen und alle anderen Städte und Gemeinden. Wichtig ist, dass die Neuregelungen des Bauturbos nur auf die Wohnnutzung zielen. Bisher galt auch für das Wohnen, dass die Prüfsteine der Zulässigkeit von Bauvorhaben durch aktive Planung zu überwinden sind. Nicht wenige sehen in der Verwässerung von planungsrechtlichen Grundbegriffen den allgemein beklagten Verlust von Planungskultur. Der Stadtdirektor a. D. Stephan Reiß-Schmidt, übrigens Verfechter einer grundsätzlichen Neuaufstellung des Planungsrechts und der Raumordnung, stellt also nicht ohne Grund fest, dass Städte mit einer hohen Planungskultur besser gewappnet für den Bauturbo sein sollten als Städte und Gemeinden, für die das Baugesetzbuch eher eine Garantie ist, die Wahrscheinlichkeit für gute Architektur oder Baukultur zu erhöhen. Diesem Vorwurf lässt sich tatsächlich nur durch eine eigene gemeindliche informelle Planung begegnen, die eine kommunalpolitische Rückendeckung hat. Ohne eigene kommunale Vorstellungen – das können kleinere Entwürfe für ein Grund-

stück, einen Block oder ein Quartier sein – fehlt die Begründung für die neue planungsrechtliche Frage, ab wann ein Wohnhaus, das sich nach den bisherigen baurechtlichen Gepflogenheiten in der Regel zurechtschrumpfen musste, um sich einzufügen oder den Grundzügen der Planung nicht zu widersprechen, städtebaulich eigentlich doch ganz gut reinpasst? Diese Frage wird nicht allgemein im Bundesgesetz geregelt, sondern den Städten und Gemeinden übertragen.

Diese „Vereinbarkeitsklausel“ ist neu im Gesetzbuch und sie soll bleiben. Auch neu im Gesetz, aber bis zum 31. Dezember 2030 zeitlich befristet, ist die Regel, die viele als den wahren „Bauturbo“ ansehen. Auch er wird an die Zustimmung der Gemeinde gekoppelt und soll aufwendige Planungsverfahren ersetzen. Im FAQ zum Bauturbo weist das Ministerium darauf hin, dass sogar eine Kombination der Wohnnutzung mit anderen Nutzungen möglich ist. Ein „Sonder-Zulässigkeitsbestand“ lässt beispielsweise Wohngebäude mit einem Laden zu, wenn dort der täglichen Bedarfs für die unmittelbaren Bewohner gedeckt wird.

Der Kommune wird somit viel zugetraut, aber auch zugemutet. Eine gute Planung, das zeigen die Erfahrungen in LE, ist nicht nur an das Bebauungsplanverfahren geknüpft. Die Bauverwaltungen und die Bürgermeister können um den Bauturbo herum Leitvorstellungen entwickeln, die für gute Ergebnisse sorgen. In LE trifft der Bauturbo auf eine Stadt mit einer ausgeprägten Planungskultur. Die Stadt hat für wichtige Projekte wettbewerbliche Verfahren durchgeführt und begleitet auch private Vorhaben mit viel Beratung und eigenen planerischen Vorstellungen. Hier will die Stadtverwaltung anknüpfen und den Bauturbo sukzessive testen.

So gab es in Leinfeld-Echterdingen einerseits immer wieder Anfragen für eine Bebauung, die mit Hinweis auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit oder die begrenzten Kapazitäten der Stadtverwaltung ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu können, zurückgewiesen werden mussten. Nicht selten waren es nur geringfügige Überschreitungen der Baumassen, das Hineinragen in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche oder sehr gemischte Bestandslagen, die eine angemessene Bebauung verhinderten. Möglichkeiten zur Anwendung gibt es also genug. Andererseits gibt es in LE beispielsweise Anfragen der Kirchen zur Konversion von kircheneigenen Immobilien und Gemeinbedarfsflächen zu Wohnen. Mit § 246e Baugesetzbuch ist es nun möglich, diese Anpassung quasi als Planersatz konkret in Aussicht zu stellen. Andere Anfragen betreffen grundstücksübergreifende Bebauungskonzepte von Privaten. Hier verfolgt die Stadt die Strategie, dass eine eigene Planung den Bauwilligen Orientierung geben soll. Es entsteht im Miteinander eine gute Lösung, die bisher nur mit neuem Planrecht umsetzbar gewesen wäre. In diesen innerstädtischen Lagen und bei Vorhaben, die eine Planung brauchen, ist die Anwendung des Bauturbos eine deutliche Entlastung.

Schwieriger wird es mit einer generellen planerischen Beurteilung der vielen kleineren Anfragen. Seit der Bauturbo in Kraft ist, gibt es viele Anwendungsmanuale und Positionspapiere. Alle Anleitungen versuchen, die terminologische Leere zu füllen, die der Bund im Gesetz hinterlassen hat. Die Auslegung der Vereinbarkeit beantwortet die Stadt Tübingen beispielsweise fast mit einer Tautologie, indem sie von der städtebaulichen Vertretbarkeit spricht. Stuttgart spricht von städtebaulicher Erheblichkeit und setzt dabei auf bereits

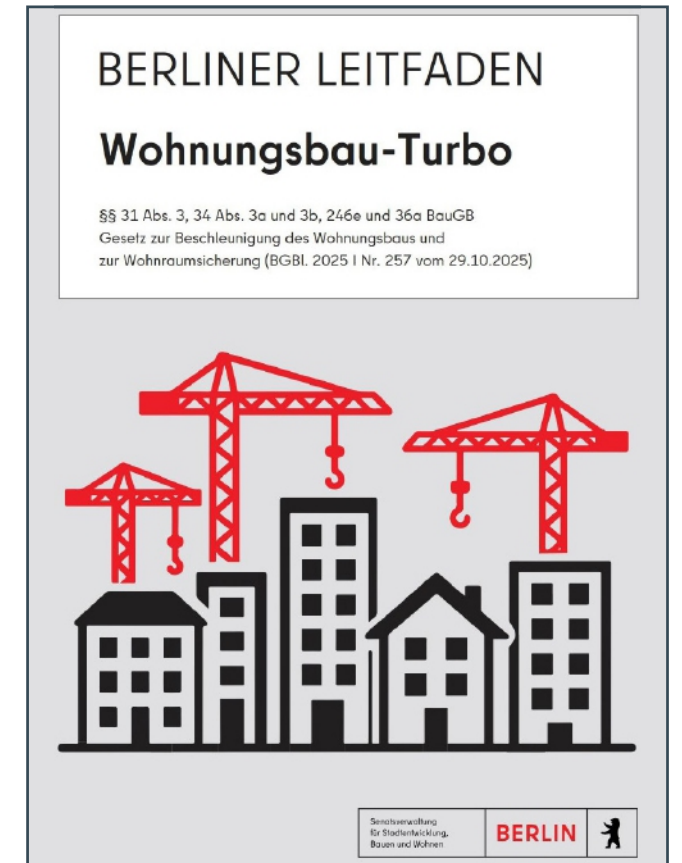
vorgefundene Überformungen. Um nicht durch einen unübersichtlichen Regelkanon überlastet zu werden, hat auch in Leinfeld-Echterdingen die Verwaltung zuerst um Begriffe gerungen, die eine irgendwie „universelle Beurteilbarkeit von Vorhaben“ ermöglichen. Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung hat Leitplanken erarbeitet, wie der Bauturbo in der Stadt angewendet werden kann. Nach Beschluss der Leitplanken durch den Gemeinderat wurde durch eine Änderung der Hauptsatzung der Gemeinderat entlastet und die Entscheidung über die Anwendung des Bauturbos auf den Oberbürgermeister und die Verwaltung übertragen. Eine Anwendung des Bauturbos im Außenbereich wurde ausgeschlossen. Die Bewertung der in § 36a des Baugesetzbuches geforderten städtebaulichen Vereinbarkeit wurde auf die Fachverwaltung übertragen.

In LE wurde der Begriff des „städtebaulichen Gerüsts“ zur Orientierung ausgewählt. Das städtebauliche Gerüst soll nicht gestört werden und ist zu erhalten. Die Idee der städtischen Planung war es, sich an städtebaulichen Grundtypen zu orientieren: Punkt, Zeile und Block (Stadtplaner kennen das). Was aus baulich-architektonischer Sicht als machbar oder sogar wünschenswert angesehen wird, ist aus bau- und verwaltungsrechtlicher Perspektive zu häufig nicht machbar („Wie konntet ihr das genehmigen?“). Bei der Formulierung von Grundsätzen sollte also die Chance einer Rückbesinnung auf die Disziplin des Städtebaus ergriffen werden.

Aus der historischen Entwurfsidee ist eine typologisch-städtebauliche Grundstruktur und das Verhältnis von Freiraum und Bebauung abzuleiten und die Erscheinung und die Wirkung des Vorhabens abzugrenzen. Der gebaute und intendierte grundsätzliche Planungsgedanke ist also weiterzuführen. Man merkt schon an diesen doch etwas krummen Formulierungsversuchen, einem fast schon planungsphilosophischen Vorgang, dass es einen erheblichen Unterschied zwischen der Sprache der Architektur und des Verwaltungsrechts gibt. Auch die sekundären Qualitätseigenschaften der Architektur sollten den Unterschied ausmachen. Trägt dieses städtebauliche Gerüst weiter und ist es noch ablesbar, dann ist eine Befreiung über den städtebaulichen Grundzug hinaus oder ein Einfügen „ohne Einfügen“ möglich. Wird das städtebauliche Gerüst unlesbar und entsteht aus Sicht der Verwaltung ein Erfordernis zur Planung, dann ist das Vorhaben entweder im Bereich des Paragraphen 246e des Baugesetzbuches zu verorten, oder bei erhöhter Komplexität ist das klassische Bauleitplanverfahren zu wählen.

Zeichnet sich eine Genehmigungsfähigkeit innerhalb des städtebaulichen Gerüsts ab, sind weitere Fragen aus den beschlossenen Leitplanken zu beantworten. Zu den wichtigsten Themen gehören die Feststellung, ob das Vorhaben eine übermäßige Belastung der Infrastruktur nach sich zieht, der Nachbarschutz berührt ist, es ökologisch vertretbar ist und ob die Klimaanpassungsfähigkeit eines Ortes zu stark beeinträchtigt wird. Das Handlungsprogramm Wohnen bestimmt die Schwellenwerte, ab wann geförderter Wohnungsbau umzusetzen ist. Im Einzelfall wird entschieden, ob das Vorhaben mit städtebaulichen Verträgen begleitet werden muss. Das gleiche Vorgehen gilt auch, wenn im Rahmen einer Genehmigung die städtebaulichen Grundzüge zu überwinden sind. Für den Außenbereich wurde eine Anwendung vorerst zurückgestellt.

Da in der Stadt eine neue Bewertungsebene von Vorhaben entsteht und eine Vergleichbarkeit der Befreiungen und Öffnungen zu dokumentieren ist, wird im Planungsamt von LE ein sogenannter Nachver-



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Stadt Berlin

dichtungsatlas geführt. Die für die einzelnen Quartiere zuständigen Stadtplaner haben in diesem Kataster die Vorhaben bebauungsplanübergreifend und im größeren Kontext aller Konzepte und Rechtspläne zu betrachten und zu bewerten. Dieser Nachverdichtungsatlas wird im GIS geführt und dort auch regelmäßig aktualisiert.

Im Innenbereich, in einer gefestigten, lesbaren städtebaulichen Struktur ist die Anwendung des Bauturbos also gut möglich. Eine Erleichterung ist es auch dort, wo bereits städtebauliche Konzepte vorliegen, beispielsweise in Sanierungsgebieten. Für die Bauenden entsteht Übersichtlichkeit, welche kommunalen Regeln gelten.

Ein ausgereiftes und von Grund auf erneuertes Planungsrecht wäre gleichwohl wünschenswert gewesen. Aber der Bauturbo ist wahrscheinlich ein Spiegel unserer Zeit, eine Gesetzgebung der kleinen Schritte und Experimente, ein Produkt des möglichen politischen Konsenses, der kurzfristig entlasten soll. Offen bleibt, mehr als bei anderen Novellen aber, was passiert, wenn die ersten Verwaltungsgerichtsurteile kommunale Regeln kritisch sehen. Aber dieses Risiko ist bei guter städtebaulich-fachlicher Begründung und Kompetenz zu begrenzen. Denn es ist eben auch eine chancenhafte Veränderung für Städte und Gemeinden und die Stadtplanenden, verlorengegangene individuelle Handlungsfähigkeit zu reklamieren und die kommunale Autonomie zu stärken. Die Kommunen können nun zeigen, dass sie das Vertrauen in ihre unmittelbare Gestaltungsfähigkeit, die zu oft aus Misstrauen an den Handelnden in Verfahren delegiert wurde, wieder zurückholen können. Zu oft stand ein Verfahren für den inhaltlichen und zeitlichen Kontrollverlust. Der Bauturbo ist also auch für die Kommunen, die sich bisher in gar keinen oder veralteten Planwerken bewegten, eine Aufforderung, sich gegenüber der gebauten Umwelt planerisch neu zu positionieren. //



BAU-TURBO BW

Schneller zu gutem Wohnraum -

mit 80 % Förderung

Hier bei Interesse scannen!



Turbo für die Projektentwicklung

Chancen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus



Christoph Janssen, LL.M. - Rechtsanwalt Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB -
C.Janssen@taylorwessing.com

Ausgangspunkt des Gesetzgebungsverfahrens zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025, dem „Wohnungs-(Bau)turbo“, war die Erkenntnis, dass nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen Wohnraum zügig nur dadurch geschaffen werden kann, dass eine Wohnnutzung bereits aufgrund der bestehenden rechtlichen Vorgaben möglich ist – also entweder ein geeigneter Bebauungsplan besteht oder, im unbeplanten Innenbereich, eine Zulässigkeit von Wohnnutzung gegeben ist.

Dort, wo die Rechtslage eine solche Genehmigung von Wohnraumnutzung in der konkret geplanten Form nicht hergibt, muss ein zeit- und kostenintensives Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnnutzung zu schaffen.

Um dem von ihm festgestellten Wohnraummangel entgegenzutreten, hat der Gesetzgeber mit dem „Bauturbo“ nun die Möglichkeit geschaffen, bei der Projektierung von Wohnraum von bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen abzuweichen und trotz entgegenstehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen.

Indem der Wohnungsbauturbo den Kommunen die Möglichkeit bietet, konkrete Projekte auch in bauplanungsrechtlichen Ausgangslagen zu genehmigen, die das Projekt grundsätzlich nicht erlauben, kann auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens verzichtet werden.

Insoweit trägt der „Turbo“ seinen Namen zu Recht – bei genauer Betrachtung ist sein Inhalt nicht auf eine Ermöglichung von Projekten, sondern auf die Beschleunigung des Projekts durch Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren gerichtet.

Der Umstand, dass durch diese Möglichkeit ggf. Beteiligungsrechte verkürzt und das sogenannte „Planmäßigkeitprinzip“, das jedenfalls für grundsätzliche städtebauliche Entscheidungen die Aufstellung eines Bebauungsplans vorsieht, aufgeweicht wird, ordnet der Gesetzgeber der Schonung insbesondere zeitlicher Ressourcen unter.

Einzelne Werkzeuge abhängig von konkreter Situation

Rechtstechnisch ermöglicht es der Wohnungsbauturbo in nahezu jeder bauleitplanerischen Ausgangssituation, von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben zugunsten des Wohnbauprojekts abzuweichen. Der Weg und die hierfür passende Vorschrift hängen von der Ausgangssituation ab, die vorgefunden wird:

- **Existiert ein Bebauungsplan**, passt dieser jedoch nicht zum abgestimmten Wohnbauvorhaben, muss von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das Vorhaben abgewichen werden. Schon vor dem Wohnbauturbo konnte im Wege einer Befreiung, also einer Art Ausnahmegenehmigung im Einzelfall, gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von Vorgaben des Bebauungsplans abgewichen werden. Eine solche Befreiung war allerdings im Grundsatz nur möglich, wenn die „Grundzüge des Bebauungsplans“ nicht berührt wurden. Dieses Merkmal, mit dem eine „Aushöhlung“ des Bebauungsplans durch Befreiungsentscheidungen vermieden werden soll, setzt der Anwendbarkeit von Befreiungen in der Praxis erhebliche Grenzen. Befreiungen waren – auch für Wohnbauvorhaben – auf wenige kleine Details, häufig z. B. die geringfügige Überschreitung von Baugrenzen, beschränkt. Durch den Wohnbauturbo wird nun in § 31 Abs. 3 BauGB für Wohnbauvorhaben eine Befreiung von Festsetzungen auch dann zugelassen, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind – also nicht nur von Details des Bebauungsplans, sondern auch von grundlegenden Festsetzungen abgewichen wird. Dabei kommt es nicht auf die Art der Festsetzung an, sodass im Einzelfall faktisch vom Bebauungsplan insgesamt abgewichen, der Bebauungsplan für den Einzelfall also ignoriert werden kann. Der Bebauungsplan behält dabei weiterhin seine Wirksamkeit und ist auch für künftige Vorhaben anwendbar – er wird nur im entsprechenden Einzelfall durch die Abweichungsentscheidung (Befreiung) nicht angewendet.
- Befindet sich das projektierte Grundstück **außerhalb eines Bebauungsplans** in einer Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB), gelten nach dem Wohnbauturbo analoge Mechanismen. Während in einer Gemengelage ein Vorhaben allgemein nur zulässig ist, wenn es sich nach sämtlichen seiner Merkmale – also Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erlaubt die Neufassung von § 35 Abs. 3a und 3b BauGB die Umnutzung und Neuerrichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken auch dann, wenn sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Diese beiden Vorschriften werden abgerundet durch eine zeitlich auf den 31. Dezember 2030 befristete allgemeine Möglichkeit, bei Wohnbauvorhaben unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation von jeglichem Planungsrecht abzuweichen. Diese Möglichkeit eröffnet § 246e BauGB, der als eine Art Auffangvorschrift innerhalb des Bauturbos fungiert.

Voraussetzungen des Wohnbauturbos

Unabhängig davon, von welchem Werkzeug des Bauturbos im konkreten Fall Gebrauch gemacht werden soll, hat der Gesetzgeber – neben der Vorgabe, dass es sich um ein Wohnbauvorhaben handeln muss – mehrere allgemeine Voraussetzungen aufgestellt.

a) Zustimmung der Gemeinde

Auch wenn der Bauturbo ein gemeindliches Bauleitplanverfahren vermeiden kann, muss die Gemeinde der Anwendung des Bauturbos stets zustimmen. Die Anwendung unterliegt damit der kommunalen Willensbildung, die wiederum innerhalb der Gemeinde ihre Legitimation durch (Bau-)Ausschüsse oder den Gemeinderat suchen wird.

b) Öffentliche und nachbarliche Belange

Vorhaben, die auch durch einen Bebauungsplan nicht realisierbar wären, sind auch durch den Bauturbo nicht realisierbar. Stehen dem Vorhaben also öffentliche Belange entgegen (z. B. Belange des Verkehrs), sodass ein Vorhaben im Wege der Bauleitplanung nicht realisierbar wäre, hilft auch der Wohnbauturbo nicht weiter. Die Novellierung vermeidet einen Bebauungsplan also nur als Verfahren, ein (gedachter) Bebauungsplan müsste aber grundsätzlich aufstellbar sein. Weniger bedeutsam wird das im Gesetz zusätzlich genannte Erfordernis sein, die nachbarlichen Interessen zu würdigen. Die Einhaltung dieser Voraussetzung, die sich in ähnlicher Form im allgemeinen Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme findet (vgl. § 15 BauNVO), muss ohnehin im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt sein. Wohnnutzung, die durch den Bauturbo ermöglicht wird, wird dabei weniger als störende Nutzung wahrgenommen werden, sondern Nachbarkonflikte eher dadurch hervorrufen, dass sie insbesondere im Zusammenhang mit Lärm schutzbedürftig ist. Derartige Konflikte werden mit den Mitteln des aktiven und passiven Schallschutzes in vielen Fällen lösbar sein.

Besondere Formen des Wohnens

Auch wenn es nicht die unmittelbare Intention des Gesetzgebers gewesen sein mag, stellt sich die Frage, ob auch spezielle Wohnraumformen – insbesondere betreutes und seniorengerechtes Wohnen – von der Beschleunigungschance profitieren sollen. Zur Definition von „Wohnungsbau“, die sich auf die gesamte Novellierung beziehen dürfte, heißt es in der Gesetzesbegründung, der Begriff sei „weit zu verstehen“. Damit dürften auch besondere Formen des Wohnens von der Vorschrift erfasst sein. Am Zweck der Regelung orientiert, wird auch die Schaffung von betreutem Wohnen den gewünschten Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes unterstützen. Eine Grenze wird allgemein dort zu ziehen sein, wo die Art der baulichen Nutzung von „Wohnen“ zu einer „Einrichtung für medizinische und soziale Zwecke“ wechselt. Letztere Nutzungen werden nicht mehr als Wohnnutzung im Sinne des Bauturbos anzusehen sein.

Wohnbauturbo und Einzelhandel

Es liegt nahe, die Ermöglichung von Wohnnutzung mit der Ansiedlung weiterer Nutzung zu kombinieren, die das Wohnen funktional, architektonisch oder auch nur statisch ergänzt (z. B. gewerbliche Nutzungen, darunter Einzelhandel, im Erdgeschoss einer ganz überwiegend für Wohnzwecke bestimmten Immobilie). Die Frage, in welchem Umfang dies möglich ist, ist mangels Rechtsprechung bislang nicht mit letzter Sicherheit geklärt.

Der Berliner Leitfaden zum Wohnungsbauturbo führt aus, dass „eine ausschließliche Wohnnutzung“ für die Anwendung des Bauturbos „nicht erforderlich“ sei. Jedoch dürften andere Nutzungen jenseits des Wohnens nur von einer untergeordneten Bedeutung sein. Als Beispiel gilt das Wohngebäude, in dessen Erdgeschoss sich auch ein Laden befindet. Diese Konstellation ist als „mitgezogene“ Nutzung in § 246e Abs. 5 BauGB ausdrücklich genannt.

In der Gesetzesbegründung wird darauf verwiesen, durch den Bauturbo solle „künftig beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können“. Damit ist erkennbar zunächst die Ergänzung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe („Supermärkte“) gemeint. Die naheliegende und in der Praxis zunehmend praktizierte Kombination von Einzelhandel und Wohnnutzung gelingt nach diesem Vorbild jedoch wenig. Denn die beabsichtigte Aufstockung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben setzt eine statische Konstruktion des Gebäudes voraus, die nicht immer gegeben ist, da der Gebäudekörper häufig lediglich für eine eingeschossige Bebauung ausgelegt ist. Hinzu kommt, dass die Ergänzung um Wohnnutzung für den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs nicht von vornherein attraktiv sein wird, da es zunächst nicht dem wirtschaftlichen Konzept des Betriebs entspricht.

Als gelungene Kooperation zwischen Gemeinde und Betreiber des Einzelhandelsbetriebs könnte sich die Situation dann darstellen, wenn gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnnutzung auch der Einzelhandelsbetrieb selbst erweitern darf, etwa durch Errichtung eines (statisch ertüchtigten) erweiterten Ersatzneubaus. Hierfür ist allerdings in der Regel eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- oder Geschossfläche) oder der Art der baulichen Nutzung (Verkaufsfläche, insbesondere Überschreitung der Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb) erforderlich. Während die Abweichung von Maßvorschriften in der Praxis in der Regel möglich sein wird, ist die Frage, ob anlässlich der Schaffung von Wohnraum über einem Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsflächenvergrößerung, insbesondere ein Wechsel der Art der baulichen Nutzung von regulärem zu großflächigem Einzelhandel möglich ist, bislang nicht ausdrücklich entschieden. Diese Frage sollte in einer erneuten Reform aufgegriffen und zugunsten des Einzelhandels ausdrücklich entschieden werden. Bereits jetzt ermöglicht der Bauturbo eindeutig dort, wo Einzelhandel – ggf. auch als großflächiger Einzelhandel – bereits zulässig ist, die ergänzende Nutzung mit Wohnungsbau. Dies kann insbesondere dazu führen, dass die Akzeptanz von Einzelhandel

in seiner Verbindung mit Wohnungsbau gesteigert werden kann, wo der Einzelhandel zwar zulässig, aber (bislang) unerwünscht ist und wo daher das „singuläre“ zulässige Einzelhandelsvorhaben von der Gemeinde bauleitplanerisch verhindert worden wäre.

Fazit und strategische Bedeutung

Etwa ein halbes Jahr nach der Einführung der Gesetzesnovellierung ist die Bereitschaft der Gemeinden, von den neuen Instrumenten Gebrauch zu machen, unterschiedlich ausgeprägt. Rechtsprechung, die eine Anwendbarkeit der Vorschriften konturiert, existiert noch nicht. Dabei bietet der „Turbo“ tatsächlich reale Chancen für Vorhabenträger und Kommunen. Die Chance des Bauturbos liegt in der Ersparnis für Vorhabenträger in zeitlicher und finanzieller Hinsicht, da die Kosten für Bauleitpläne von den Gemeinden regelmäßig durch Kostenübernahmevereinbarungen auf Vorhabenträger verlagert werden. Da das Bauleitplanverfahren entfällt, kann eine Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde direkt im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen. Hier können – durchaus zum Vorteil der Gemeinde – viele Details des Vorhabens verhandelt werden, die ansonsten auch bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht festgesetzt werden könnten. Dadurch, dass die Zustimmung zum Bauturbo im Ermessen der Gemeinde liegt, ist sichergestellt, dass kommunale Gremien nicht ausgespart werden.

In der Sache am naheliegendsten ist eine Anwendung des Bauturbos dort, wo in der Umgebung bereits Wohnnutzung vorhanden ist, das Areal also auf die schutzbedürftige Nutzung grundsätzlich eingestellt ist. Dies schließt es jedoch nicht aus, auch in geeigneten Gewerbegebietslagen – etwa auf dem eigenen Betriebsgelände – temporären oder permanenten Wohnraum etwa für Fachkräfte des Unternehmens bereitzustellen. Insbesondere die umfassenden Möglichkeiten, von bestehenden Regelungen und Grundsätzen zum Maß der baulichen Nutzung abzuweichen, also den Gebäudekörper ganz frei zu wählen, dürften in der Praxis großes Vereinfachungspotential haben.

Nachzubessern ist der Bauturbo im Rahmen der Berücksichtigung bislang nicht zulässiger gewerblicher Nutzungen, insbesondere von Einzelhandel. Über die Ermöglichung bloßer gebietsversorgender Betriebe sollte seitens des Gesetzgebers erwogen werden, jedenfalls Einzelhandelsbetriebe, deren Gebäude die Grundlage für eine potenzielle Wohnnutzung bilden, auch dort ausdrücklich zuzulassen, wo sie nach der Art der baulichen Nutzung bislang unzulässig sind. Insbesondere sollte klargestellt werden, dass dort, wo Wohnnutzung geplant ist, nach dem Ermessen der Gemeinde im Erdgeschoss großflächiger Einzelhandel zugelassen werden kann (Stichwort: Nahversorgung). Dies würde die diesbezüglich derzeit bestehende Unklarheit beseitigen auch dem von gesetzgeberischer Seite klar formulierten Ziel, Flächen an und über Einzelhandelsbetrieben für die Wohnnutzung zu erschließen, deutlich fördern. Der Bauturbo geht damit klar in die richtige Richtung einer Vereinfachung und Entbürokratisierung, sodass Vorhabenträgern und Ansiedlungsgemeinden der Mut zu wünschen ist, von dem Instrument Gebrauch zu machen. /

Bezahlbar bauen im System

Warum Standardisierung und Flexibilität im Wohnungsbau kein Widerspruch sein müssen



Thomas Siebenhaar - Geschäftsführer Projekt Bauart WohnInvest GmbH -
Thomas.Siebenhaar@projekt-bauart.de

Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ist schnell formuliert. Die Umsetzung ist deutlich schwieriger. Viele Kommunen kennen die Situation: Es gibt ein Grundstück, einen politischen Willen, eine konkrete Nachfrage und häufig auch einen sozialen Anspruch. Entstehen sollen Wohnungen für Alleinstehende, für ältere Menschen, junge Familien, Beschäftigte oder Menschen mit Unterstützungsbedarf. Oft kommen weitere Nutzungen hinzu: Tagespflege, Kindergarten, Praxisräume, eine Bibliothek, soziale Angebote oder Räume für Begegnung. Genau an dieser Stelle entscheidet sich, ob aus einer guten Absicht tatsächlich ein realisierbares Projekt wird. Denn Wohnungsbau scheitert heute selten an einem einzelnen Grund. Baukosten, Finanzierung, Förderbedingungen, Planungsrecht, Grundstückszuschnitt, Stellplätze, Energieanforderungen, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit, politische Erwartungen und zeitliche Abläufe greifen ineinander. Wenn jedes Projekt vollständig neu gedacht, neu gezeichnet, neu kalkuliert und neu abgestimmt werden muss, wird bezahlbarer Wohnungsbau schnell zur Einzelfallakrobatik.

Aus unserer Sicht braucht es deshalb mehr System im Wohnungsbau. Nicht, weil jedes Gebäude gleich aussehen soll. Nicht, weil gute Architektur verzichtbar wäre. Und auch nicht, weil kommunale Besonderheiten keine Rolle spielen. Im Gegenteil: Gerade weil Grundstücke, Bedarfe und politische Zielsetzungen unterschiedlich sind, braucht

es belastbare Grundstrukturen, die wiederholbar funktionieren und zugleich Anpassungen ermöglichen. Mit dem Bauart 5D Haus haben wir einen solchen Ansatz entwickelt. Der Begriff 5D steht dabei nicht für eine technische Spielerei, sondern für ein Denken in mehreren Dimensionen: Planung, Wirtschaftlichkeit, Qualität, Nachhaltigkeit und Umsetzung müssen von Beginn an zusammengeführt werden. Ein Wohnungsbauprojekt wird dadurch nicht erst am Ende auf seine Machbarkeit geprüft, sondern von Anfang an so strukturiert, dass Planung, Kosten, Bauablauf und Nutzung zusammenpassen.

Standardisierung schafft Verlässlichkeit

Standardisierung wird im Wohnungsbau häufig missverstanden. Viele verbinden damit Gleichförmigkeit, gestalterische Schwäche oder die Sorge, dass ein Gebäude nicht zum Ort passt. Diese Sorge ist nachvollziehbar, aber sie greift zu kurz. Denn Standardisierung muss nicht bedeuten, dass überall dasselbe Haus entsteht. Sie kann vielmehr bedeuten, dass Planungsentscheidungen dort wiederholbar werden, wo Wiederholung sinnvoll ist: bei Grundrisstypen, Erschließung, Technik, Baubeschreibung, Schnittstellen, Mengenlogik und Abläufen. Genau hier liegt ein wesentlicher Hebel für bezahlbares Bauen. Wenn Grundrisse nicht bei jedem Vorhaben neu erfunden werden müssen, wenn wiederkehrende Bauteile und klare Funktionszusammenhänge bestehen, wenn Fachplaner und Handwerk



Quelle: Projekt Bauart WohnInvest GmbH 2026

mit bekannten Strukturen arbeiten können, entstehen Verlässlichkeit und Geschwindigkeit. Kosten werden früher einschätzbar. Termine werden besser steuerbar. Entscheidungen werden nachvollziehbarer. Das Bauart 5D Haus setzt genau hier an. Es arbeitet mit einer Systematik, die wiederkehrende Planungslösungen ermöglicht, ohne den konkreten Standort zu ignorieren. Für Kommunen ist das besonders wichtig: Sie brauchen keine abstrakte Idee von bezahlbarem Wohnen, sondern ein Modell, das auf ein reales Grundstück, einen konkreten Bedarf und einen politischen Zielrahmen übertragen werden kann.

Flexibilität bleibt entscheidend

Ein System ist nur dann hilfreich, wenn es nicht starr ist. Wohnungsbau findet nicht auf idealen Grundstücken statt. Gerade Kommunen bringen häufig Flächen ein, die auf den ersten Blick nicht einfach sind: Grundstücke in der Nachverdichtung, kleinere Flächen in Ortslagen, Standorte mit schwieriger Geometrie, Bestandsbezüge oder



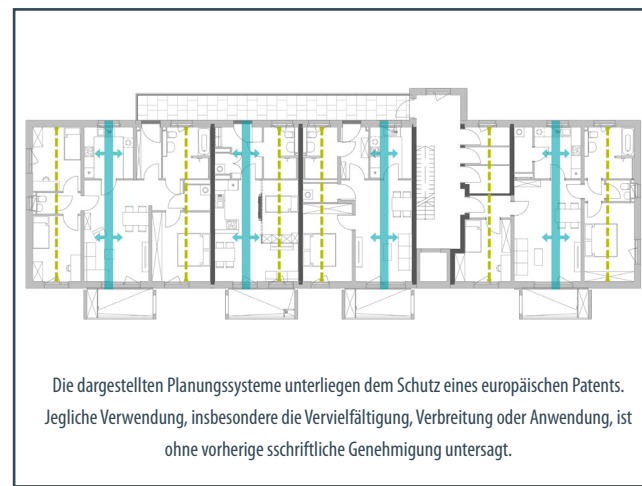
Quelle: Projekt Bauart WohnInvest GmbH 2026 – Bsp. Nachverdichtung schwieriger Grundstücke

besondere Nachbarschaften. Manchmal geht es um ländliche Strukturen, manchmal um kleinstädtische Lagen, manchmal um innerstädtische Nachverdichtung. Deshalb muss systematisiertes Bauen unterschiedliche Gebäudeformen ermöglichen. Das Bauart 5D Haus ist nicht auf eine einzige Gebäudefigur festgelegt. Liniengebäude, L-, U- oder T-Formen können helfen, auf Grundstückszuschnitte, Erschließung, Freiräume und Nachbarschaften zu reagieren. Ebenso wichtig ist eine Grundrisslogik, die unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglicht – vom geförderten Mietwohnungsbau bis zur freifinanzierten oder Eigentumswohnung.

Flexibilität bedeutet dabei nicht, dass alles beliebig wird. Sie bedeutet, dass innerhalb einer klaren Systematik Spielräume entstehen. Wohnflächen können angepasst, Wohn-/Essbereiche erweitert, Erschließungen kombiniert und Gebäude auf konkrete Standortbedingungen ausgerichtet werden. Auch besondere Rahmenbedingungen, etwa an verkehrlich stärker belasteten Standorten, lassen sich berücksichtigen, ohne dass das gesamte Projekt neu entwickelt werden muss. Gerade darin liegt aus unserer Sicht der Unterschied zwischen Standardisierung und Gleichförmigkeit. Ein gutes System gibt nicht jede Antwort vor. Aber es stellt die richtigen Bausteine bereit, damit Antworten schneller, wirtschaftlicher und verlässlicher gefunden werden können. Oft geht es um bezahlbares oder barrierefreies Wohnen.

Bezahlbarkeit entsteht nicht allein auf der Baustelle

Wer über bezahlbares Wohnen spricht, denkt oft zuerst an Baukosten. Das ist richtig, aber nicht ausreichend. Bezahlbarkeit entsteht deutlich früher: bei der Grundstücks politik, beim Nutzungskonzept, bei der Projektstruktur, bei der Förderfähigkeit, bei den Standards und bei der Frage, wie früh alle Beteiligten wissen, was tatsächlich entstehen soll. Für Kommunen ist dabei besonders wichtig, dass Wohnungsbau nicht isoliert betrachtet wird. Viele Projekte sollen mehr leisten als die Schaffung von Wohnfläche. Sie sollen eine Ortsmitte stärken, eine Brachfläche aktivieren, älteren Menschen ein Wohnen im vertrauten Umfeld ermöglichen, soziale Infrastruktur ergänzen oder gemischte Nutzungen in ein Quartier bringen. Gerade dann braucht es eine Planung, die wirtschaftlich tragfähig bleibt und zugleich den kommunalen Mehrwert im Blick behält. Aus unserer Erfahrung kommen Kommunen, Kirchen oder andere Grundstückseigentümer häufig mit einem klaren Ziel auf uns zu: Auf einem Grundstück soll eine sozial verträgliche Wohnnutzung entstehen.



Häufig werden weitere Nutzungen mitgedacht – Tagespflege, Kindergarten, medizinische Angebote, Physiotherapie, Bibliothek oder andere gemeinschaftliche Funktionen. Solche Projekte brauchen eine Bauweise, die nicht am Sonderwunsch zerbricht, sondern die Nutzungsmischung geordnet aufnehmen kann. Das Bauart 5D Haus ist deshalb nicht nur als Wohngebäude zu verstehen, sondern als Projektansatz. Es soll helfen, unterschiedliche Nutzungen, wirtschaftliche Anforderungen und kommunale Zielsetzungen in eine umsetzbare Struktur zu bringen. Für die Praxis ist genau das entscheidend: Ein Projekt muss nicht nur städtebaulich gewünscht, sondern auch finanzierbar, planbar und baubar sein.

Bauturbo: hilfreich, aber kein Ersatz für kommunale Klarheit

Mit dem Wohnungsbauturbo ergeben sich neue Möglichkeiten, Projekte schneller und flexibler in die Genehmigung zu bringen. Für die Praxis ist das ein wichtiger Impuls. Wir beschäftigen uns aktuell mit mehreren Projekten, bei denen die Anwendung des Bauturbos eine Rolle spielen kann. Die Hintergründe sind unterschiedlich: innerstädtische Nachverdichtung, größere Vorhaben in komplexen Lagen, Grundstücke mit bisher anderer planungsrechtlicher Prägung oder Projekte, bei denen ein systematisierter Gebäudeansatz nicht vollständig zu vorhandenen Bebauungsplanvorgaben passt. In all diesen Fällen kann der Bauturbo helfen. Er fokussiert die entscheid-

ende kommunale Frage: Wollen wir dieses Projekt an diesem Standort – und welche Anforderungen sind wirklich wesentlich?

Hier liegt sogar eine große Chance. Wenn sich Kommunen intensiver mit den tatsächlichen Zielen eines Projekts beschäftigen, kann die Diskussion sachlicher werden. Es geht dann nicht nur darum, ob jede einzelne Festsetzung eines bestehenden Plans exakt eingehalten wird. Es geht darum, ob ein Vorhaben städtebaulich sinnvoll ist, ob es Wohnraum schafft, ob es die richtige Nutzungsmischung bietet, ob Infrastruktur und Umfeld passen und welche Leitplanken eingehalten werden müssen. Der Wissensstand zum Bauturbo ist in den Kommunen derzeit noch unterschiedlich. Das ist normal bei neuen Instrumenten. Umso wichtiger ist ein früher, offener Dialog zwischen Kommune, Projektträger, Planung und Genehmigungsseite. Beschleunigung funktioniert nicht, wenn alle Beteiligten erst spät klären, was sie eigentlich wollen. Sie funktioniert dort, wo Ziel, Verfahren und Projektlogik früh zusammengeführt werden.

Ein systematisierter Ansatz wie das Bauart 5D Haus kann diesen Dialog unterstützen, weil früh sichtbar wird, was auf einem Grundstück grundsätzlich möglich ist, welche Wohnungsgrößen entstehen können, welche Gebäudestruktur denkbar ist und welche Nutzungen ergänzt werden können. Das ersetzt keine kommunale Entscheidung, aber es schafft eine belastbare Grundlage für diese Entscheidung.

Erbbaurecht als kommunales Steuerungsinstrument

Ein weiterer wichtiger Baustein kann das Erbbaurecht sein. Gerade Kommunen, Kirchen oder gemeinwohlorientierte Grundstückseigentümer möchten Flächen häufig nicht endgültig aus der Hand geben. Zugleich sollen Grundstücke aktiviert und sozial gewünschte Nutzungen ermöglicht werden. Das Erbbaurecht kann hier ein geeignetes Modell sein, weil Eigentum am Boden und Investition in das Gebäude getrennt werden. Für Kommunen eröffnet dies Steuerungsmöglichkeiten. Über Vertragsgestaltung, Nutzungsbindungen, Laufzeiten und Heimfallregelungen können Ziele abgesichert werden. Das ist besonders dort interessant, wo bezahlbares Wohnen, bestimmte Zielgruppen, soziale Infrastruktur oder langfristige kommunale Interessen eine Rolle spielen. Die Grundstücksvergabe wird damit nicht



Quelle: Projekt Bauart WohnInvest GmbH 2026 – Bsp. innerstädtische Nachverdichtung

nur zu einer wirtschaftlichen Entscheidung, sondern zu einem Instrument der Stadt- und Ortsentwicklung. Natürlich ersetzt auch das Erbbaurecht keine wirtschaftliche Prüfung. Ein Projekt muss finanzierbar, förderfähig und betreibbar sein. Aber es kann helfen, politische Zielsetzungen und private oder gemeinwohlorientierte Umsetzung besser miteinander zu verbinden. Gerade in Kombination mit einem planbaren Gebäudesystem kann daraus ein praktischer Weg entstehen, um Grundstücke zu aktivieren, ohne langfristige kommunale Steuerung vollständig aufzugeben.

Mehr Wiederholbarkeit, weniger Zufall

Die Wohnungsfrage wird nicht durch ein einzelnes System, ein einzelnes Gesetz oder ein einzelnes Projekt gelöst. Aber sie braucht Ansätze, die Umsetzung wahrscheinlicher machen. Dazu gehört aus unserer Sicht die Bereitschaft, gute Standards wieder stärker zu akzeptieren. Nicht jedes Gebäude muss ein Prototyp sein. Nicht jeder Grundriss muss neu erfunden werden. Nicht jede Projektstruktur muss bei null beginnen. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht Wiederholbarkeit. Gleichzeitig braucht er städtebauliche Einbindung, Nutzungsmischung, soziale Verantwortung und die Fähigkeit, auf konkrete Grundstücke zu reagieren. Standardisierung und Flexibilität sind deshalb keine Gegensätze. Richtig verstanden, ergänzen sie sich. Für Kommunen kann darin ein praktischer Weg liegen: Wohnungsbauprojekte werden planbarer, kalkulierbarer und schneller entscheidungsfähig. Für Projektträger entstehen belastbare Prozesse. Für Bewohner entstehen Wohnungen, die nicht nur bezahlbar, sondern auch gut nutzbar sind. Und für Orte entstehen Chancen, Wohnraum mit Versorgung, Betreuung und gemeinschaftlichen Angeboten zu verbinden. Am Ende geht es um eine einfache, aber anspruchsvolle Aufgabe: Wohnungsbau muss wieder machbarer werden. Nicht beliebig. Nicht maximal individualisiert. Nicht übersteuert. Sondern gut geplant, wirtschaftlich, flexibel einsetzbar und im besten Sinne alltagstauglich.

Das Bauart 5D Haus ist unser Beitrag zu dieser Aufgabe: ein System für bezahlbaren Wohnungsbau, das Wiederholbarkeit ermöglicht, ohne die Anforderungen des Standorts aus dem Blick zu verlieren. /





GMA-Darstellung 2026

Wohnraum schaffen – Quartiere bewahren

Nachverdichtungsstrategien für die wachsende Stadt Meppen



Katharina Staiger - Projektleiterin Köln -
katharina.staiger@gma.biz



Florian Komossa - Projektleiter Hamburg -
florian.komossa@gma.biz

Wie kann neuer Wohnraum entstehen, ohne dass gewachsene Einfamilienhausgebiete unter Veränderungsdruck geraten oder ihren Charakter verlieren? Welche städtebaulichen Potenziale in Wohnquartieren lassen sich identi-

fizieren und nutzen? Vor diesen und ähnlichen Fragen stehen Verwaltungen seit Jahren. Sie müssen Bauanträge sachlich prüfen, Entscheidungen transparent begründen und diese in politischen Gremien vertreten. Das Thema „Nachverdichtung“ wird dabei oft emotional

diskutiert – von Eigentümern, Bauträgern und Bauwilligen gleichermaßen. Typische Sorgen betreffen überdimensionierte Baukörper, den Verlust von Grünflächen oder Gärten, Verschattung des eigenen Hauses oder die Veränderung des Quartierscharakters.

Ein aktuelles Beispiel ist die Stadt Meppen im mittleren Emsland: Mit rd. 37.000 Einwohnern bietet sie nicht nur umfangreiche Arbeitsplätze, sondern ist auch ein gefragter Wohnstandort. Die Einwohnerzahl stieg allein in den letzten drei Jahren um rd. 300 Personen – größtenteils durch Zuzüge. Gleichzeitig nahm die Zahl der Bauanträge für Ein- und Mehrfamilienhäuser in gewachsenen Einfamilienhausgebieten der Kernstadt zu. Wo früher kleine Häuser standen, wurden mehrgeschossige Neubauten geplant.



GMA-Aufnahmen 2026 - Beispiele für Nachverdichtung

Städtische Leitlinien für Nachverdichtung

Die Verwaltung beurteilt Nachverdichtungsanfragen anhand eines Dichtemodells, das seit 2011 Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen“ ist (Fortschreibung 2016). Das Modell definiert, welche städtebauliche Dichte aus funktionaler und nachbarschaftlicher Sicht angemessen ist. Mit der Fortschreibung des Wohnkonzepts 2025 (GMA) ging es für die Stadt Meppen nicht nur um eine Aktualisierung. Vielmehr wurden Aspekte wie die bestehende Stadtstruktur, demografische Entwicklung, bezahlbarer Wohnraum, soziale Vielfalt, nachhaltige Bauweise und steigende Nachfrage nach Mikroapartments berücksichtigt. Zusätzlich mussten baurechtliche Anpassungen durch den neuen § 246e BauGB („Wohnbauturbo“) sowie § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB integriert werden. Der Wohnbauturbo ermöglicht schnellere Genehmigungen unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Beitrag Janssen in diesem Heft), erfordert aber zugleich einen belastbaren lokalen Orientierungsrahmen, um planungsrechtliche Verantwortung nicht zu unterlaufen – insbesondere dann, wenn in einer Verwaltung schnell entschieden (vgl. Beitrag Schwarz in diesem Heft) werden muss.

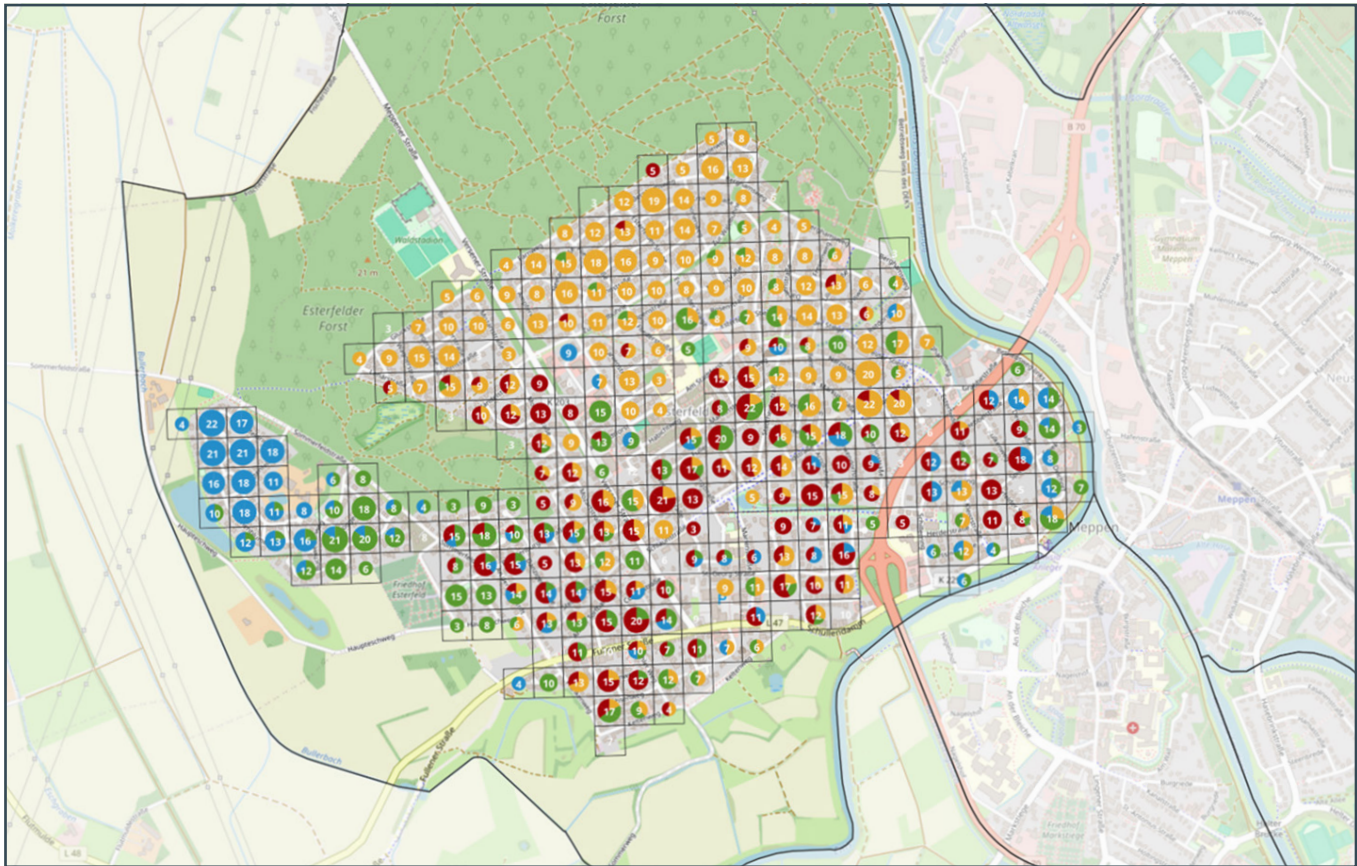
Analyse vor Ort

Während 2016 noch Bebauungspläne oder größere unbeplante Bereiche im Fokus standen, richtet sich der Blick 2025 stärker auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. So kann etwa ein Bereich entlang einer Hauptverkehrsstraße anders bewertet werden als ein rückwärtiges Einfamilienhausquartier, obwohl beide im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.

Diese Präzisierung ist für Meppen besonders wichtig. Viele Wohnquartiere sind gewachsen, verfügen über einen besonderen Charakter und werden von ihren Bewohnern als stabile Nachbarschaften erlebt. Gleichzeitig besteht in zentralen Lagen, entlang wichtiger Verkehrsachsen und an Nahversorgungszentren ein berechtigter Bedarf an effizientem Wohnraum. Ein gutes Dichtemodell muss Schutz und Entwicklung, Bewahrung und Veränderung, Quartiersfrieden und Wohnraumbedarf zusammenführen.

Datengestützte Identifikation von Potenzialen

Neben Verwaltungsdaten wurden insbesondere Ergebnisse des Zensus 2022 für jeden Stadtteil ausgewertet: Alters- und Haushaltsstruktur, Gebäudetyp, Gebäudealter und Eigentümerquote. So lassen sich Fragen beantworten wie: Wo gibt es viele Einpersonenhaushalte und wo dominieren Familien? Welche Quartiere weisen einen hohen Anteil älterer Gebäude auf? Wo ist der Eigentümeranteil hoch? Wo sind Eigentümerwechsel und damit Veränderungsprozesse in den kommenden Jahren zu erwarten?



GMA-Darstellung 2026 auf Datenbasis ©OpenStreetMap-Mitwirkende & des Statistischen Bundesamts, Zensus 2022 - Esterfeld: Struktur des Wohnungsmarktes (Gebäudealter und Gebäudezahl)

Auf dieser Grundlage wurden Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Veränderungsprozesse sind primär dort zu erwarten, wo mehrere Faktoren zusammenkommen. Sie treten primär in Einfamilienhausgebieten auf, die ein hohes Baualter und große Grundstücke aufweisen – etwa Nachkriegsquartiere der 1970er Jahre mit großzügigen Gärten („Selbstversorgergärten“) oder in Gebieten mit überalterten Eigentümerstrukturen. Auch gering verdichtete Wohnquartiere in zentraler Lage unterliegen einem hohen Veränderungsdruck.

Um diese Gebiete mit Veränderungsdruck und gleichzeitig Potenzial zu identifizieren, wurden Daten GIS-gestützt aufbereitet und kartografisch dargestellt. Besonders wichtig war die Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl (GRZ) für die Kernstadt und die einzelnen Stadtteile.

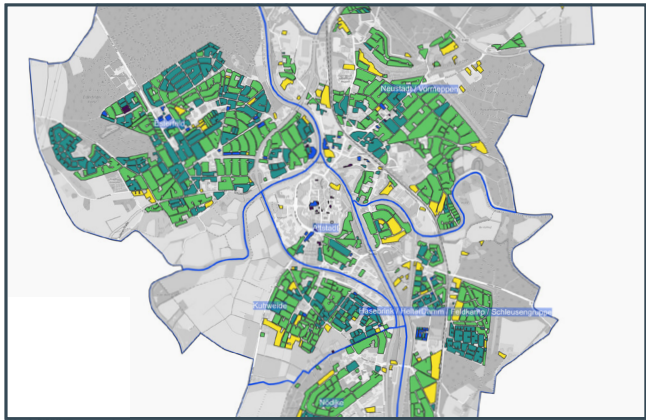
Daraus lässt sich ableiten, welcher Anteil einer Wohnbaufläche tatsächlich durch Gebäude überbaut ist und welche Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung bestehen (ein Wert von 1,0 bedeutet, dass eine Fläche vollständig bebaut ist).

Zielgerichtete Entwicklung nach Quartierstyp

Die GMA formuliert keine pauschale Verdichtungsstrategie, sondern unterscheidet verschiedene Quartierstypen nach einem Dichtemodell:

- Locker bebaute Bereiche: hier steht die Sanierung überalterter Bestände und ein moderater Generationenwechsel im Vordergrund, nicht die Nachverdichtung.
- Bereiche mit Verdichtungsansätzen: behutsame Entwicklung durch kleine Mehrfamilienhäuser oder Parzellen für Reihenhäuser.
- Verdichtete Strukturen: hier sind Urbanität, geförderter Wohnraum, Mikroapartments oder Seniorenwohnen möglich.
- Hauptverkehrsachsen: Nachverdichtung ist sinnvoll, wenn sie Straßenräume fasst und rückwärtige Quartiere vor Emissionen schützt.

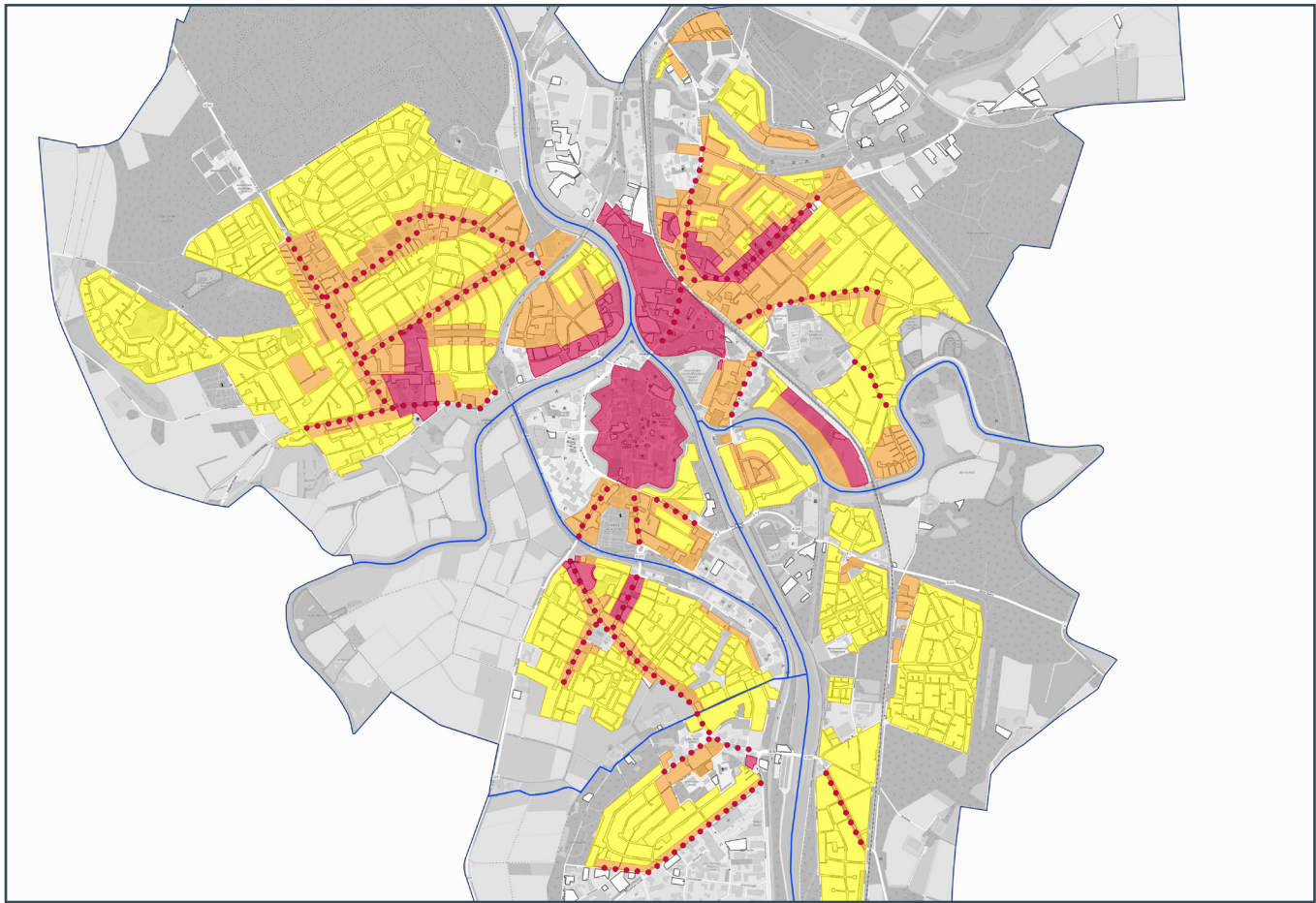
Das Modell wird so zum Steuerungsinstrument: Es zeigt nicht nur, wo gebaut werden kann, sondern auch, welche Art von Dichte an welchem Ort verträglich ist.



GRZ / Grundflächenzahl
0-0,1 0,1-0,2 0,2-0,3 0,3-0,4 0,4-1 Stadtteile
GMA-Darstellung 2026 auf Datenbasis ©OpenStreetMap-Mitwirkende & Stadt Meppen - GIS unterstützte Darstellung der tatsächlichen Grundflächenzahl

Fazit

Die GIS-gestützte und datenbasierte Vorgehensweise ermöglicht der Verwaltung eine schnelle, sachlich fundierte Beurteilung von Bauanträgen. Der Schutz des Quartierscharakters und gezielte Entwicklungspotenziale können so in Einklang gebracht werden – ein entscheidender Schritt, um Wachstum und Qualität des Wohnraums erfolgreich zu steuern.



Sicherung locker bebauter Strukturen (EFH, DH) Weiterentwicklung von vorh. Verdichtungsansätzen (kl. MFH)
Weiterentwicklung vorh. verdichteter Strukturen Weiterentwicklung von Hauptverkehrsachsen
GMA-Darstellung 2026 auf Datenbasis ©OpenStreetMap-Mitwirkende & Stadt Meppen - Beispiel: Quartierstypen gemäß Dichtemodell

Der neue § 246e BauGB („Wohnbauturbo“) beschleunigt zwar die Genehmigungsprozesse, ersetzt aber nicht die Notwendigkeit einer bewussten Steuerung.

Vielmehr erlaubt die Analyse gezielt, Zulassungsbereiche, Entwicklungspotenziale und Ausschlussgebiete klar zu definieren, sodass Nachverdichtung dort stattfindet, wo sie städtebaulich sinnvoll ist, und Quartierscharaktere geschützt bleiben. So wird der Wohnbauturbo zu einem Instrument für planvolle, sachlich fundierte Stadtentwicklung.

Die GMA beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit Fragestellungen rund um Wohnbaupotenziale, Nachverdichtung und Quartiersentwicklung. Unsere methodischen Ansätze werden kontinuierlich weiterentwickelt, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

GIS-gestützte und KI-basierte Datenanalysen (vgl. Beitrag Wagner & Schanze in diesem Heft) sowie differenzierte Quartiersbewertungen bilden dabei das Fundament, auf dem wir Kommunen fundierte Handlungsempfehlungen liefern können – zügig, nachvollziehbar und chancenorientiert. /



Wohnbaupotenziale im Bestand mit KI aufspüren

Ein Praxisbericht aus Heilbronn



Markus Wagner - Geschäftsführer GMA -
markus.wagner@gma.biz



Bernhard Schanze - Projektleiter Ludwigsburg -
bernhard.schanze@gma.biz

Die Stadt Heilbronn hat sich 2025 als eine von acht Pilotkommunen am Förderprojekt „Einrichtung und Erprobung eines Baupotenzialregisters in Kommunen mit erhöhtem Wohnraumbedarf oder angespannten Wohnungsmärkten“ beteiligt (vgl. mit Förderaufruf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 07.08.2024) und dabei auf den Einsatz von KI gesetzt. Die GMA hat die Stadt im Zuge der Projektumsetzung von der Förderantragstellung bis zur Umsetzung des Baupotenzialregisters (BPR Heilbronn) begleitet und die Firma syte GmbH aus Münster/Westf. als technischen Kooperationspartner für den KI-Einsatz mit ins Boot geholt.

Projekthintergrund

Heilbronn ist ein dynamisch wachsendes Oberzentrum im nördlichen Baden-Württemberg mit rd. 133.000 Einwohnern. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum führte bereits in den vergangenen Jahren zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den kommenden Jahren durch aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in Heilbronn, wie bspw. die Errichtung des IPAI (Innovationspark KI) mit perspektivisch rd. 10.000 hochspezialisierten Beschäftigten, verstärkt. Wie in anderen Großstädten auch,

soll der zusätzliche Wohnraumbedarf bevorzugt über die Schaffung von neuen Wohnungen im Innenbereich erfolgen.

Im Vorfeld hatte sich die Stadt dazu entschieden, das Projekt Baupotenzialregister (BPR) von Beginn an nicht nur mit Hilfe von eigenen personellen und datentechnischen Ressourcen durchführen zu wollen, sondern bewusst innovative Wege über die Einbindung von KI bei der Suche nach bislang unbekannten Baupotenzialen im Stadtgebiet zu gehen und diesen Prozess durch externe Beratung organisatorisch und wissenschaftlich begleiten zu lassen.

Als Projektpartner auf der technischen Seite wurde die syte GmbH, Münster, beauftragt, die sich als Start-up durch die Entwicklung der gleichnamigen KI-Software für das Aufspüren von Baupotenzialen im Bestand in den vergangenen Jahren bundesweit einen Namen gemacht hat. Mit dem Projektmanagement und der wissenschaftlichen Begleitung des Projekts wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, beauftragt. Die GMA begleitet die Stadt Heilbronn bereits seit Jahren in verschiedenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsprojekten und konnte daher einen entsprechend tiefen und vielfältigen Erfahrungsschatz in das BPR-Projekt sowie Querbezüge zu anderen

laufenden oder geplanten Projekten der Stadtentwicklung einbringen. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Heilbronner Innenstadt, die im Zuge des bundesweiten Pilotprojekts folglich einen inhaltlichen Schwerpunkt bildete.

Wie funktioniert die KI?

Die Technologie von syte bietet eine KI-gestützte Plattform zur Identifikation und Analyse von Immobilienpotenzialen in ganz Deutschland, die sich ideal für die Erstellung eines Katasters für Baulücken und Nachverdichtungspotenziale eignet. Die darin enthaltenen Algorithmen nutzen eine Vielzahl von frei und offen verfügbaren Geodaten als Eingangsdaten, darunter hochauflösende Luft- oder Satellitenbilder, um aus den Orthofotos Versiegelungsflächen zu berechnen. Diese Daten werden ergänzt um LoD2-Gebäudemodelle und LiDAR Punktwolken. Hinzu kommen ALKIS-Daten (u. a. Gebäude, Flurstücke, tatsächliche Nutzung) und ggf. Bebauungspläne im XPlan-Format. Die Lösung homogenisiert die Geodaten aller Bundesländer, sodass einheitliche Grundlagen für sämtliche Regionen Deutschlands entstehen. Dadurch ist die KI-gestützte Plattform bundesweit skalierbar und kann in Kommunen jeder Größenordnung einheitlich eingesetzt werden.

Auf dieser homogenisierten Datengrundlage kommen KI-Modelle zum Einsatz, darunter ein Modell zur Ermittlung von Bebauungspotenzialen. Dieses Modell ist speziell auf den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB optimiert und berechnet das zusätzliche Bauvolumen als Baupotenzial in Form potenzieller Nutzungsmaße, wie die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), Geschossigkeit, Gebäudehöhe und weitere Parameter. Zudem unterstützt die Plattform die Einbindung vorhandener Bebauungspläne im XPlan-Format in die Analyse. Liegen solche Planungsdaten nicht vor, liefert die auf § 34 BauGB basierende Logik auch in Bestandsgebieten verlässliche Ergebnisse. Darüber hinaus ermöglicht die KI eine interaktive Suche nach Potenzialflächen, einschließlich der Berechnung der jeweiligen Bebauungspotenziale. Spezielle Filter unterstützen dabei die gezielte Identifizierung von Baulücken



Quelle: www.welt.de

und Aufstockungspotenzialen, indem beispielsweise Gebäudehöhen und Geschosszahlen der Nachbarbebauung automatisch mit einbezogen werden. Somit bietet die KI eine geeignete Grundlage für den Aufbau eines umfassenden Baupotenzialregisters. Die Technologie wurde 2023 mit dem „Deutschen KI-Preis“ ausgezeichnet und wird heute erfolgreich von zahlreichen privaten und öffentlichen Institutionen eingesetzt, um Baulücken und Aufstockungspotenziale zu identifizieren. Für das Stadtgebiet von Heilbronn liegen die Grunddaten über den kompletten Immobilienbestand in der oben beschriebenen, standardisierten, bundesweit abrufbaren Form

vor. Eine Überführung von digitalen Bebauungsplänen oder anderen digitalen Planwerken in die KI-Software hat im Zuge des Pilotprojekts in Heilbronn noch nicht stattgefunden, sodass über die KI alle Baupotenziale zunächst auf Basis einer Betrachtung nach § 34 BauGB, wonach sich neue Bauwerke in Art und Maß an die jeweils umliegende Bebauung einfügen müssen, ermittelt werden konnten.

Was konnte die KI im Pilotprojekt BPR Heilbronn konkret leisten und was nicht?

Folgende Baupotenzialtypen konnten in Heilbronn mit Hilfe der KI ermittelt werden:

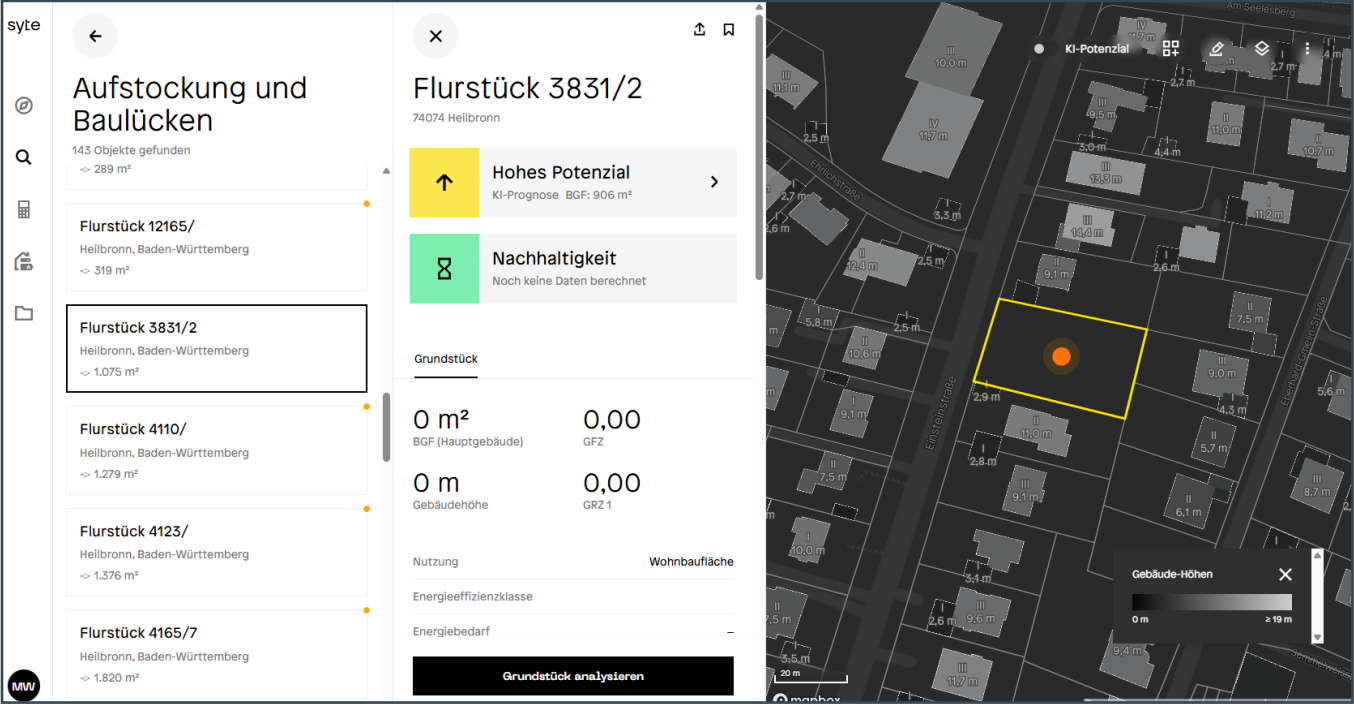
- Auswertung bislang vollständig ungenutzter Grundstücke im Siedlungsbestand (Nachverdichtungspotenziale);
- Auswertung teilweise ungenutzter (teilbebauter) Grundstücke (Anbau- bzw. Nachverdichtungspotenzial); je nach Analysefokus lassen sich die Anteilsschwellenwerte, ab der eine Nachverdichtung sinnvoll sein kann, bereits in der Suchfunktion der Software beliebig festlegen;
- Auswertung vertikaler Potenziale (Aufstockung); hier nutzt die Software gebäudehöhenbezogene Durchschnittswerte aus dem unmittelbaren Umfeld des Baupotenzials und rechnet diese entsprechend den üblichen Stockwerkhöhen in ein berechnungsfähiges Aufstockungspotenzial um.
- Berechnung der zusätzlich bebaubaren Geschossflächensummen pro Baupotenzial in m² für Einzelprojekte als auch summarisch für quartiers- bzw. stadtteilbezogene Auswertungen.

Über die KI konnten jedoch keine Potenziale für die Nutzung von leerstehenden bzw. teilweise leerstehenden Gebäuden oder Dachgeschossen ermittelt werden. Hier sind somit weiterhin die „klassische Erfassungsmethoden“ (bspw. Vor-Ort-Erhebungen, Eigentümerbefragungen) sowie die Einbindung der Ortskenntnisse der kommunalen Akteure erforderlich.

Vorgehensweise und Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt in Heilbronn

Im Zuge von zwei durch die GMA moderierte Workshops mit Verwaltungsinternen Experten aus den Bereichen Flächenmanagement, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung wurde die KI-Software im Pilotprojekt erprobt und auf die Tauglichkeit der jeweils ermittelten Befunde getestet. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die „Ausbeute“ verwendbarer Ergebnisse mithin auch davon abhängig war, welche Suchkriterien bzw. Schwellenwerte in die Suchmaske der Software am Anfang der Baupotenzialermittlung eingegeben wurden. Hierzu bedurfte es mehrerer unterschiedlicher Versuche und einiger Erfahrungswerte, bis hinreichend konkrete Baupotenziale ermittelt werden konnten.

Schnell wurde im Prozessverlauf ebenso klar, dass aus Sicht der Praktiker in der Verwaltung das Hauptmanko bei der Auswertung der seitens der KI ermittelten Baupotenziale darin lag, dass die KI im Fall von Heilbronn kaum auf digitale Planwerke zugreifen konnte und sich daher viele Ergebnisse im Hinblick auf eine schnelle bauliche Realisierung von Wohnraum als nicht tauglich erwiesen. Oft standen



Quelle: www.syte.com - Detailbetrachtung für ein Flurstück in der Einsteinstraße, Heilbronn

zum Teil mehrere Jahrzehnte alte Bebauungspläne mit ihren jeweiligen Festsetzungen dem „Nachverdichtungsgedanken“ entgegen.

Dennoch eröffnete die KI gerade in diesen Fällen einen unvoreingenommenen Blick auf bislang „ungeahnte Baupotenziale“, die längerfristig umgesetzt werden könnten. In diesem Sinne dient die Software dazu, der Verwaltung bzw. Kommunalpolitik Impulse in Richtung einer sinnvollen Überplanung der betroffenen Wohnquartiere zu geben.

Zusammengefasst ist am Ende des Pilotprojekts die Erkenntnis gewachsen, dass der Einsatz einer KI kein „Allheilmittel“ im Aufspüren von geeigneten Baupotenzialen darstellt, die Software im Sinne einer längerfristig ausgerichteten Strategie zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand aber einen wichtigen „First-Mile-Service“ bieten kann.

Konkrete Ergebnisse des Einsatzes von KI für die Erstellung des BPR Heilbronn

Im Rahmen einer konsolidierten Suchabfrage, die sich auf das gesamte Stadtgebiet bezogen hatte, konnten am Ende der Erprobungsphase fast 600 Baupotenzialflächen über die KI ermittelt und in einer Matrix erfasst, bewertet und priorisiert werden.

Die KI berechnete für diese Baupotenziale modellhaft einen umsetzbaren Flächenrahmen von insgesamt ca. 442.300 m² / 44,2 ha Bruttogeschossfläche, wodurch unter Zugrundelegung von Pro-Kopf-Durchschnittswerten im Falle einer baulichen Realisierung rechnerisch Wohnraum für ca. 4.500 – 5.000 Menschen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands geschaffen werden könnte.

Auf dieser Basis enthält das BPR Heilbronn für Projektentwickler, Bauräger und private Bauherren im Stadtgebiet viele Anknüpfungspunkte für die Umsetzung von neuen Wohnbauprojekten.

Gemarkung	Anzahl Fälle	BGF in m² gesamt
Heilbronn Kernstadt (inkl. Sontheim und Neckargartach)	269	270.090
Böckingen (inkl. Klingenberg)	112	71.560
Horkheim	25	11.560
Biberach	68	35.450
Kirchhausen	77	32.830
Frankenbach	37	20.810
Gesamtstadt	588	442.300

GMA-Modellberechnung 2026 auf Basis von Annahmen der KI - Baupotenziale (Anzahl der Fälle und summierte Bruttogeschossflächen) nach Gemarkungen innerhalb des Stadtgebiets auf Basis von 588 ermittelten Fällen

Größenordnung (BGF in m²)	Anzahl Fälle	BGF in m² gesamt
< 250 m²	40	7.650
250 – 499 m²	282	107.500
500 – 999 m²	176	115.140
1.000 – 2.500 m²	66	89.800
> 2.500 m²	24	122.210
Gesamtstadt	588	442.300

GMA-Modellberechnung 2026 auf Basis von Annahmen der KI - Baupotenziale nach Größenordnung der ermittelten Bruttogeschossflächen

Besondere „Use Cases“ bei der Anwendung von KI

Abgesehen von der Analyse von verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen konzentrierten sich die Arbeitsgruppen im Pilotprojekt BPR Heilbronn auch auf die Abbildung anderer „Use Cases“ beim KI-Einsatz, bspw. für die Ermittlung geeigneter Standorte für die Errichtung wohnortnaher Infrastruktur.

In diesem Sinne sind im Dialog mit der Stadtverwaltung zunächst weitere Anwendungsfälle beim Einsatz von KI in der Ermittlung von Baupotenzialen erarbeitet und bewertet worden.

Folgende weitere „Use Cases“ waren bzw. sind aus Sicht der Verwaltung dabei von Interesse:

- Soziale Infrastruktur (z. B. Kita, betreutes Wohnen)
- Infrastruktur für Sport, Kultur und Bildung
- Nahversorgungseinrichtungen
- Einrichtungen für den Katastrophenschutz

Über die Definition von gängigen Mindestflächengrößenordnungen und Standortanforderungen für diese Nutzungsformen (siehe Tabelle) könnte über den Einsatz von KI künftig eine entsprechende Standortsuche erleichtert bzw. standardisiert sowie in Frage kommende Areale innerhalb des Stadtgebiets besser identifiziert werden.

Use Case	Mindegrößenanforderung Grundflächen	Lageanforderungen
Kindertagesstätte	5.000 m ² in Wohngebieten; 1.500 – 2.000 m ² in dicht bebauten Quartieren	je nach Quartier unterschiedlich; individuelle Festlegung von Rahmenbedingungen je nach Suchraum erforderlich; grundsätzlich wohngebietsnah und mit ÖPNV gut erschlossen
Seniorenwohnen	2.000 – 3.000 m ²	individuelle Festlegung von Rahmenbedingungen je nach Suchraum erforderlich; grundsätzlich mit ÖPNV gut erschlossen, bevorzugt in stadtnaher, gleichzeitig ruhiger Lage
Schule mit Sporthalle	10.000 – 20.000 m ² je nach Schulform	je nach Quartier unterschiedlich; individuelle Festlegung von Rahmenbedingungen je nach Suchraum erforderlich; grundsätzlich wohngebietsnah und mit ÖPNV gut erschlossen
Recyclinghöfe	10.000 m ²	gute verkehrliche Erreichbarkeit mit Pkw und Lkw; im Randbereich des Siedlungsbestands oder in Gewerbegebieten
Feuerwehrstützpunkt	5.000 – 10.000 m ²	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit an Durchgangs- bzw. Ausfallstraße
Nahversorgungsschwerpunkt	5.000 – 15.000 m ² je nach Zusammensetzung und Anzahl der Einrichtungen (hier wird von einer Standortkombi aus Lebensmittelmarkt und einem Fachmarkt sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten ausgegangen)	gute verkehrliche Erreichbarkeit an Durchgangs- bzw. Ausfallstraße oder in wohngebietsnaher Lage

GMA-Aufstellung 2026 auf Basis von Annahmen und Erfahrungswerten - Gängige Nutzungsoptionen mit Flächen- und Lageanforderungen

Abgesehen von einzelprojektbezogenen Analysen sehen die Praktiker aus der Stadtplanung weitere „Use Cases“ für den Einsatz von KI in der Stadtentwicklung ebenso in der großflächigen Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen, beispielsweise bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten (siehe auch Umsetzungskonzept Innenstadt). Erleichtert werden könnte künftig auch die verwaltungsinterne Analyse und Dokumentation bei der Aufbereitung von Grundstücksdaten im Zuge von geplanten Immobilienveräußerungen oder bei Vorliegen eines konkreten Kauf- und Entwicklungsinteresses, das von außen an die Stadt herangetragen wird.

Umsetzungskonzept Innenstadt

Ein besonderer Fokus lag im Pilotprojekt BPR Heilbronn auf der Heilbronner Innenstadt, für die seitens der Stadt in den kommenden Jahren im Zuge der Umsetzung des sogenannten „Masterplans Innenstadt“ (GMA 2018 sowie laufende Begleitung) eine gezielte bauliche Nutzungsverdichtung in bestehenden Wohnquartieren erfolgen soll.

Ausgangslage

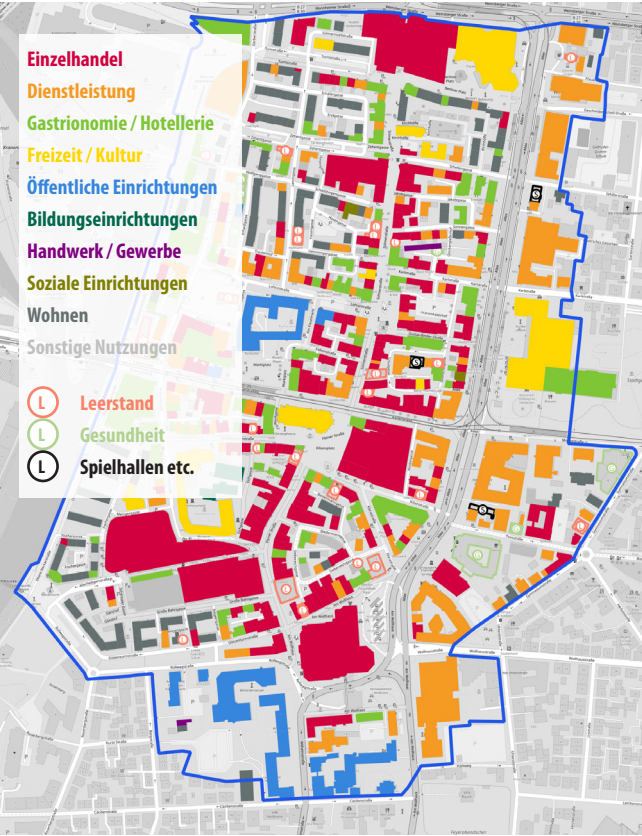
Die Heilbronner Innenstadt befindet sich aktuell in einem dynamischen Transformationsprozess, der durch vielfältige Entwicklungen zugleich beschleunigt und herausgefordert wird. Veränderungen im Einzelhandel, steigende Anforderungen an klimaresiliente Stadträume, ein wachsender Bedarf an innerstädtischem Wohnraum sowie die zunehmende Bedeutung funktional gemischter Quartiere führen zu einem hohen Anpassungsdruck. Speziell in ihrem nördlichen Teilbereich verfügt die Innenstadt bereits heute über eine

ausgeprägte Wohnfunktion. Nach kleinräumigen Daten des Zensus leben dort rd. 5.600 Einwohner, schwerpunktmäßig im Bereich zwischen Mannheimer Straße im Norden und Lohtorstraße im Süden. Dieser Abschnitt ist durch eine dichte, überwiegend aus der Nachkriegszeit stammende Bebauungsstruktur geprägt. Besonders charakteristisch sind die innenliegenden Wohnhöfe und rückwärtigen Bereiche, die eine hohe Wohnnutzungsintensität aufweisen und zugleich erhebliche Potenziale für städtebauliche Qualifizierung und funktionale Weiterentwicklung bieten.

Vor diesem Hintergrund war es Teil des Projekts BPR Heilbronn, die gewonnenen Erkenntnisse aus dem KI-Einsatz im Rahmen einer Praxisstudie für die Heilbronner Innenstadt zu testen. Ziel dieser vertiefenden, durch die GMA durchgeführten Studie war es, ausgehend von den Ergebnissen automatisiert und manuell erfolgter Potenzialanalysen konkrete städtebauliche und architektonische Umsetzungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Strategische Einbettung des Umsetzungskonzepts in das Pilotprojekt BPR Heilbronn

Für das Umsetzungskonzept Innenstadt bildete eine umfassende und qualitativ gesicherte Datengrundlage die notwendige Basis. Die GMA hatte hierfür im August und September 2025 eine vollständige und flächendeckende Erhebung der bestehenden Nutzungsstrukturen in der Heilbronner Innenstadt durchgeführt. Die Erhebung umfasste sämtliche Erdgeschossnutzungen, die Nutzungen in den Obergeschossen, gewerbliche und sonstige Leerstände sowie identifizierbare Baulücken. Ergänzend wurden im Zuge der Vor-Ort-Begehungen auch Aufstockungspotenziale dokumentiert, die sich aus dem Gebäudebestand oder der städtebaulichen Situation augenscheinlich ableiten ließen.



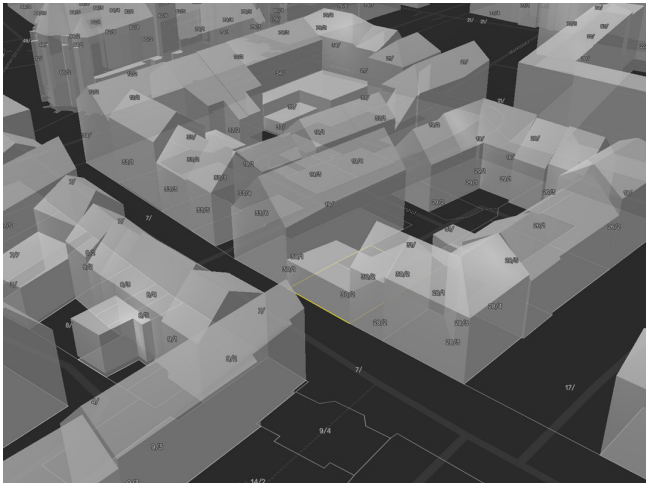
GMA-Darstellung 2026 - Dominierende EG-Nutzung in der Heilbronner Innenstadt

Durch die systematische Dokumentation aller Nutzungen in Erd- und Obergeschossen liegt nun im Ergebnis ein vollständiger, geschossbezogener Überblick über die funktionale Struktur der Innenstadt im Jahr 2025 vor. Ein Abgleich der erhobenen Daten mit den Ergebnissen des KI-basierten Baupotenzialregisters ermöglichte zudem eine konsolidierte Sicht auf Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Aufstockungspotenziale. Diese zusammengeführten Datensätze bildeten die analytische Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen im Umsetzungskonzept Innenstadt.

Mit Hilfe des Pilotprojekts konnten bereits vorliegende städtebauliche und soziodemographische Analysen bezogen auf den Teilraum Innenstadt methodisch sinnvoll ergänzt werden. Über die KI wiederum konnten Standortbereiche ermittelt werden, für die eine Nachverdichtungsstrategie sinnvoll sein könnte. Die Software syte konnte auf diese Weise nicht nur als rein analytisches Werkzeug dienen, sondern ihre Anwendbarkeit im aktuellen Planungs- und Entwicklungsprozess konkret unter Beweis stellen. Schließlich wurden durch exemplarische Visualisierungen und ausformulierte Umsetzungsszenarien die Potenziale greifbar gemacht und die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf weitere Bereiche der Innenstadt erleichtert.

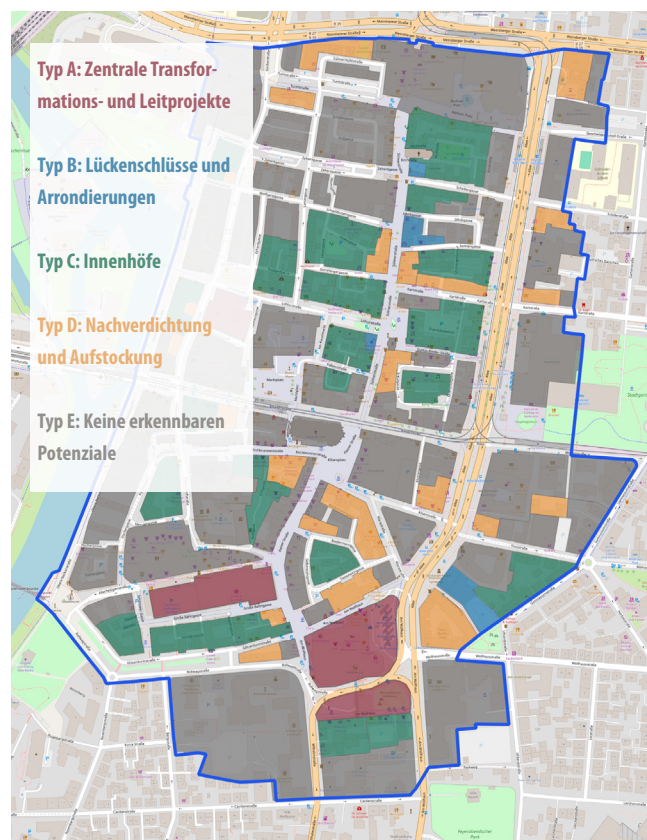


GMA-Aufnahme 2026 - Café Schümli Innenstadt Heilbronn



GMA-Bearbeitung 2026 - 3D-Visualisierung der Heilbronner Innenstadt

Damit erfüllte das Umsetzungskonzept eine verbindende Rolle zwischen der reinen Potenzialanalyse und der strategischen Planungspraxis. Es strukturierte die Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt, zeigte die Relevanz für die Innenstadtentwicklung auf und bereitete alle gewonnenen Erkenntnisse für den Einsatz in zukünftigen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf.



GMA-Darstellung 2026 - Strategische Entwicklungsziele hinsichtlich der Realisierung von Baupotenzialen in der Heilbronner Innenstadt

Konklusion aus dem Pilotprojekt BPR Heilbronn

Mit dem Förderprogramm konnte ein wesentlicher An Schub für die Umsetzung des BPR Heilbronn gegeben und wichtige Grundlagen für die langfristige Implementierung in der Stadtverwaltung geschaffen werden. Nun bedarf es der weiteren Ausgestaltung des BPR und entsprechender kommunalpolitischer Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Einsatz des Instruments bei der Schaffung von neuem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet.

Folgende Maßnahmen können hierbei unterstützen:

- Laufende Pflege der Datengrundlagen im BPR als verlässliche Basis und Veröffentlichung von prioritären Baupotenzialen im BürgerGIS als Motivationsimpuls für Investoren, Bauherren und Projektentwickler;
- Verknüpfung von Erkenntnissen aus dem BPR mit bestehenden Fachverfahren (Stadtplanung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung, Baurecht) bzw. im Gegenzug Weiterentwicklung des BPR auf Basis von Erkenntnissen aus den jeweiligen Fachverfahren;
- Nutzung des Registers und des KI-Tools als „First-Mile-Service“ bei Grundstückssuchen, Potenzialanalysen für Infrastrukturprojekte, Baugesuchen, städtebaulichen Analysen und Förderanträgen;
- Digitalisierung von Bebauungsplänen im Hinblick auf einen gezielten und effizienten Einsatz von KI beim Aufspüren und Nutzen von weiteren sinnvollen Baupotenzialen

- Schaffung von Dialog- und Informationsformaten für Bürger und Eigentümer zum BPR selbst und zu planungsrechtlichen Optionen und Fördermöglichkeiten;
- Ableitung von projektbegleitenden Initiativen und Programmen, bspw. im Bereich der energetischen Sanierung, Aufstockung, Wohnraumschaffung;
- Aktive Flächenpolitik der Stadt über Flächenbevorratung für Schlüsselgrundstücke und Gebäude, Ausübung von Vorkaufsrechten, Konzeptvergaben oder städtebauliche Verträge.

Kurzfristig geht es vor allem darum, das Baupotenzialregister in den Verwaltungsalltag zu integrieren, erste Eigentümerdialoge zu führen und leicht aktivierbare Baulücken- oder Aufstockungsprojekte zu diskutieren bzw. umzusetzen. Mittelfristig können diese Maßnahmen durch die Umsetzung von Schlüsselprojekten ergänzt werden. In diesem Zusammenhang könnte eine erste räumliche Schwerpunktsetzung im Bereich Innenstadt wegweisend auch für andere Stadtquartiere sein.

Wichtige Erkenntnis aus dem Pilotprojekt war in diesem Zusammenhang auch, dass die dem Projekt in Heilbronn zugrundeliegende komplexe strategische und technische Anforderung nur unter fachlicher und organisatorischer Begleitung durch einen „neutralen Dritten“ – in dem Falle der GMA – zu greifbaren Ergebnissen bzw. nutzbringendem Methodeneinsatz in der kommunalen Praxis führen kann.

Somit gilt: Nur mit fundierter Beratung kann KI seine Wirkungen entfalten!

Die GMA als Partner für die Erarbeitung von Baupotenzialregistern

Die GMA verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Analyse und Bewertung von Immobilien und Immobilienmärkten. Eigentümer, Projektentwickler und Investoren werden mit passgenauen Analyse- und Bewertungsinstrumenten bei der Einschätzung von Investitionsentscheidung unterstützt.

Kommunen begleiten wir bei allen strategischen Herausforderungen in der immobilienbezogenen Stadtentwicklung. Städte und Gemeinden bewegen sich im Spannungsfeld zwischen der Begrenzung von Flächenneuanspruchnahme und der Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen und Gewerbeflächen anzubieten.

Vor diesem Hintergrund wird es immer wichtiger, alle bestehenden Potenziale zu heben, um den hohen Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die aktuelle Novelle des Baugesetzbuchs fördert diesen Ansatz und erleichtert künftig die Umsetzung von Nachverdichtungsentwicklungen im Siedlungsbestand.

Unser aktuelles Angebot: KI-Check zur Ermittlung von Baupotenzialen im Wohnungsbau

Die KI bietet auf Basis der Betrachtung nach § 34 BauNVO losgelöst vom jeweils gültigen Baurecht eine hervorragende Grundlage für die Flächenentwicklungs- bzw. Verdichtungsstrategie – ein optimaler, unvoreingenommener Ansatz im Rahmen des „Wohnbauturbos“!

In diesem Zusammenhang bieten wir unseren Kunden folgende Leistungen an:

- Ermittlung von Baulücken und Baupotenzialen mit Hilfe von KI anhand vorgegebener Kriterien (Mindestgrößen, Lagen etc.);
- Validierung der ermittelten Ergebnisse anhand des jeweils gültigen Baurechts sowie anderer standortbezogener Rahmenbedingungen und Vorgaben, einschließlich einer städtebaulichen Einordnung unter Berücksichtigung des „Wohnbauturbos“;
- Zusammenstellung/Aufbereitung aller relevanten (nutzbaren) Baupotenzialflächen im Hinblick auf eine gezielte Stadtent-



GMA-Aufnahmen 2026 - Baulücken in der Heilbronner Innenstadt (Beispiele)

wicklungsstrategie und Berechnung des „Gesamtpotenzials“ zur Vorbereitung von Stadtentwicklungsprojekten bzw. entsprechenden kommunalpolitischen Beschlüssen;

- Aufbereitung einzelner, wirtschaftlich besonders interessanter Baupotenzialflächen in Form von „Steckbriefen“ (Vorstufe für die Vermarktung)
- Auf Wunsch: Unterstützung in der Vorstufe zur Vermarktung, bei der Ansprache von Eigentümern bzw. geeigneten Bauträgern/Projektentwicklern, bei der Moderation von Stadtentwicklungsprojekten mit der Zielsetzung Nachverdichtung. /



Interkommunale Kooperation zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Stadt-Umland-Partnerschaft mit Jena



Dr. Eddy Donat - Niederlassungsleiter Dresden -
eddy.donat@gma.biz

Die Stadt Jena hat in Thüringen eine zentrale Rolle als bedeutender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort. Aufgrund ihrer topografischen Lage im Saaletal sowie begrenzter Flächenverfügbarkeit stößt die Stadt jedoch zunehmend an Grenzen der weiteren Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen kontinuierlich. Diese Entwicklung führt zu einer strukturellen Herausforderung: Während die wirtschaftliche Dynamik zunimmt, kann der Wohnungsmarkt nicht im gleichen Maße reagieren. Insbesondere der sehr geringe Leerstand sowie steigende Zuzugszahlen verschärfen die Situation zusätzlich.

Aufgrund verschiedener Hemmnisse bei der Flächenmobilisierung und -entwicklung ist seit einigen Jahren absehbar, dass

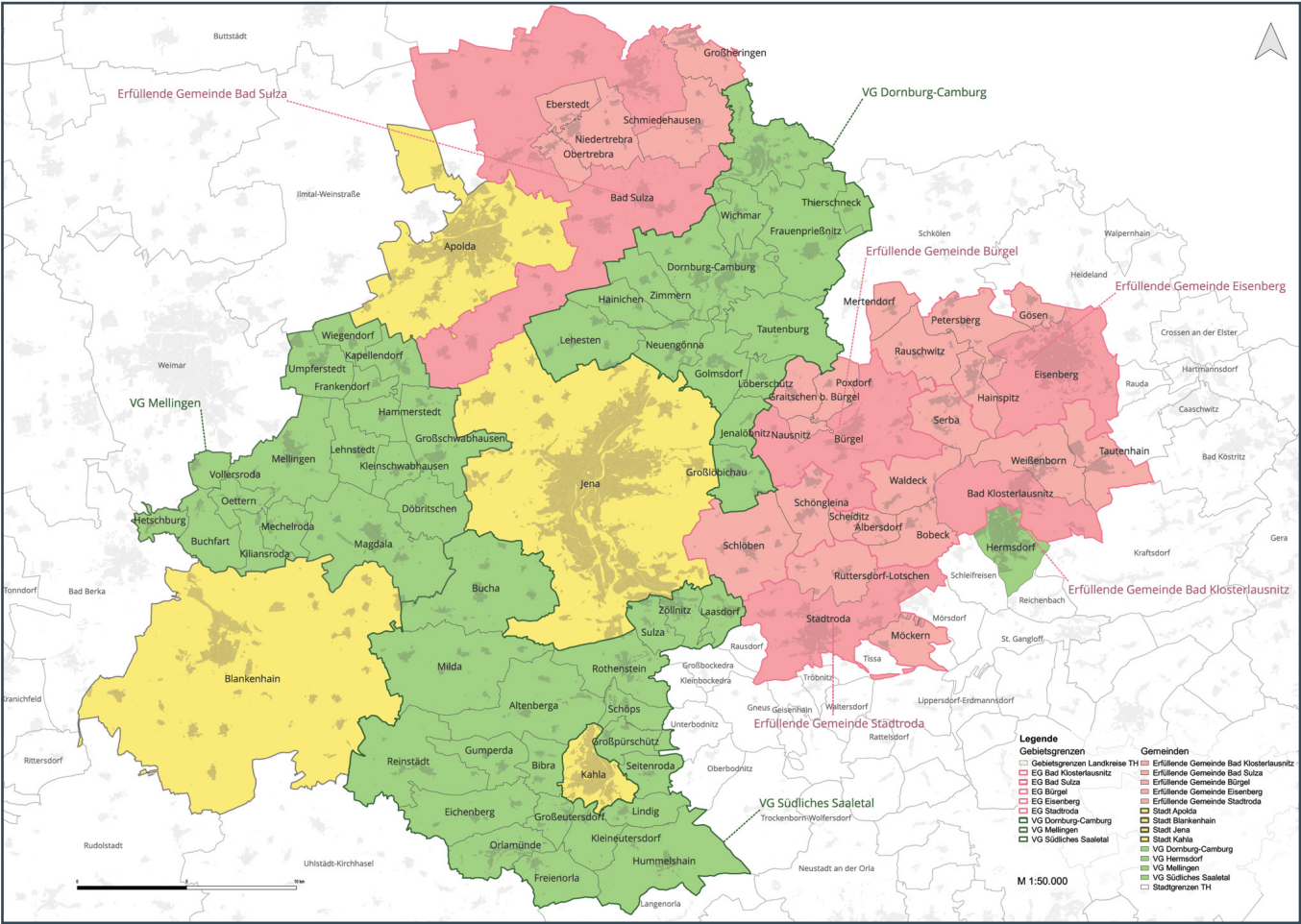
nicht in allen Segmenten ausreichend Bauland in Jena geschaffen werden kann. Dies betrifft vor allem die zeitnahe Entwicklung von Flächen im kurzfristig benötigten kleinteiligen Wohnungsbau. Im Gegenzug dazu ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einem Freiwerden von Bestandsflächen im Umland auszugehen. Hier sind weitere Flächenpotenziale vorhanden, die aber auch planungsrechtlich nach- und auszuweisen sind. Gleichzeitig sind in vielen Gemeinden aber nur geringe Potenziale durch Eigenentwicklung ableitbar. Die bisher zu beobachtende Suburbanisierung ist Teil der Wanderungsbewegungen zwischen Jena und dem Umland. Es sind jedoch bisher keine klaren Entwicklungsmuster erkennbar, welche die bestehenden raumstrukturellen Potenziale des Umlands abbilden. Vor diesem Hintergrund wurde eine regionale Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden vereinbart.



Quelle: JenaKultur, Foto: Christian Hacker

Kooperationsraum und Zielstellung

Die abgestimmte Zusammenarbeit wurde bereits im Jahr 2022 in Form einer Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) „Stadt-Umland-Kooperation“ besiegelt. Die KAG umfasst neben Jena insgesamt 16 Städte und Gemeinden im Umkreis von etwa 20 km. Der Kooperationsraum umfasst damit rd. 200.000 Einwohner. Er weist eine hohe strukturelle Bedeutung auf, ist jedoch sehr differenziert nach Lagen sowie Beziehungen zum Oberzentrum Jena zu sehen. So divergieren mögliche Flächenangebote, die Wohnungssuchende aus Jena akzeptieren müssen, aufgrund differenzierter Lagekriterien sehr stark. Um also Angebot und potenzielle Nachfrage möglichst optimal zusammenzubringen, verfolgt die Stadt-Umland-Kooperation das übergeordnete Ziel einer abgestimmten, nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsflächenentwicklung im funktionalen Raum Jena.



Quelle: Stadt Jena, quaaas-stadtplaner PartGmbH

Im Mittelpunkt stehen dabei folgende Aspekte:

- Sicherung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Jena durch Bereitstellung im Umland;
- Steuerung der Suburbanisierung (insbesondere im Einfamilienhaussegment);
- Integration von Wohnen, Gewerbe, Mobilität und Freiraumentwicklung;
- Stärkung der interkommunalen Kooperation

Konzeptioneller Ansatz

Zur Steuerung und Entscheidung über mögliche Flächenpotenziale wurde die Bearbeitung eines Stadt-Umland-Konzeptes für die KAG initiiert. Dieses erfolgte in einem mehrstufigen, methodisch strukturierten Prozess nach einzelnen Untersuchungsphasen:

1. Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen: Analyse übergeordneter Konzepte (ISEK, FNP, Mobilitätskonzepte etc.);
2. Identifikation geeigneter Räume (Suchräume) anhand von Mobilität (Erreichbarkeit, Verkehrsverbindungen) und Ausstattung (Versorgung, Infrastruktur);

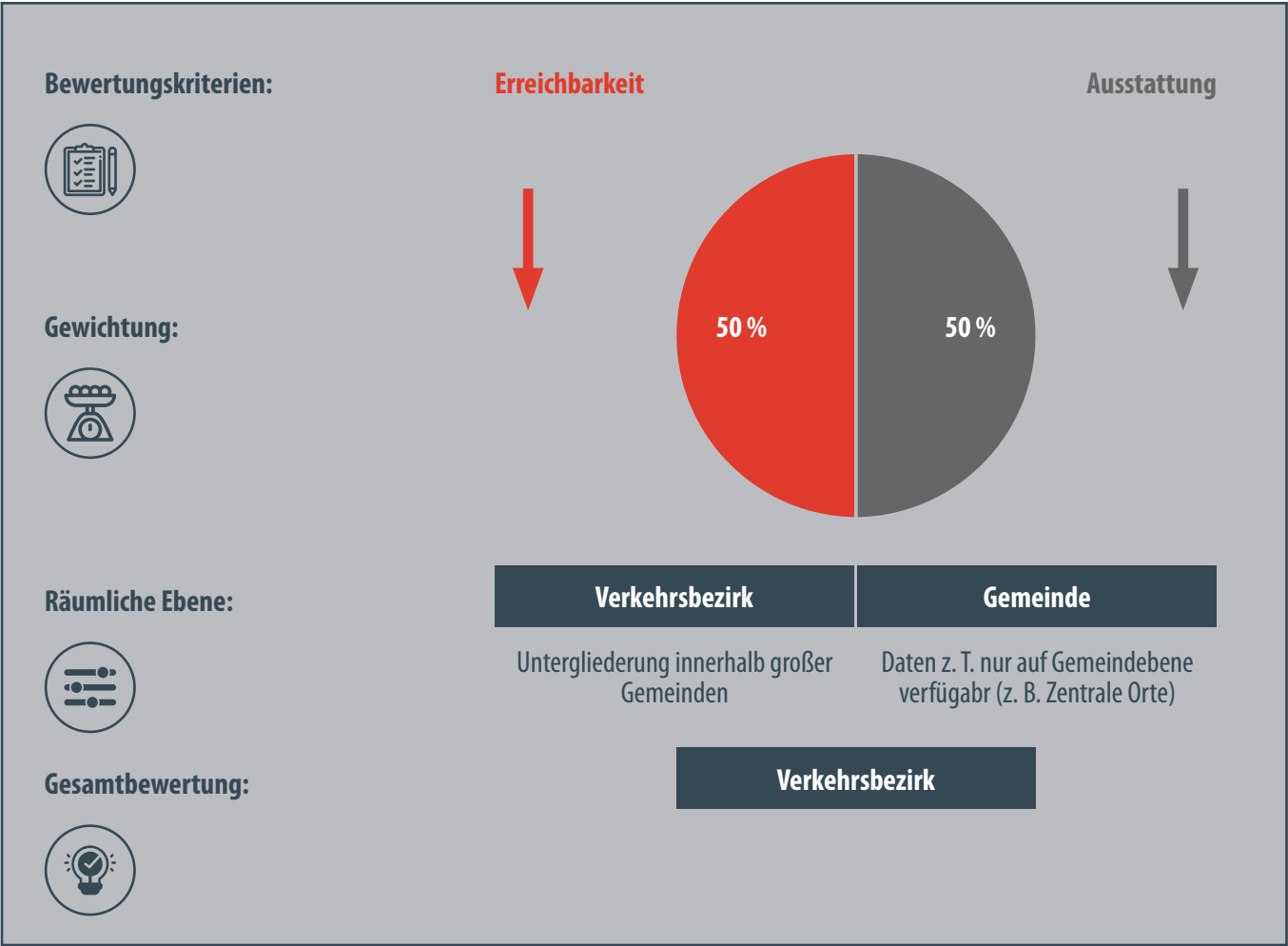
3. Festlegung von Zielstrukturen nach Raumstruktur, Siedlungsstruktur und Freiraumstruktur;
4. Ermittlung der Flächenpotenziale nach der Erfassung potenzieller Flächen, durch den Ausschluss infolge von Restriktionen (z. B. Naturschutz, Topografie) sowie nach Bewertung und Priorisierung;
5. Festlegung einer Zielkonzeption durch Verteilung der Flächen sowie Handlungsempfehlungen und Monitoring

Zur Bearbeitung dieses Konzepts und der Steuerung des Entscheidungsprozesses ist eine Arbeitsgemeinschaft beauftragt worden, in welcher Spezialisten aus verschiedenen Disziplinen zusammenwirken und so wesentliche Kriterien zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen und der Bedarfsentwicklung analysieren und auswerten können. Zum Thema Mobilität, Erreichbarkeit mit den Verkehrsbeziehungen und -planungen im Großraum um Jena als ein Hauptkriterium bei der Wohnortwahl bringt das Unternehmen yverkehrsplanung GmbH aus Weimar beste Kenntnisse mit. Die Übersicht zur räumlichen Planung, zu Siedlungsstrukturen und Freiraumplanungen hat das Planungsbüro quaaas-stadtplaner PartGmbH aus Weimar. Zu Versorgungsstrukturen und Wohnbedarfsprognosen bringt durch individuelle bzw. auch landesweite Studien die GMA beste Kenntnisse in der Region mit.

Im Zusammenspiel aller drei Büros wurden die Ausgangsdaten Schritt für Schritt analysiert, um zu Aussagen über geeignete Räume, Zielstrukturen, Flächenpotenziale und einer Priorisierung bzw. Zielkorridoren zu gelangen. Die jeweils gewonnenen Erkenntnisse sind kontinuierlich mit der Koordinierungsstelle für die KAG in Jena sowie dann auch in ca. vierteljährlich einberufenen Sitzungen mit allen beteiligten Kommunen (auf Verwaltungs- und anschließend Bürgermeister) nach den zuvor aufgeführten Phasen direkt besprochen und abgestimmt worden. So konnte entweder unmittelbar die Zustimmung zum Verfahren eingeholt werden oder es gingen akzeptierte Hinweise zu Korrekturen oder Anpassungen direkt in die Bearbeitung – und nicht erst nach Abschluss aller Untersuchungen – ein.

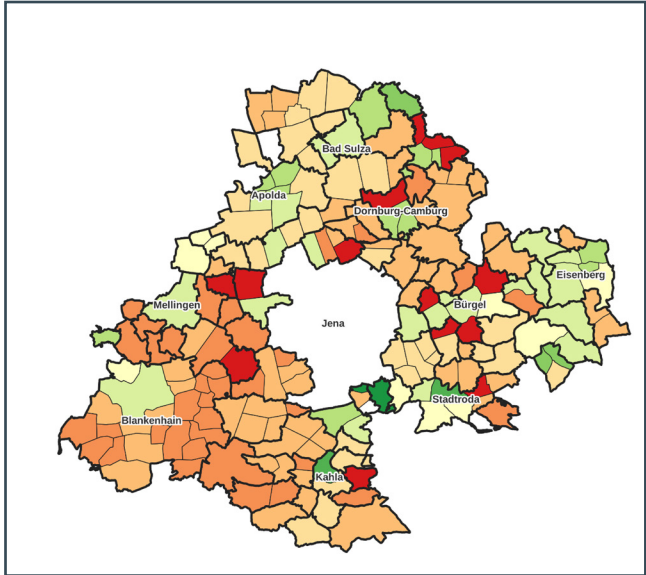
Die Bewertung potenzieller Räume

Eine Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen bedarf klar definierter Kriterien, die sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte berücksichtigen. Dabei geht es nicht um ein sehr „ausgefeiltes“, komplexes Geflecht von Entscheidungskriterien, sondern eine transparente Schwerpunktsetzung wichtiger Aspekte, von denen sich Wohnungssuchende vorrangig leiten lassen. Schwerpunkte der Entscheidung beim „Auseinanderfallen“ von Wohn- und Arbeitsort sind akzeptable Bedingungen hinsichtlich der vorhandenen (oder auch absehbar geplanten) Mobilität zwischen diesen und von Ausstattungsmerkmalen am potenziellen Wohnstandort. Die Bewertung von Kriterien der Mobilität misst sich im Wesentlichen an der Entfernung zum Arbeitsstandort Jena und damit auch an der Bewältigung desselben (mit PKW, Bahn, Bus). Für den ÖPNV ist dabei auf Reisezeiten, Taktungen und so genannten multimodalen Verknüpfungspunkten (Bahn, Bus, Rad- und Fußverkehr) zu achten. Die Quantität und auch die Qualität der Ausstattung muss nicht bis in jedes kleinste Angebot aufgearbeitet werden, denn bereits über die Einwohnerzahl als Indikator für Versorgungsniveau sind wesentliche Faktoren z. B. zum Umfang von Nahversorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie insgesamt zur sozialen Infrastruktur abzuleiten. Individueller sind dann eher räumliche Kriterien wie die siedlungsstrukturelle Einbindung, vorhandene Baurechte, die Flächenverfügbarkeit, Umwelt- und Naturschutzrestriktionen sowie auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu bewerten.



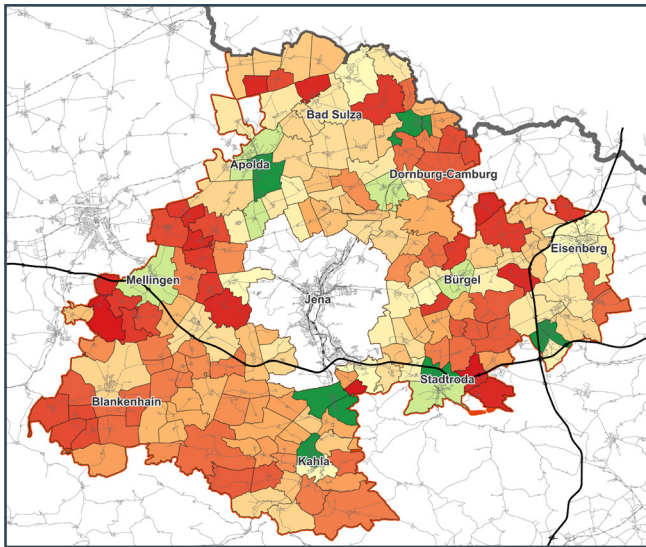
GMA-Darstellung 2026 auf Datenbasis yverkehrsplanung GmbH, quaaas-stadtplaner PartGmbH – Kriterien zur Bewertung der Gewichtung

Zur vergleichbaren Bewertung bzw. Priorisierung war die Bildung von Kenngrößen erforderlich. Diese sind nach ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet worden, um so zu einem Ranking und der Priorisierung ermittelter Flächen zu kommen. Ziel war es, Standorte zu identifizieren, die sowohl hohe Standortqualität als auch gute Realisierbarkeit aufweisen.



ÖV-Erreichbarkeit Fahrten nach Jena
• <3 • 3-5 • 5-10 • 10-15 • 15-20
• 20-25 • 25-30 • 30-35 • 35-40 • >40

Quelle: yverkehrsplanung GmbH - Untersuchungskriterien zur Erreichbarkeit, hier Bedienungshäufigkeit ÖV nach Jena



Quelle: yverkehrsplanung GmbH - Priorisierung und Ranking nach Eignungskriterien für potenzielle Wohnbauflächen

Ergebnisse

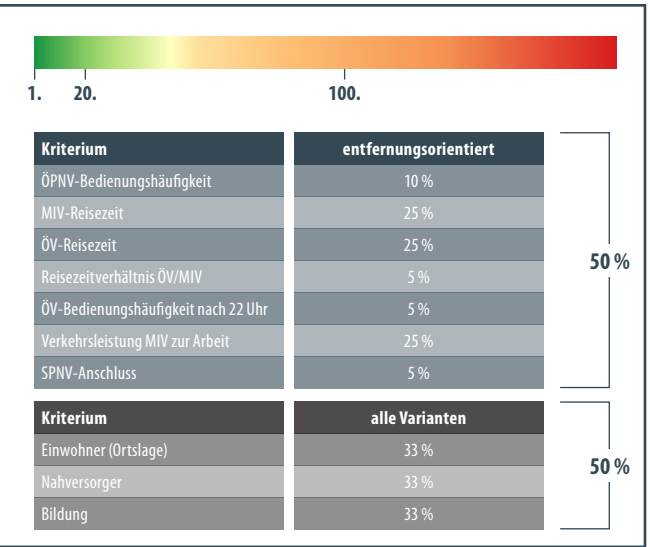
Ausgangspunkt zur Wohnbauflächensuche bildet der Bedarf hierfür in den nächsten Jahren. Mit entsprechenden Untersuchungen dazu ist für die Stadt Jena ein zusätzlicher Bedarf ermittelt worden, der nicht in der Stadt selbst gedeckt werden kann. Dieser umfasst bis 2035 insgesamt Grundstücke für ca. 520 kleine Wohneinheiten (Ein- und Zweifamilienhäuser), die innerhalb der Stadt nicht bereitgestellt werden können. In die Prognose war schließlich noch ein „Puffer“

hinzuzurechnen. Nicht alle ermittelten Wohnbauflächen kommen aufgrund möglicher Planungshemmnisse oder sich verzögernder baulicher Restriktionen, die es zu überwinden gilt, in einem so langen Zeitraum wie geplant und absehbar an den Markt. Dafür wurde zum Ausgleich eine Potenzialreserve von ca. 15 % des Gesamtbedarfs angesetzt. Die Zielgröße von 600 Wohnungen stellt nun die Zielgröße bis 2040 dar, die bis dahin als Bedarf im Umland die Planungsgrundlage bilden.

Dabei sind die Wohnbauflächen der umliegenden Kommunen viel größer als der Eigenbedarf, weshalb eine Vielzahl an potenziellen Wohnbaugrundstücksflächen in den „Stadt-Umland-Topf“ einge- speist wurden.

Es stellte sich schnell heraus, dass in Summe diese Angebote den Bedarf der Stadt Jena für das Umland weit übersteigt. Also erlangte die Priorisierung eine entsprechend hohe Aufmerksamkeit und Bedeutung für den gesamten Auswahl- bzw. Zuweisungsprozess. In der Priorität ganz nach vorn gelangten solche Standorte, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Kopplung von geeigneten Suchräumen an hohe Standortqualitäten;
- Flächen entlang bestehender Verkehrsinfrastruktur (Bahnachsen, gute ÖPNV-Anbindung, Verkehrsknoten);
- Innenentwicklung und Nachnutzung vor Außenentwicklung;
- Grundversorgung vorhanden.



Die Flächenpotenziale bildeten sodann immer noch einen zu großen Flächenpool, welcher durch spezifische Restriktionen nochmals eingeschränkt werden musste und so das Flächenranking im verfügbaren Rahmen bildet. Gerade hier spielen die individuelle Überprüfung und Anpassung von Angeboten einzelner Kommunen eine große Rolle. Indem beispielsweise einzelne Mitglieder der KAG relativ große oder viele Areale zur Wohnraumplanung auf Grund ihrer Flächenverfügbarkeit anbieten, können diese Flächen, die mit gleichem Niveau in anderen Kommunen vorhanden sind, durch ihre größere Anzahl oder Ausmaße diejenigen von anderen Kommunen verdrängen, wodurch fall-

weise einzelne Kommunen ganz aus der Bedarfsplanung heraus- gefallen wären. Es war also auch auf eine gewisse Ausgewogenheit zwischen den beteiligten Kommunen zu achten. Das Ergebnis ist damit ein qualifizierter Flächenpool, der den (zusätzlichen) Bedarf der kommenden 10 – 15 Jahre für Jena abdecken kann.

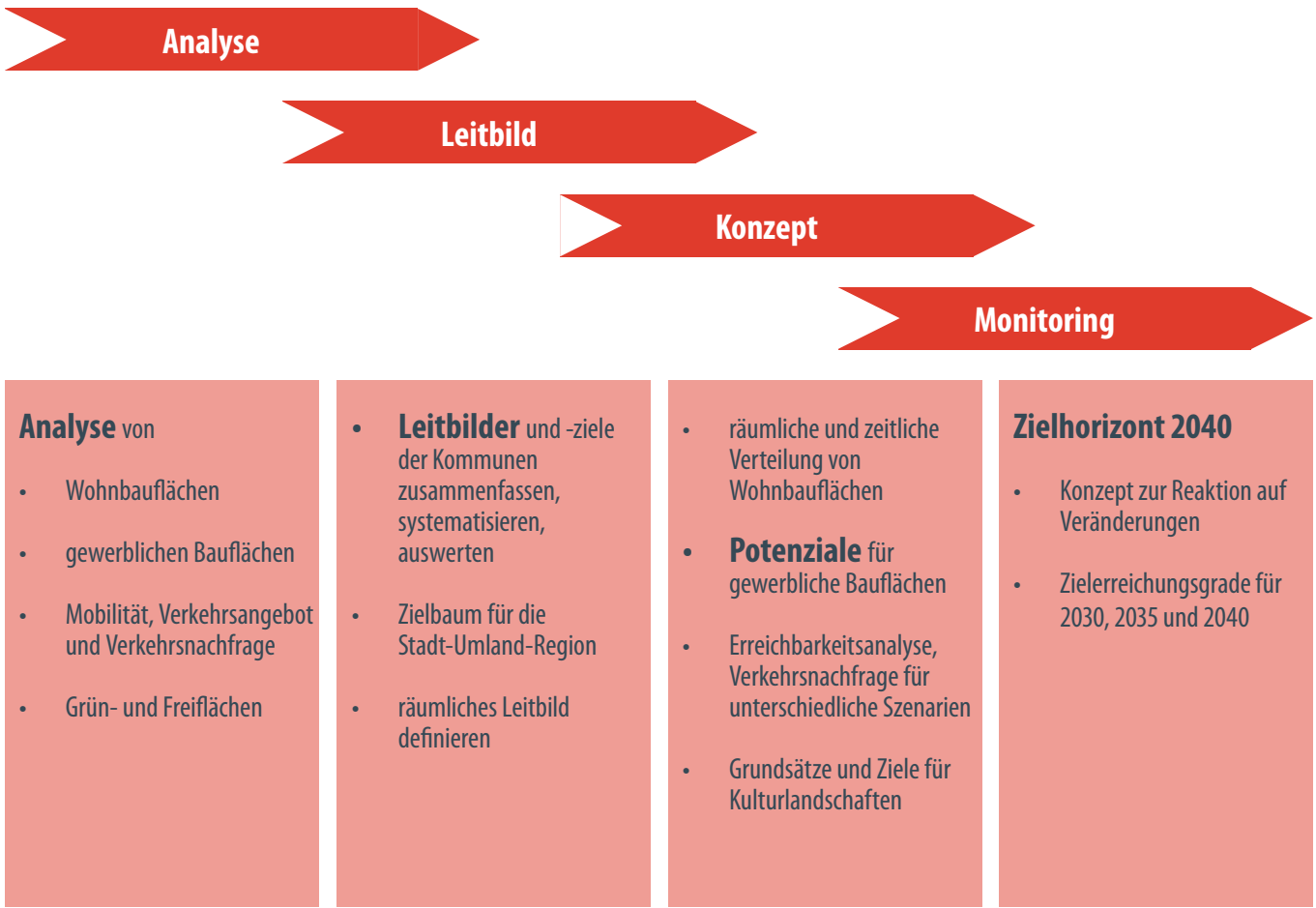
Ausblick und Handlungsempfehlungen

Das Stadt-Umland-Konzept ist von seiner Entstehung bis zum Vorlie- gen der Ergebnisse von allen beteiligten KAG-Mitgliedern zu ratifizie- ren, damit es eine fundierte Grundlage für die zukünftige regionale Entwicklung bildet. Deshalb ist der Beteiligungsprozess so bedeut- sam, der in jedem Falle einer neutralen Moderation und Auswertung bedarf. Schließlich ist auch eine Akzeptanz durch die Landesplanung erforderlich, damit diese Flächen langfristig in die Planungspro- zesse übernommen werden. So sind die Flächennutzungspläne der Kommunen um diese Planungen zu ergänzen. Die Wohnbedarfspla- nung der Kommune erhält einen zusätzlichen Status „Bereitstellung Wohnraum für die Stadt Jena“. Auch wenn damit keine Restriktion in der Herkunft der zukünftigen Wohnraumsuchenden einhergehen darf (nicht nur Wohnungssuchende aus Jena sind berechtigt zum

Erwerb dieser Wohnbauflächen), soll in der Gesamtheit eine Entlas- tung in der Wohnraumversorgung für die Stadt-Umland-Region von Jena erreicht werden.

Um diesen Prozess erfolgreich aufrechtzuerhalten und fortzuführen, wird auf die Verstetigung der interkommunalen Zusammenarbeit innerhalb der KAG gesetzt. Es soll ein kontinuierliches Monitoring erfolgen. Dies eröffnet die Chance, langfristig die Wohnraumversor- gung nachhaltig zu sichern und die regionale Entwicklung ausge- wogen zu gestalten. Eine Konkurrenz zwischen den Kommunen über Bereitstellung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus kann vermieden werden.

Gerade die Nutzung von Synergien im gesamten Stadt-Umland- Raum führt zum Ausgleich von Bedarfsanmeldungen und damit zur Bewältigung der Wachstumsdynamik in Jena. Natürlich hängt die Umsetzung des Konzepts maßgeblich davon ab, inwieweit es gelingt, die interkommunale Zusammenarbeit weiter zu festigen und konkrete Maßnahmen konsequent umzusetzen. Gerade auch dafür ist ein kontinuierlicher Beteiligungsprozess unabdingbar. /



GMA-Darstellung 2026 auf Datenbasis yverkehrsplanung GmbH, quaaas-stadtplaner PartGmbH - Untersuchungsprozess für Stadt-Umland-Konzeption Wohnbauflächenpotenziale



GMA-Darstellung 2026

Letzter Gedanke

„Vorwärts immer, rückwärts nimmer!“ – keine Renaissance der Platte, aber mehr Mut zum seriellen Bau im Großmaßstab



Dr. Gino Meier - Schriftleiter GMAG & Projektleiter München -
gino.meier@gma.biz

Wer heute über seriellen Wohnungsbau spricht, betritt vermintes Gelände. Zu schnell entstehen Bilder von grauen Fassaden, anonymen Großsiedlungen und monotonen Zeilenbauten. Zu stark ist der Ruf jener Wohngebiete beschädigt, die in Westdeutschland seit den 1960er und 1970er Jahren und in der DDR bis in die späten 1980er Jahre als Antwort auf nachkriegszeitlichen Wohnungsmangel, Modernisierungsdruck und gesellschaftlichen Fortschrittsglauben entstanden sind.

Doch vielleicht lohnt gerade jetzt ein zweiter Blick. Nicht, um frühere Fehler zu erklären. Nicht, um die Platte zu rehabilitieren. Und schon gar nicht, um standardisierte Wohnsiedlungen alter Prägung wiederholen zu wollen. Sondern um eine Idee freizulegen, die in der aktuellen Wohnungsbaudebatte fast verloren gegangen ist: Wohnungsbau war einmal mehr als die Addition einzelner Gebäude. Er war der Versuch, Wohnen, Versorgung, Bildung, Kultur, Freiraum und Mobilität zusammenzudenken.

Der Wohnkomplex, wie er in der DDR-Planung angelegt war, sollte nicht nur Wohnungen bereitstellen. Er sollte ein Stück Alltag organisieren. Kinderkrippe, Kindergarten, Schule, Nahversorgung, medizinische Angebote, Grünflächen und öffentlicher Verkehr gehörten zum planerischen Grundverständnis. Auch die westdeutschen Großsiedlungen folgten, bei allen Unterschieden, einem ähnlichen Versprechen: modernes Wohnen mit Licht, Luft, Freiraum, Infrastruktur und in topographischen Gunstlagen (allerdings häufig abge-

legen und lange schlecht angebunden). Der neue Wohnungsbau sollte nicht nur Dächer über Köpfe bringen, sondern eine zeitgemäße Lebensform ermöglichen.

Dass dieses Versprechen aus diversen Gründen und Fehlentwicklungen vielfach nicht eingelöst wurde, ist bekannt. Aus dem Anspruch des modernen Quartiers wurde zu oft eine Ansiedlung der Wiederholung. Aus industrieller Effizienz wurde gestalterische Monotonie. Aus Planungssicherheit wurde Starrheit. Aus sozialer Mischung wurde vielerorts soziale Entmischung bis hin zur Prekarisierung ganzer Quartiere. Und dort, wo Versorgungseinrichtungen fehlten, ausgedünnt wurden oder nie die notwendige Qualität erreichten, blieb vom Gedanken der kurzen Wege nur die räumliche Entfernung, nicht aber urbane Lebendigkeit.

Trotzdem sollten wir den Kern der Ideen des modernen Städte- und Wohnungsbaus nicht vorschnell entsorgen. Denn die Fragen von damals sind wieder da: Wie realisieren wir schnell genügend Wohnungen, um dem Wohnraummangel – vor allem in den Ballungsräumen – zu begegnen? Wie bleibt Wohnen bezahlbar?

Wie verbinden wir Dichte mit Lebensqualität? Wie entstehen Quartiere, in denen Menschen nicht nur schlafen, sondern leben? Und wie organisieren wir Versorgung, Betreuung, Bildung, Mobilität und Begegnung so, dass daraus funktionierende Nachbarschaften werden und keine sozialen Brennpunkte?

Die Antwort kann natürlich nicht in einer Rückkehr zur alten Großsiedlung liegen. Aber sie kann in einer neuen Form des seriellen, verdichteten und nutzungsgemischten Bauens liegen. Seriell heißt dann nicht eintönig. Es heißt: wiederholbare Bauteile, verlässliche Prozesse, kürzere Bauzeiten, geringere Kosten und weniger planerische Einzelfallakrobatik. Verdichtet heißt nicht überfüllt. Es heißt: sorgsamer Umgang mit Boden, Bauen in die Höhe, kurze Wege, tragfähige Infrastruktur und genügend Menschen, damit Angebote funktionieren. Nutzungsgemischt heißt nicht beliebig. Es heißt: Erdgeschoss, die mehr können als dunkle Passagen, Stellplätze und Abstellflächen. Gerade die Erdgeschosse sind entscheidend. Wer neue Wohnquartiere baut, muss die unteren Ebenen als öffentliche und halböffentliche Räume denken: Nahversorgung, Bäcker, Apotheke, kleine Gastronomie, soziale Dienste, Kitas, Co-Working, Stadtteiltreff, Bibliothek oder Gesundheitsangebote. Darüber kann bezahlbar, barrierearm, energieeffizient und flexibel gewohnt werden. So entsteht nicht nur Wohnfläche, sondern Alltag. Nicht nur Dichte, sondern Frequenz. Nicht nur Neubau, sondern Quartier.



GMA-Darstellung 2026

Dafür müssen wir auch über Standards sprechen. Bezahlbares Wohnen wird nicht entstehen, wenn jedes Gebäude ein Prototyp ist, jedes Detail maximal individualisiert wird und jede Anforderung ohne Blick auf die Kostenfolgen wächst. Nachhaltigkeit ist unverzichtbar, aber sie darf nicht bedeuten, dass nur noch hochpreisige Modellprojekte realisierbar sind. Wir brauchen robuste, einfache, langlebige und gut wiederholbare Gebäudetypen. Wir brauchen Grundrisse, die sich an veränderte Lebensphasen anpassen lassen.

Und wir brauchen Bauvorschriften, die Sicherheit gewährleisten, aber bezahlbares Bauen nicht systematisch verhindern. Dabei sollten wir auch wieder akzeptieren, dass sich gutes Wohnen nicht allein über größtmögliche Individualität definiert. Ähnliche Grundrisse,

wiederkehrende Bauformen und gemeinsame Standards sind keine Gleichmacherei. Sie können Ausdruck eines neuen Verständnisses von bezahlbarer, verlässlicher und gemeinschaftsfähiger Wohnqualität sein.

Die eigentliche Herausforderung liegt also nicht darin, serielles Bauen wieder salonfähig zu machen. Die Herausforderung liegt darin, es mit städtebaulicher Qualität, sozialer Mischung und funktionieren der Infrastruktur zu verbinden. Das Quartier der Zukunft darf keine Schlafstadt sein. Es muss ein Ort sein, an dem Versorgung, Begegnung, Betreuung, Arbeit, Freizeit und Wohnen zusammenspielen. Vielleicht ist genau das die Lehre aus der Vergangenheit: Nicht die große Zahl war das Problem. Nicht die Serie an sich. Nicht einmal die Dichte. Das Problem entstand dort, wo aus einem umfassenden Quartiersversprechen eine reduzierte Wohnraumbereitstellung wurde und wo Kostendruck, fehlende Qualität und mangelnde Anpassungsfähigkeit den tatsächlichen gesellschaftlichen Fortschritt am Ende doch verhinderten.

Wenn wir heute wieder mehr, schneller und günstiger bauen wollen, sollten wir diesen Fehler nicht wiederholen. Wir brauchen daher eine Wohnungsbauoffensive, die größer denkt als das einzelne Gebäude oder punktuelle Nachverdichtung. Seriell, ja. Verdichtet, ja. Kosten-sparend, unbedingt. Aber zugleich gemischt, anpassungsfähig, grün, gut versorgt und kommunal gesteuert. Der Wohnungsbau der Zukunft muss nicht zurück zur Platte, aber er kann sich von ihr so manche (Wohn-)Scheibe abschneiden.

Unser Produktportfolio



Einzelhandel

- / Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen
- / Standort- und Marktanalysen
- / Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- / Nahversorgungskonzepte
- / Forschung und Studien



Immobilienberatung und -bewertung

- / Baupotenziale erkennen / Bedarfe decken
- / Due Diligence, Nutzungskonzepte
- / Verkehrswertgutachten
- / Wohnraumbedarfsanalysen
- / Wertermittlung in Sanierungsgebieten



Innenstädte

- / Innenstadtkonzepte
- / Städtebauliche Konzepte
- / Stadtmarketingkonzepte
- / Bürgerbeteiligung
- / Zentrenmanagement
- / Zufahrtsschutzkonzepte



Kommunalberatung

- / Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- / Qualifizierte Mietspiegel
- / Gewerbeflächenentwicklungskonzepte
- / Vergnügungsstättenkonzepte
- / Bedarfsanalysen für Schulen, Kitas, Pflege



Tourismus

- / Tourismuskonzepte
- / Potenzialanalysen
- / Standort- und Marktanalysen
- / Regionalwirtschaftliche Effekte von Tourismuseinrichtungen



Gastronomie und Hotellerie

- / Gastronomieentwicklungskonzepte
- / Hotelbedarfsanalysen
- / Standort- und Marktanalysen
- / Beherbergungskonzepte



Geomarketing

- / Online-Standortanalysen
- / Filialnetz- und White-Spot-Analysen
- / Frequenz- und Einzugsgebietanalysen
- / Umsatzanalysen
- / Geocodierung
- / individuelle Geomarketing-Analysen



Befragungen

- / Bürgerbefragungen
- / Kommunalbefragungen
- / Besucher- und Kundenbefragungen
- / Kundenwohnbefragungen
- / Mieter-/ Mietspiegelbefragungen
- / individuelle Befragungsleistungen



Dialog und Beteiligung

- / Workshops
- / Bürgerbefragungen
- / Dialogforen
- / Vor-Ort-Besichtigungen, Stadtpaziergänge
- / digitale Partizipation



FORSCHEN.
BERATEN.
UMSETZEN.

GMA

GMA

www.gma.biz

Ludwigsburg

Hohenzollernstraße 14
07141 / 93 60 - 0
info@gma.biz

Hamburg

Poststraße 25
040 / 30 99 77 78 - 0
info@gma.biz

München

Westenriederstraße 19
089 / 210 1992 - 21
office.muenchen@gma.biz

Dresden

Königsbrücker Straße 31
0351 / 56 355 - 611
office.dresden@gma.biz

Köln

Siegburger Straße 215
0221 / 98 94 38 - 0
office.koeln@gma.biz