

Antrag

der Abg. Dr. Natalie Pfau-Weller u. a. CDU

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Bürokratie-Stopp im Wohnungsbau

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche konkreten Maßnahmen sie seit Beginn der 17. Legislaturperiode ergriffen hat, um Genehmigungs-, Planungs- und Vergabeverfahren im Wohnungsbau zu vereinfachen und zu beschleunigen;
2. welche landesrechtlichen Vorschriften ihrer Einschätzung nach derzeit den größten bürokratischen Aufwand für Bauherren, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Planungsbüros verursachen und welche Änderungen hier sinnvoll bzw. möglich erscheinen;
3. welche Möglichkeiten ihrer Ansicht nach bestehen, bei der Antragstellung von Wohnungsbau-Förderprogrammen Vereinfachungen herbeizuführen bzw. welche konkreten Nachweis- und Dokumentationspflichten reduziert werden können;
4. inwieweit sie bei bestehenden Wohnungsbau-Förderprogrammen Potenziale zur Bündelung und Konzentration sieht;
5. welche Potenziale sie für serielle, modulare und standardisierte Bauweisen im Wohnungsbau sieht und welche konkreten Maßnahmen geplant sind, um deren Einsatz in Baden Württemberg weiter zu erleichtern, gegebenenfalls auch durch teilweise automatisierte Genehmigungen;
6. wie sich die Änderungen in § 56 LBO, die im Juni 2025 in Kraft getreten sind, beim Bauen im Bestand in der Praxis auswirken und ob weitere Maßnahmen vorgesehen sind, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Gebäudebestand zu erleichtern;

7. ob und inwiefern geplant ist, technische Anforderungen im Bereich Schall-, Brand- und Wärmeschutz auf ihre Auswirkungen auf Baukosten und Planungsaufwand zu überprüfen und welche Vereinfachungspotenziale in diesem Zusammenhang gesehen werden;
8. inwiefern der im Oktober 2025 in Kraft getretene und bis Ende 2030 befristete „Bau-Turbo“ des Bundes im Land genutzt wird, welche rechtlichen Probleme sich bei der Anwendung in der Praxis ergeben haben und inwiefern weitere Vereinfachungen beim Bauplanungsrecht nach ihrer Einschätzung notwendig sind;
9. wie sie die geplante Einführung des Gebäudetyps E auf Bundesebene bewertet und welche Auswirkungen auf Baukosten, Planungsaufwand und Genehmigungsdauer in Baden-Württemberg sie durch die Einführung erwartet;
10. welche Initiativen Baden-Württemberg seit Beginn der 17. Legislaturperiode auf Bundesebene unterstützt oder selbst eingebracht hat, um vergaberechtliche Regeln, für die der Bund zuständig ist, einfacher und praxisgerechter auszugestalten;
11. welche weiteren Schritte sie plant, um den Bürokratieabbau im Wohnungsbau in den kommenden Jahren messbar voranzubringen.

6.8.2026

Dr. Pfau-Weller, Boos, Braun, Hailfinger, Schindele, Tietze CDU

Begründung

Die Schaffung von ausreichend und bezahlbarem Wohnraum bleibt eine der zentralen Herausforderungen in Baden-Württemberg. Neben den gestiegenen Baukosten stellen insbesondere komplexe Genehmigungs- und Förderverfahren, umfangreiche Dokumentationspflichten sowie zahlreiche technische und verwaltungsrechtliche Vorgaben erhebliche Hürden für Bauherren, Kommunen und Wohnungsunternehmen dar.

Fachverbände, Expertenkommissionen und verschiedene Länder haben in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Vorschlägen vorgelegt, wie Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht, technische Anforderungen auf ihre Verhältnismäßigkeit überprüft und Verwaltungsabläufe effizienter gestaltet werden können.

Vor diesem Hintergrund wird abgefragt, welche Maßnahmen zum Bürokratieabbau im Wohnungsbau die Landesregierung bereits umgesetzt hat, welche weiteren Schritte geplant sind und wie bestehende Handlungsspielräume künftig genutzt werden können, um den Wohnungsbau in Baden-Württemberg spürbar voranzubringen.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 9. September 2026 Nr. MLW22-26-193/509 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen, dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Europa, dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und dem Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. welche konkreten Maßnahmen sie seit Beginn der 17. Legislaturperiode ergriffen hat, um Genehmigungs-, Planungs- und Vergabeverfahren im Wohnungsbau zu vereinfachen und zu beschleunigen;

Genehmigungsverfahren:

Mit der Novellierung der Landesbauordnung im November 2023 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren geschaffen, indem insbesondere die elektronische Textform für Anträge und Bauvorlagen vorgegeben und die elektronische Textform alternativ zur Schriftform bei baurechtlichen Entscheidungen zugelassen wurde. Damit wurde die Grundlage für die Einführung des Virtuellen Bauamts Baden-Württemberg gelegt, das medienbruchfreie digitale Verfahrensabläufe ermöglicht und damit baurechtliche Verfahren wesentlich vereinfacht und beschleunigt. Im Rahmen der Reform der Landesbauordnung im März 2025 wurde das baurechtliche Genehmigungsverfahren weiter optimiert und beschleunigt, indem vor allem der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens deutlich erweitert, in diesem Verfahren eine Genehmigungsfiktion eingeführt und auch eine Typengenehmigung für serielles und modulares Bauen vorgesehen wurde (*siehe dazu Ziffer 5*).

Planungsverfahren:

Die Landesregierung hat auf Bundesebene wichtige Regelungsvorhaben angestoßen, um die kommunale Bauleitplanung auch als Steuerungsinstrument für die Ausweisung benötigter Wohnbauflächen konsequent zu vereinfachen und zu beschleunigen. Dazu wurde beispielsweise angeregt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren in das Ermessen der planenden Gemeinde zu stellen und den Anwendungsbereich der beschleunigten Bauleitplanverfahren, die sich in der Praxis bewährt haben, zu erweitern. Im Bereich Natur- und Artenschutzrecht wurden Lösungsvorschläge unterbreitet, die das fachliche Schutzniveau nicht infrage stellen, die Planverfahren aber dennoch wirksam beschleunigen können. So wurde der Bund etwa gebeten, Artenschutzpläne für besonders relevante geschützte Arten zu erstellen, die bei gesunden Populationen eine flexible und verhältnismäßige Anwendung naturschutzrechtlicher Ausnahmeregelungen ermöglichen, und zudem die Erfüllung von Ausgleichspflichten auch durch Ersatzgeldzahlungen zu ermöglichen, wenn den Kommunen keine ausreichenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich wurden Erleichterungen bei der Zulassung von Wohnbauvorhaben angeregt, die eine ansonsten oftmals erforderliche zeitaufwändige Bauleitplanung entbehrlich machen können. Einige dieser Vorschläge hat der Bund zwischenzeitlich umgesetzt bzw. im Rahmen der aktuellen Bauplanungsrechtsnovelle aufgegriffen, sodass die damit verbundene Beschleunigung von Bauleitplanverfahren nicht zuletzt auch der Ausweisung von Wohnbauflächen zugutekommen kann, sofern eine Vorhabenzulassung nicht bereits auf Grundlage der angesprochenen Abweichungs- bzw. Befreiungsregelungen ohne vorherige Bauleitplanung möglich ist.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Vergabeverfahren:

Im Bereich der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen durch Betriebe und Behörden des Landes gilt in Baden-Württemberg seit 1. Oktober 2024 die neugefasste Verwaltungsvorschrift der Landesregierung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VwV Beschaffung). Aufgrund der dort vorgenommenen Anhebung der Wertgrenzen ist das Land weiterhin Vorreiter bei der Vereinfachung und Flexibilisierung der Vergabe im Unterschwellenbereich. Insbesondere die Wertgrenze von 100 000 Euro für Direktaufträge ermöglicht den Vergabestellen des Landes einen weitreichenden Spielraum zur Beschaffung außerhalb der oftmals komplexen rechtlichen Vorgaben eines förmlichen Vergabeverfahrens. Beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsvergaben sind bis zum EU-Schwellenwert zulässig, jeweils ohne gesonderte Begründung. Im Rahmen des „Pilotprojekts zur innovationsfreundlichen Vergabe an Start-ups“ ist dies ebenfalls möglich bei der Beauftragung junger und innovativer Unternehmen.

Auch im kommunalen Bereich wurden – im Rahmen der zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Novellierung der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (VergabeVwV) – hinsichtlich Vergaben von Liefer- und Dienstleistungen sowie von Bauleistungen die Wertgrenzen für Direktaufträge (Erhöhung auf 100 000 Euro) und vereinfachte Vergabeverfahren signifikant erhöht. Zudem enthält die novellierte VergabeVwV einen Verweis auf die Vorschriften der novellierten VwV Beschaffung und macht diese Vorschriften somit auch für kommunale Auftraggeber anwendbar.

Fördermöglichkeiten der Wohnraumoffensive BW:

Mit der Wohnraumoffensive BW unterstützt die Landesregierung die Kommunen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ihre drei Säulen sind der Grundstücksfonds BW, die Patenschaft Innovativ Wohnen BW und das Kompetenzzentrum Wohnen BW.

Ein zentraler Baustein zur Vereinfachung und Beschleunigung kommunaler Genehmigungs-, Planungs- und Vergabeverfahren im Wohnungsbau ist das beim Kompetenzzentrum Wohnen BW angesiedelte Förderprogramm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“. Kommunen können mithilfe von Fördergutscheinen externe Beratungsleistungen in Anspruch nehmen, die den gesamten Prozess von der Grundlagenermittlung bis zur Umsetzung konkreter Wohnungsbauvorhaben abdecken.

Der Inanspruchnahme der Fördergutscheine geht eine individuelle Basisberatung voraus. Dabei werden der örtliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum überprüft und die für das jeweilige Vorhaben geeigneten Beratungs- und Förderangebote ermittelt.

Das Land übernimmt 80 Prozent der förderfähigen externen Beratungskosten innerhalb der festgelegten Förderhöchstgrenzen. Die Kommunen können flexibel auswählen, welche Beratungsleistungen sie benötigen und welches qualifizierte Beratungsunternehmen sie unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorgaben beauftragen.

Für kommunale Grundstücksvergaben im Konzeptverfahren wurde zudem 2025 ergänzend das Maßnahmenpaket „Kommunale Konzeptvergabe“ eingeführt. Es umfasst eine praxisorientierte Handreichung sowie eine Pilotprämie in Höhe von jeweils 10 000 Euro für zunächst zehn Kommunen, die erstmals eine Konzeptvergabe zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums durchführen. Zusätzlich können die Fördergutscheine des Kompetenzzentrums für die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens eingesetzt werden. Das Maßnahmenpaket soll insbesondere kleineren Kommunen einen rechtssicheren und möglichst einfachen Einstieg in Konzeptvergaben ermöglichen sowie den Aufwand für Kommunen verringern.

Seit Februar 2026 unterstützt die Landesregierung die Kommunen zudem mit dem Maßnahmenpaket „Bau-Turbo BW“ bei der Anwendung der neuen bundesrechtlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sogenannten Bau-Turbo). Das Angebot umfasst die Förderung von Rechtsberatung, strategischer Beratung und Planungsleistungen mit bis zu 80 Prozent der externen Beratungskosten innerhalb der festgelegten Förderhöchstgrenzen, eine praxisorientierte Handreichung sowie landesweite Online-Dialoge. Dadurch sollen die neuen planungsrechtlichen Spielräume für die Kommunen, rechtssicher und zügig nutzbar gemacht werden.

2. welche landesrechtlichen Vorschriften ihrer Einschätzung nach derzeit den größten bürokratischen Aufwand für Bauherren, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Planungsbüros verursachen und welche Änderungen hier sinnvoll bzw. möglich erscheinen;

Sämtliche Vorschriften des Baurechts, oder des Baunebenrechts, in welchen Anforderungen an bauliche Anlagen gestellt werden, oder in welchen Zulassungsverfahren vorgegeben werden, können den bürokratischen Aufwand erhöhen. Daher betrachtet die Landesregierung die Entbürokratisierung als eine Daueraufgabe.

3. welche Möglichkeiten ihrer Ansicht nach bestehen, bei der Antragstellung von Wohnungsbau-Förderprogrammen Vereinfachungen herbeizuführen bzw. welche konkreten Nachweis- und Dokumentationspflichten reduziert werden können;

Gemeinsam mit der L-Bank ist das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen stets bestrebt, die Antragstellenden von bürokratischen Hemmnissen so weit als möglich und zulässig zu entlasten. Auf die Beweis- oder Nachweisführung durch Antragstellende, die ihr Antragsbegehren darzulegen und auf Verlangen auch nachzuweisen haben, kann dann verzichtet werden soweit dies nicht im Einzelfall unabdingbar notwendig ist. Das Vorliegen dieser Anforderung wird durch die Bewilligungsstelle fortlaufend überprüft. Das gilt gerade auch im Hinblick auf die zugleich fortschreitende Digitalisierung der Antragsverfahren der sozialen Wohnraumförderung, die in ganz erheblichem Maße zur Vereinfachung der Förderverfahren beiträgt.

Bei der Digitalisierung der Antragsverfahren der Wohnraumförderung wurden bereits wichtige Meilensteine erreicht. Mit der Eigentumsfinanzierung BW (Z15-Darlehen) wurde zum 1. Dezember 2025 die erste Antragsstrecke in der Wohnraumförderung erfolgreich digitalisiert. Seitdem können Kundinnen und Kunden der Förderbank ihre Förderanträge online stellen. Gleichzeitig wurden die Wohnraumförderungsstellen an das Förderportal angebunden, sodass auch die dortige Bearbeitung der Anträge digital erfolgen kann.

Am 24. Juli 2026 wurde mit der Ergänzungsförderung, die im Zusammenhang mit dem Z15-Darlehen bzw. dem Familienzuwachsdarlehen beantragt werden kann, eine weitere Antragsstrecke erfolgreich digitalisiert.

Ein weiterer wichtiger Schritt steht mit der Einführung der Antragstellung durch Dritte kurz vor dem Abschluss. Künftig können Antragstellende beispielsweise Vermittlerinnen und Vermittler oder andere unterstützende Personen in den Antragsprozess einbinden. Nach einer Einladung durch die antragstellende Person können alle Beteiligten den Antrag gemeinsam und parallel bearbeiten.

Darüber hinaus arbeitet die L-Bank kontinuierlich daran, bestehende Medienbrüche weiter abzubauen. So ist geplant, die bisher erforderliche handschriftliche Unterschrift künftig durch eine digitale Zustimmung zu ersetzen. Dadurch wird der Prozess für alle Beteiligten noch einfacher und effizienter gestaltet und kann vollständig digital abgewickelt werden.

Die Digitalisierung der sozialen Mietwohnraumförderung wird ebenfalls vorangetrieben. Die erste Antragsstrecke für Miet- und Belegungsrechte befindet sich bereits in der Umsetzung.

Außerdem wird die Antragstellung in den Programmen der Städtebauförderung, in denen im Land für die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum innerhalb von städtebaulichen Sanierungsgebieten ein Fördervorrang greift, in Baden-Württemberg derzeit auf ein vollständig digitales Verfahren umgestellt. Das stellt für die antragsberechtigten Städte und Gemeinden eine serviceorientierte Weiterentwicklung und Vereinfachung in der Antragstellung der praxisnah und bedarfsorientiert ausgestalteten Städtebauförderung dar.

Weitere Digitalisierungsschritte in der Wohnraumförderung befinden sich in Planung.

4. inwieweit sie bei bestehenden Wohnungsbau-Förderprogrammen Potenziale zur Bündelung und Konzentration sieht;

Die Bündelung von Förderansätzen unterschiedlicher Ressorts oder auch innerhalb von Ressorts bedeutet für die Nutzerinnen und Nutzer der einzelnen Förderprogramme nur dann einen Gewinn, wenn sie über eine bloße Zusammenstellung im Sinne einer Liste divergierender Programme hinausgeht; das gilt insbesondere dann, wenn vergleichbare Fördervoraussetzungen, Förderleistungen und/oder Rechtsfolgen der verschiedenen Programmansätze sinnvoll verknüpft und gebündelt dargestellt werden können und im Ergebnis so zu einer Reduzierung von Nomen beitragen.

Die soziale Wohnraumförderung erfolgt gesetzesakzessorisch. Ihre Voraussetzungen und Rechtsfolgen sind im Landeswohnraumförderungsgesetz normativ angelegt; die hiermit im Zusammenhang stehenden Förderkonditionen und Förderarten (z. B. Darlehen, Zuschuss), deren Höhe und Ausgestaltung erfolgt im Rahmen eines Förderprogramms. Der Landesgesetzgeber hat in dem Landeswohnraumförderungsgesetz seinen Auftrag somit formuliert und die wesentlichen Entscheidungen getroffen. Diese Gesetzesakzessorietät ist angesichts des hohen Einsatzes an Steuermitteln für die Ausreichung der Förderung geboten.

Die so enumerativ und spezifisch angelegte Förderung mit ihren gesetzlich geregelten tatbestandlichen Voraussetzungen und Anforderungen an die Begünstigten sowie die Besonderheit der Ausgestaltung öffentlich-rechtlicher Sozialbindungen als Rechtsfolgen der Fördermaßnahmen schließen sinnvolle Bündelungen mit anderen Ansätzen zur Unterstützung wohnungsbaulicher Maßnahmen bereits weitestgehend aus.

5. welche Potenziale sie für serielle, modulare und standardisierte Bauweisen im Wohnungsbau sieht und welche konkreten Maßnahmen geplant sind, um deren Einsatz in Baden Württemberg weiter zu erleichtern, gegebenenfalls auch durch teilweise automatisierte Genehmigungen;

Das serielle, modulare und standardisierte Bauen kann einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Durch die Vorfertigung im Werk bieten die seriellen, modularen und standardisierten Bauweisen Vorteile, wie z. B. die Möglichkeit zur Verkürzung der Bauzeit (hoher Vorfertigungsgrad), die Ausführungsqualität (höhere Maßgenauigkeiten), einen verbesserten Umweltschutz (Reduktion von Staub, Lärm und Abgasen auf der Baustelle) und eine deutlich reduzierte Beeinträchtigung der umgebenden Infrastruktur und der Anwohnerinnen und Anwohner. Einschränkend können bei Verwendung dieser Bauweisen transportbedingte Begrenzungen bei Element- und Modulabmessungen sein sowie eine eingeschränkte Individualisierbarkeit, was jedoch entscheidenden Einfluss auf die Aspekte Schnelligkeit und Wirtschaftlichkeit nehmen kann.

Das serielle, modulare und standardisierte Bauen ist mit den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg bereits heute ohne Einschränkungen möglich und wurde durch die Einführung der sogenannten „Typengenehmigung“ im Rahmen der LBO-Reform „Schnelleres Bauen“ weiter normativ gestärkt. Bei Durchführung der Baugenehmigungsverfahren werden dann die von der Typengenehmigung erfassten Feststellungen von den Baurechtsbehörden nicht mehr geprüft.

Darüber hinaus werden aktuell sonstige Hemmnisse im Rahmen des Runden Tisches „Seriell, modulares und systemisches Bauen“ auf Bundesebene behandelt. Zur Umsetzung der Ergebnisse forderte die 147. Bauministerkonferenz den Bund auf „insbesondere die vergaberechtlichen Hürden, die den öffentlichen Auftraggebern die Nutzung dieser Bauweisen erschweren, rasch und vollzugsgerecht abzubauen“ und die Länder frühzeitig und sachgerecht einzubinden.

Durch die Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren können im Übrigen weitere Potenziale zur Beschleunigung der Genehmigung serieller und modularer Bauvorhaben geschaffen werden. Das Virtuelle Bauamt Baden-Württemberg (ViBa BW) schafft hierfür die technischen Voraussetzungen. Perspektivisch kann insbesondere die Nutzung von Building Information Modeling (BIM) dazu beitragen, digitale Gebäudemodelle für standardisierte Bauvorhaben einzusetzen und einzelne Prüfschritte automatisiert zu unterstützen.

6. wie sich die Änderungen in § 56 LBO, die im Juni 2025 in Kraft getreten sind, beim Bauen im Bestand in der Praxis auswirken und ob weitere Maßnahmen vorgesehen sind, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Gebäudebestand zu erleichtern;

Es liegen der Landesregierung keine Rückmeldungen zu den Auswirkungen der Änderungen in § 56 LBO vor. Mit der gesetzlichen Änderung entsprach die Landesregierung seinerzeit aber einem Bedürfnis in der Praxis. Es ist daher davon auszugehen, dass von den erweiterten Abweichungsmöglichkeiten, die insbesondere auch Rechtsabweichungen zur Schaffung von Wohnraum in Gewerbegebäuden ermöglichen, in geeigneten Fällen landesweit Gebrauch gemacht wird. Weitere Erleichterungen sind im Rahmen der laufenden Legislaturperiode durch eine zentrale Umbauvorschrift in der Landesbauordnung beabsichtigt, die gut verständlich und einheitlich strukturiert vorgeben soll, welche baulichen Maßnahmen unter welchen rechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der konkreten Schutzbereiche möglich sind.

7. ob und inwiefern geplant ist, technische Anforderungen im Bereich Schall-, Brand- und Wärmeschutz auf ihre Auswirkungen auf Baukosten und Planungsaufwand zu überprüfen und welche Vereinfachungspotenziale in diesem Zusammenhang gesehen werden;

Gemäß dem Beschluss der Bauministerkonferenz zum „Kostenreduzierten Bauen“ beabsichtigen die Länder die bauaufsichtlich in Bezug genommenen, gegebenenfalls korrekturbedürftigen Normen zu identifizieren und dem DIN mit der Bitte um Überprüfung und Nachbesserung zu übergeben. In den Gremien der Bauministerkonferenz wurde zwischenzeitlich mit der Umsetzung des Beschlusses begonnen. Darüber hinaus wurde das DIN mit dem 2023 neu gefassten DIN-Länder-Vertrag verpflichtet, in den bauaufsichtlichen Normen künftig auf eine Trennung zwischen Mindest- und Komfortanforderungen hinzuwirken.

Die durch die Technischen Baubestimmungen konkretisierten Anforderungen der Landesbauordnung beschränken sich auf die Einführung von Normen bzw. einzelne Abschnitte von Normen, die der Gefahrenabwehr und damit der Sicherheit unserer Gebäude dienen. Diese sind dementsprechend als sog. (zwingende) „Mindestanforderungen“ zu verstehen. Darüber hinausgehende Anforderungen, sog. „Komfortanforderungen“, werden regelmäßig erst durch die im Zivilrecht in Bezug genommenen (allgemein) anerkannten Regeln der Technik verbindlich, nicht jedoch durch das öffentliche Baurecht der Länder. (Allgemein) anerkannte Regeln der Technik führen somit in der Gesamtheit grundsätzlich zu einem höheren Anforderungsniveau als die Technischen Baubestimmungen. Der Gebäudetyp-E soll hier perspektivisch ansetzen und zielt darauf ab, ein rechtssicheres Abweichen von den (allgemein) anerkannten Regeln der Technik zu ermöglichen und die Vereinbarung eines „einfachen“ Gebäudestandards umzusetzen.

Die technischen Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden werden durch die bundesrechtlichen Regelungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes bestimmt. Die Abschätzungen der Auswirkungen auf die Baukosten erfolgte im

Rahmen der Gesetzesbegründung, soweit sie im Rahmen der diesjährigen Novelle geändert wurden, und kann in der entsprechenden Bundesdrucksache nachgelesen werden. Weitere Untersuchungen oder zusätzliche landesrechtliche Regelungen zum Wärmeschutz sind nicht geplant.

Mit der Reform der LBO im Jahr 2025 wurden zudem die Anforderungen an den Brandschutz pragmatischer und stärker risikoorientiert gestaltet. Die Reform schaffte insbesondere mehr Spielraum, um Brandschutzanforderungen im Bestand einfacher und kostengünstiger umzusetzen. Die damit bereits geltenden Erleichterungen bei Aufstockungen, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen sollen weiter ausgebaut werden, z. B. durch die geplante zentrale Umbauvorschrift in der Landesbauordnung (*siehe Ziffer 6*).

8. inwiefern der im Oktober 2025 in Kraft getretene und bis Ende 2030 befristete „Bau-Turbo“ des Bundes im Land genutzt wird, welche rechtlichen Probleme sich bei der Anwendung in der Praxis ergeben haben und inwiefern weitere Vereinfachungen beim Bauplanungsrecht nach ihrer Einschätzung notwendig sind;

Im Oktober 2025 ist der sogenannte Bauturbo (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) in Kraft getreten, der einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten kann. Er erleichtert zugunsten des Wohnungsbaus die Umnutzung von Gebäuden sowie die Nachverdichtung im Innenbereich und ermöglicht zudem den Verzicht auf ein zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren, das zur Realisierung der Wohnbauvorhaben ansonsten oftmals erforderlich wäre. Zentrale Neuregelung ist die dabei zeitlich befristete Sonderregelung des § 246e BauGB, die bei der Zulassung von Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Daneben erweitern die Bauturbo-Regelungen der § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB die Möglichkeit, zur Schaffung von Wohnraum von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien oder im unbeplanten Innenbereich vom Einfügungsgebot abzuweichen. Erforderlich ist stets die Zustimmung der Standortgemeinde, die dazu prüft, ob das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen vereinbar ist. Zur erleichterten Durchmischung von Quartieren können die Gemeinden im Bebauungsplan zudem von restriktiven Immissionsrichtwerten zum Lärmschutz abweichen.

Die Bauturbo-Regelungen kommen auch in Baden-Württemberg bei der Zulassung von Wohnbauvorhaben zur Anwendung, werden von der Bauverwaltung aber nicht gesondert erfasst. Der Landesregierung sind daher weitergehende Auskünfte zur diesbezüglichen Verwaltungspraxis im Land nicht möglich; auch sind keine grundsätzlichen Rechtsprobleme beim Regelungsvollzug bekannt. Um die Kommunen und Baurechtsbehörden bei der Anwendung der Bauturbo-Vorschriften zu unterstützen, wurden verschiedene Vollzugshilfen zur Gesetzesnovelle veröffentlicht, so etwa ein sog. Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom März 2026, der sich ausführlich mit den Neuregelungen befasst und unter Beteiligung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erarbeitet wurde. Zudem können sich die Kommunen und Baurechtsbehörden bei Fragen an die Regierungspräsidien als höhere sowie das Ministerium als oberste Baurechtsbehörde wenden.

Um die Ausweisung benötigter Wohnbauflächen in den Gemeinden zu erleichtern, ist aus Sicht der Landesregierung darüber hinaus eine Vereinfachung und Beschleunigung der kommunalen Bauleitplanverfahren erforderlich, die – vor allem wegen hoher fachrechtlicher Anforderungen – bislang oftmals sehr viel Zeit in Anspruch nehmen. Daher ist der aktuelle Gesetzentwurf des Bundes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts zu begrüßen, der entsprechende Neuregelungen vorsieht und sich derzeit im parlamentarischen Verfahren befindet. Vorgesehen sind dabei insbesondere eine vollständige Digitalisierung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Vermeidung von wiederholten Beteiligungen und Doppelprüfungen und eine Vereinfachung der Umweltprüfung. Der Gesetzentwurf setzt auch Regelungsempfehlungen des Landes um, so etwa die Ausweitung der bewährten Beschleunigungsinstrumente der §§ 13 und 13a BauGB sowie Erleichterungen im Bereich des Natur- und Artenschutzrechts. Darüber hinaus

ist zur Lösung von Nutzungskonflikten zwischen emittierenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben und heranrückender Wohnbebauung ein unbürokratischer Ansatz einzuführen. Das Land hat hierzu einen konkreten Vorschlag in den Bundesrat eingebracht, wonach Betroffene durch individuelle Vereinbarungen von immissionsschutzrechtlichen Standards abweichen können, um die nachhaltige und bedarfsorientierte Entwicklung städtischer und dörflicher Gebiete zu erleichtern. Dieser Vorschlag wurde vom Bund bislang nicht aufgegriffen.

9. wie sie die geplante Einführung des Gebäudetyps E auf Bundesebene bewertet und welche Auswirkungen auf Baukosten, Planungsaufwand und Genehmigungsdauer in Baden-Württemberg sie durch die Einführung erwartet;

Die Landesregierung begrüßt das Ziel des Bundes, einfaches und kostengünstiges Bauen durch eine zivilrechtliche Absicherung des Gebäudetyp-E zu erleichtern. Eine bundesrechtliche Klarstellung kann dazu beitragen, bestehende Haftungs- und Rechtsunsicherheiten bei Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Insbesondere durch den rechtssicheren Verzicht auf nicht erforderliche Komfort- und Ausstattungsstandards können Kostensenkungspotenziale erschlossen werden. Die tatsächlich erzielbaren Einsparungen hängen vom jeweiligen Vorhaben sowie von Art und Umfang der Abweichungen ab. Eine abschließende Bewertung bleibt dem konkreten Gesetzentwurf vorbehalten.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Dauer bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren sind nicht zu erwarten. Der Gebäudetyp-E betrifft in erster Linie das zivile Werkvertragsrecht. Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben sowie der Prüfungsumfang und die Aufgaben der Baurechtsbehörden bleiben hiervon unberührt. Für den Erfolg eines künftigen „Gebäudetyp-E-Gesetzes“ wird es zudem ganz maßgeblich auf die Bereitschaft der Marktakteure ankommen, diese noch zu schaffenden zivilrechtlichen Spielräume auch zu nutzen.

10. welche Initiativen Baden-Württemberg seit Beginn der 17. Legislaturperiode auf Bundesebene unterstützt oder selbst eingebracht hat, um vergaberechtliche Regeln, für die der Bund zuständig ist, einfacher und praxisgerechter auszugestalten;

Das für Bauvergaberecht zuständige Referat des Ministeriums für Finanzen ist personell in den einschlägigen Gremien, welche Bauvergaberecht konzipieren, wie im Hauptausschuss Allgemeines des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) und im Rahmen der föderalen Beteiligung an entsprechenden Regelungen des Bundes, wie beispielsweise im Ausschuss des Staatlichen Hochbaus der Bauministerkonferenz, vertreten. Dabei verfolgt es praxistaugliche Lösungen zur Vereinfachung, Entbürokratisierung und Optimierung von vergaberechtlichen Regelungen.

Im Rahmen der AG Staatsmodernisierung hat Baden-Württemberg als vorsitzendes Bundesland für den Bereich des Vergaberechts die Maßnahmen der Föderalen Modernisierungsagenda, die auf ein modernes Vergaberecht durch Vereinfachung und Beschleunigung zielen, aktiv mitgestaltet und geprägt.

Das Vergaberecht ist zudem Gegenstand von Befassungen sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene, bei denen sich die Landesregierung eingebracht hat.

Bei der Reform der Unterschwellenvergabeordnung ist Baden-Württemberg durch das Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus aktiv an der Neufassung beteiligt und setzt sich hierbei für eine substantielle Vereinfachung des Unterschwellenvergaberechts ein.

Baden-Württemberg hat zudem die Reform des Vergaberechts des Bundes durch das Vergabebeschleunigungsgesetz für Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte ausdrücklich unterstützt. Kernpunkt war u. a. eine eng begrenzte Aufweichung des Losgrundsatzes im Oberschwellenbereich. Insbesondere kann nun ausnahmsweise eine Gesamtvergabe durchgeführt werden, wenn

zeitliche Gründe dies erfordern bei der Durchführung von großvolumigen Infrastrukturvorhaben, die aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität finanziert werden (§ 97a Absatz 3 Nr. 1 GWB).

Oberhalb der europarechtlich vorgegebenen Schwellenwerte (für Bauaufträge derzeit 5 404 000 Euro) ist der Spielraum durch die EU-Vergaberichtlinien aber eingeschränkt, welche wiederum Gegenstand einer für September 2026 avisierten EU-Vergaberechtsreform sind. Hierzu hat die Landesregierung im Rahmen eines durch die EU-Kommission durchgeführten Konsultationsverfahrens Stellung genommen. In der Stellungnahme wurde insbesondere eine Begrenzung des Anwendungsbereichs des EU-Vergaberechts auf die Fälle, bei denen eine tatsächliche Relevanz für den EU-Binnenmarkt besteht, angeregt und für eine Anhebung der EU-Schwellenwerte sowie die Schaffung von mehr Freiräumen und Eigenverantwortung für Unternehmen und Auftraggeber geworben.

In einem weiteren aktuellen Gesetzgebungsvorhaben der EU-Kommission, dem Industrial Accelerator Act (IAA), hat sich die Landesregierung ebenfalls mit Vorschlägen zur Überarbeitung des EU-Vergaberechts eingebracht und tut dies im laufenden Gesetzgebungsprozess auch weiter. Mit dem Verordnungsvorschlag will die EU-Kommission die Nachfrage nach CO₂-armen, in Europa hergestellten Technologien und Produkten insbesondere über vergaberechtliche Instrumente stärken. Der aktuelle IAA-Entwurf steht aus Sicht der Landesregierung in Konflikt mit dem Ziel der Vereinfachung der EU-Vergabevorschriften, für die sich die Landesregierung in ihrem Beitrag zur Konsultation (s. o.) ausgesprochen hat.

Allgemein unterstützt Baden-Württemberg zudem regelmäßig Entschließungsanträge im Bundesrat, welche sich für eine Vereinfachung und den Abbau bürokratischer Hürden im Vergaberecht aussprechen.

11. welche weiteren Schritte sie plant, um den Bürokratieabbau im Wohnungsbau in den kommenden Jahren messbar voranzubringen.

Mit den umfangreichen Novellierungen der Landesbauordnung in den vergangenen Jahren (siehe Ziffer 1) wurden bereits wesentliche Voraussetzungen für schnellere und einfachere Baugenehmigungsverfahren geschaffen sowie entbehrliche bauliche Standards abgebaut. Gesetzliche Änderungen im Bauordnungsrecht stehen daher nicht mehr im Vordergrund. Der Schwerpunkt muss nun vielmehr auf einer Verbesserung der Fachkräftesituation durch eine Qualifizierungs- und Fachkräfteoffensive liegen. Eine hochwertige Aus- und kontinuierliche Fortbildung aller am Bau Beteiligten kann die Qualität der Bauvorlagen nachhaltig verbessern, die Zahl fehlerhafter oder unvollständiger Anträge reduzieren und so das Bauen beschleunigen und günstiger gestalten. Aber auch punktuelle Anpassungen der Landesbauordnung sollen in der laufenden Legislaturperiode noch angegangen werden.

Schopper

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen