



**Stadt Köln**

# **Ein „Bau-Turbo“ für Köln**

**Leitlinien zur Anwendung**  
Herleitung und Inhalt



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Einführung</b> .....	<b>4</b>
<b>Hintergrund Grundsatzbeschlussin Köln</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Zustimmung der Gemeinde und Verhältnis zur Baugenehmigung</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde</b> .....	<b>8</b>
2.1 Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielsetzungen.....	9
2.2 Bedingungen für Verfahren auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“ .....	10
2.3 Maßstäbe für eine Abwägung der Belange.....	10
<b>3. Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Zustimmungsvertrag)</b> .....	<b>11</b>
3.1 Vertragsgegenstände .....	11
<b>4. Prozess</b> .....	<b>12</b>
4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung .....	14
4.2 Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit.....	14
4.3 Zustimmungsfiktion .....	14

# Vorwort

## Ein „Wohnungsbau-Turbo“ für Köln!

### Flexibilisierung des Planungsrecht für mehr Wohnungsbau

Mit dem Wohnungsbau-Turbo hat der Bundesgesetzgeber Kommunen neue Instrumente an die Hand gegeben, um schneller die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben zu schaffen.

Köln wird davon umfassend Gebrauch machen: Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates zum „Wohnungsbau-Turbo“ ist der Kölner Maßstab definiert worden.

Mit ihm können wir den Wohnungsbau für Köln deutlich beschleunigen. Dies erfordert Mut, aber auch klare Zuständigkeiten, einheitliche Abläufe und transparente städtebauliche Ziele, um ein lebenswertes Köln für alle zu bauen.

Die Leitlinien fokussieren sich auf das in den letzten Jahren entwickelte städtebauliche Zielgerüst für Köln. Ein einheitlicher Beurteilungsmaßstab ermöglicht eine schnelle Zustimmung für Wohnungsbauvorhaben. Die notwendige organisatorische Orientierung für allen Beteiligten, stellt ein gestraffter Abstimmungsprozess sicher.

Die umgangssprachliche Bezeichnung „Bau-Turbo“ verdeutlicht anschaulich, dass die Instrumente auf konkreten Bauwillen und nicht auf unverbindliche Entwicklungsabsichten abzielen. Wir werden genau die Vorhaben beschleunigen, die mit den wohnungsbaupolitischen Strategien im Einklang stehen und auf die städtischen Ziele einzahlen: Schnelleres Planen für schnelles Bauen!

Allen Beteiligten im Kölner Wohnungsbau wünsche ich viel Erfolg, Pragmatismus und dass es Ihnen gelingt, durch beschleunigte Verfahren den angespannten Kölner Wohnungsmarkt zu entlasten.



Torsten Burmester  
Oberbürgermeister der Stadt Köln

# Einführung

## Hintergrund – Novelle BauGB

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Novelle zum Baugesetzbuch (BauGB) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Als „Wohnungsbau-Turbo“ werden im Weiteren alle Paragraphen bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen, mithin die Neuerungen in den §§ 31, 34 und 246e BauGB sowie der hiermit im Zusammenhang stehende § 36a BauGB.

Es wurden Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BauGB erweitert und es wurden mit § 34 Absatz 3b BauGB und § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a und § 246e Absatz 1 BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz neu aufgenommen.

Der „Wohnungsbau-Turbo“ kann innerhalb

- des Siedlungsbereichs, also im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 31 Absatz 3 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3b BauGB),
- und in hiervon abweichenden planungsrechtlichen Fällen Anwendung (§ 246e BauGB, hierbei handelt es sich um eine bis Ende 2030 befristete Experimentierklausel, siehe Abbildungen 1 und 2).

zur Anwendung kommen.

Für die Anwendung des Bauturbos wird **in allen drei Fällen die Zustimmung der Gemeinde** benötigt. Sie gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde verweigert wird.

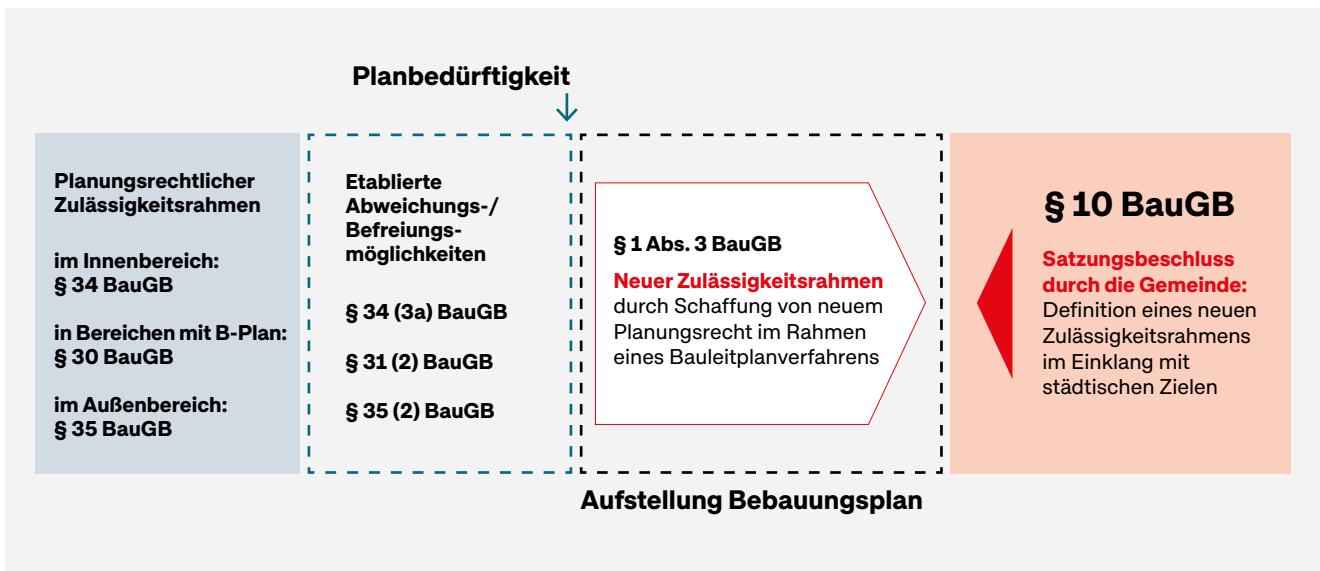
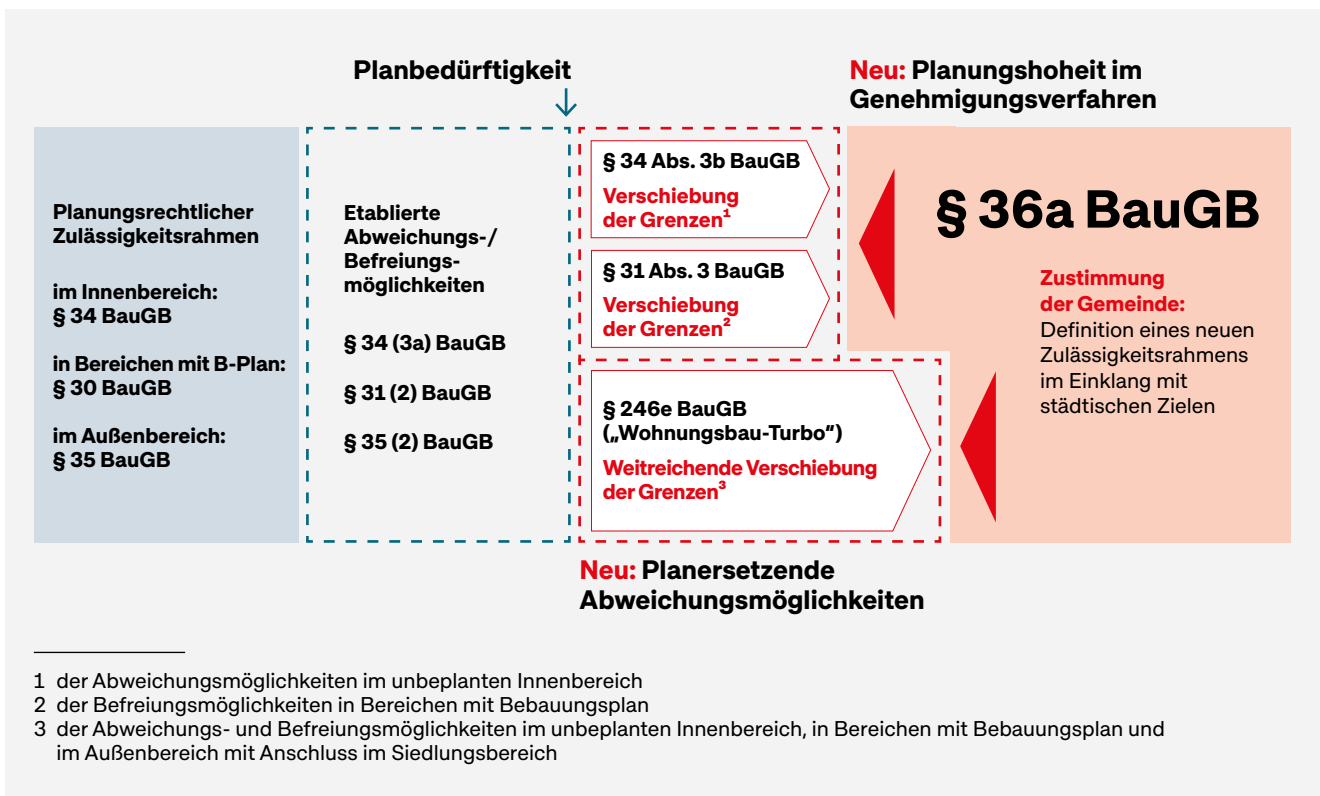


Abbildung 1: Zulässigkeitsystematik vor BauGB Novelle



- 1 der Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich
- 2 der Befreiungsmöglichkeiten in Bereichen mit Bebauungsplan
- 3 der Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich, in Bereichen mit Bebauungsplan und im Außenbereich mit Anschluss im Siedlungsbereich

Abbildung 2: Zulässigkeitsystematik nach BauGB Novelle

# Hintergrund Grundsatzbeschluss in Köln

Die neuen Regelungen im Baugesetzbuch eröffnen der Stadt zusätzliche Entscheidungsspielräume, insbesondere durch die Zustimmung nach § 36a BauGB. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln am 19. März 2026 mit breiter Mehrheit einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bau-Turbo“ und des entsprechenden Zustimmungsverfahrens gefasst. Die Entscheidung über die Zustimmung wurde dabei auf die Verwaltung übertragen. In besonderen Fällen behält sich der Rat vor, auch bei Verfahren nach dem Bau-Turbo steuernd einzugreifen.

**Die Kölner Leitlinien zum „Bau-Turbo“ sollen eine grundlegende Orientierung für die praktische Anwendung des neuen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB geben.**

## **1. Zustimmung der Gemeinde und Verhältnis zur Baugenehmigung**

Bislang war zur Planrechtschaffung für ein Wohnbauvorhaben noch häufig die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans notwendig. Auf Grundlage der drei „Wohnungsbau-Turbo-Instrumente“ kann nun durch die Zustimmung der Gemeinde das Bebauungsplanverfahren ersetzt werden (siehe Abbildungen 3 und 4). Damit ist die Zustimmung „planersetzend“ und dient der Ausgestaltung der kommunalen Planungshoheit.

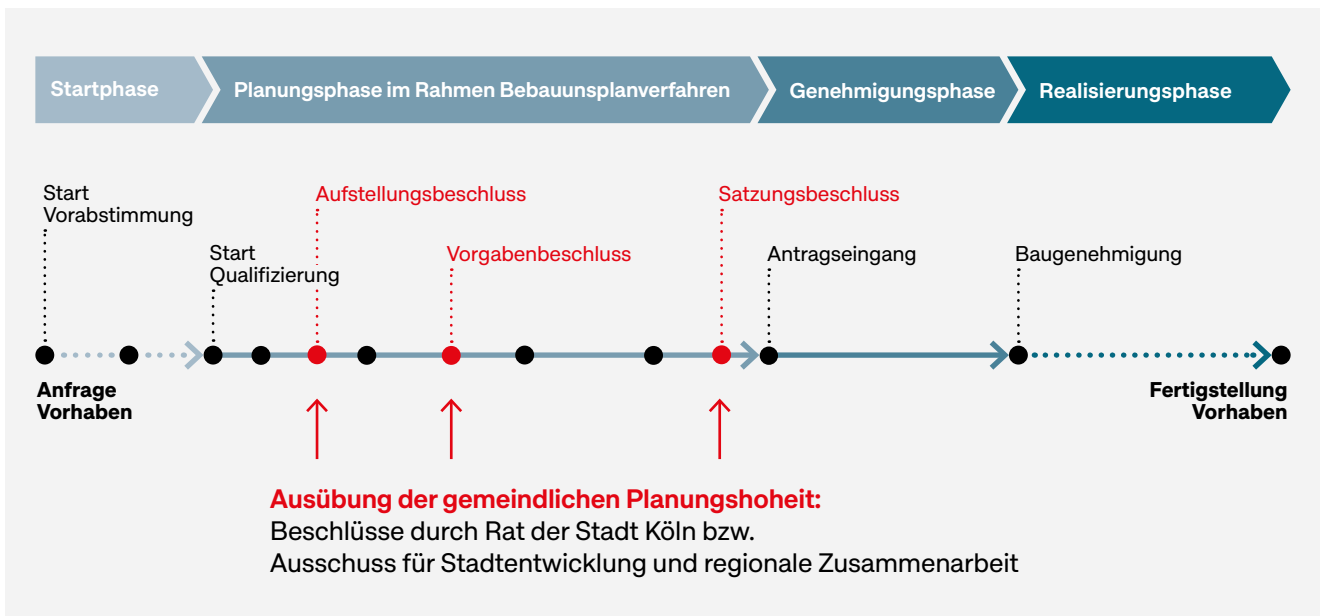


Abbildung 3: Planungshoheit der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren

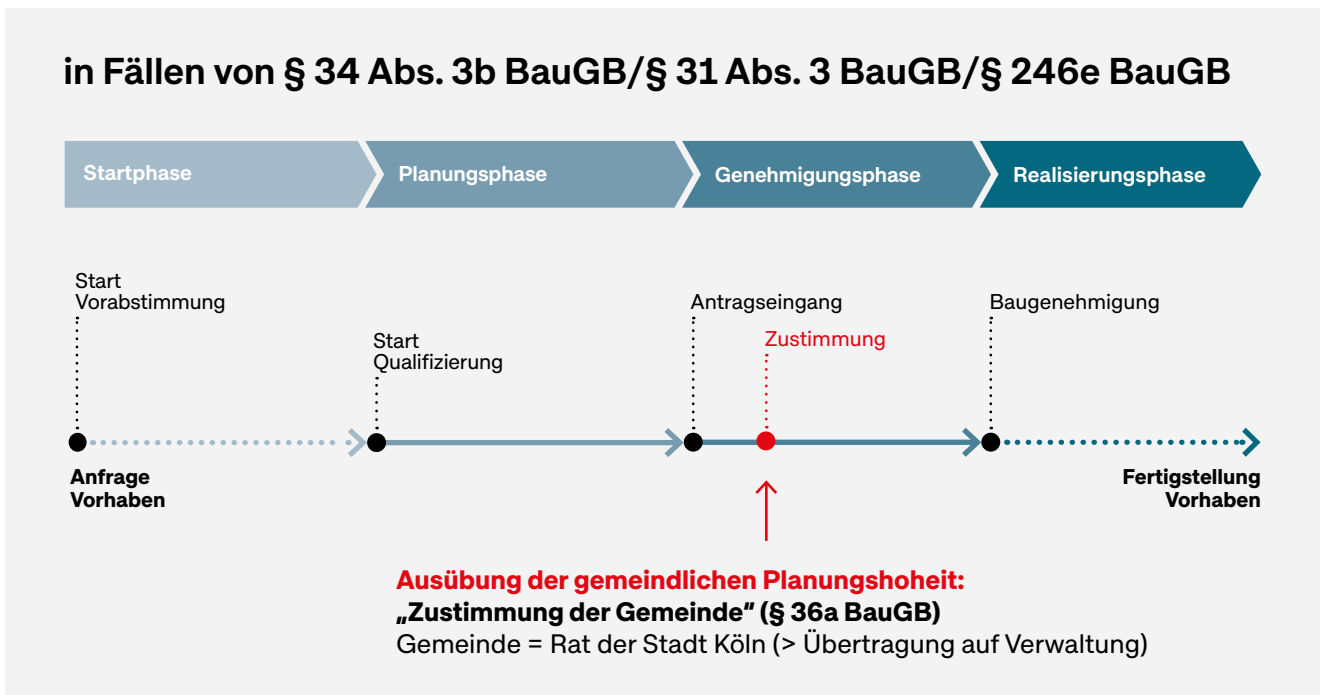


Abbildung 4: Neu! Planungshoheit der Gemeinde im Genehmigungsverfahren

Hierbei sind neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die in § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB geregelten Voraussetzungen einzuhalten.

Die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens bleibt vollumfänglich bestehen, dessen Anforderungen richtet sich in Köln insbesondere nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

Ziel dieser Leitlinien ist es, dass möglichst nur zustimmungsfähige Anträge in das Baugenehmigungsverfahren gelangen (siehe Punkt 4 „Prozess“). Dazu wird ausdrücklich empfohlen,

- das Wohnungsbauvorhaben vor Einreichung eines Bauantrags auf Grundlage eines „Wohnungsbau-Turbo-Instruments“ mit der Verwaltung (Koordination durch Bauaufsichtsamt, Stadtplanungsamt und Wohnungsbauleitstelle) vorabzustimmen;
- im Antrag auf Baugenehmigung den Antragsgegenstand konkret mit „Wohnungsbau-Turbo“ zu benennen;
- dem Antrag auf Baugenehmigung die Anfrage zur Zustimmung nach § 36a beziehungsweise § 246e in Verbindung mit § 36a BauGB nebst Dokumentation der erfolgten Vorabstimmung beizufügen.

Ohne positiv abgeschlossene Vorabstimmung besteht das Risiko, dass das Wohnungsbauvorhaben nicht den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Köln entspricht und infolgedessen die Zustimmung zu versagen ist.

## **2. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde**

Die Zustimmung nach § 36a BauGB beziehungsweise § 246e in Verbindung mit § 36a BauGB erteilt die Stadt Köln unter folgenden Gesichtspunkten:

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

## 2.1 Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielsetzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich aus entsprechenden Ratsbeschlüssen wie (siehe Abbildung 5):

- Flächennutzungsplan
- Masterplan Stadtgrün
- Kölner Perspektiven 2030+
- Köln Katalog
- Kooperatives Baulandmodell Köln
- Klimaschutzleitlinien

Vorhaben müssen folgende grundsätzlichen Ziele berücksichtigen:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherung von dauerhaft tragfähigen gewerblichen Nutzungen und entsprechender Entwicklungspotentiale
- Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Stadtentwicklungsziele
- Städtebauliche Qualität



Kölner  
Perspektiven  
2030+



Flächennutzungsplan



Hochhaus-  
entwicklungs-  
konzept  
Innere Stadt



Masterplan Stadtgrün

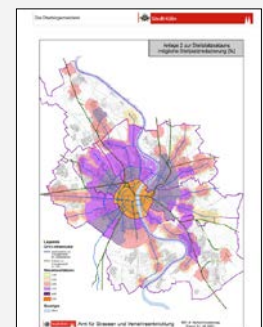


Abbildung 5: Eine Auswahl relevanter und vom Rat der Stadt Köln beschlossener Konzepte/Planwerke/Richtlinien/Leitfäden

## 2.2 Bedingungen für Verfahren auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“

- Das Vorhaben liegt in einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als W/WA/WB/M/MI/MK dargestellt ist und die im Landschaftsplan nicht als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist.
- Das Vorhaben entspricht den strategischen Empfehlungen der „Kölner Perspektiven 2030+/Zielkarte Wohnen“ und berücksichtigt die städtebaulichen Ziele des Köln Katalogs.
- Das Vorhaben entspricht den strategischen Aussagen des Masterplans Stadtgrün.
- Ab 20 mit dem Vorhaben neu geschaffenen Wohneinheiten: Das Vorhaben weist einen geplanten Anteil von mindestens 30 % förderfähigem Wohnungsbau entsprechend den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells auf und ist auf zeitnahe Umsetzung ausgelegt.
- Zukünftig: Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bereichs, der im Innenentwicklungsplan beziehungsweise in einer seiner Bausteine (zum Beispiel Baupotenzialregister) mit einem wohnbaulichen Entwicklungspotenzial identifiziert oder für eine wohnbauliche Entwicklung empfohlen wurde.

## 2.3 Maßstäbe für eine Abwägung der Belange

- Das Vorhaben löst voraussichtlich keine städtebaulichen Missstände aus (zu berücksichtigende Belange analog zu § 1 Absatz 6 BauGB).
- Bei Anwendung § 31 Absatz 3 BauGB  
Das Vorhaben löst keinen Gebietserhaltungsanspruch aus und führt nicht zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans.
- Bei Anwendung § 34 Absatz 3b BauGB  
Das Vorhaben führt aufgrund der Vorbildwirkung für weitere Entwicklung nicht zu einer ungewünschten städtebaulichen Folgeentwicklung. Das Vorhaben löst keine städtebaulichen, bewältigungsbedürftigen Spannungen aus.
- Bei Anwendung § 246e BauGB  
Das Vorhaben erfordert keine politische Entscheidung zur Lösung von Planungskonflikten (unklare/widersprüchliche städtebauliche Zielsetzungen; Lage im Außenbereich) und liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
- Das Vorhaben weist eine angemessene städtebauliche und freiräumliche Qualität auf und leistet einen angemessenen Beitrag zur Qualifizierung eines Quartiers im Sinne des Köln-Katalogs beziehungsweise entsprechend Kölner Leitfäden und Richtlinien (Klimaschutzleitlinien und so weiter).

**Hinweis:** Wenn eine Bewertung nicht möglich ist oder Aspekte nicht ausreichend erfüllt werden, ist das Vorhaben städtebaulich weiter zu qualifizieren und sind erforderliche Nachweise und oder Gutachten vor Zustimmung zu ergänzen.

### 3. Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Zustimmungsvertrag)

Voraussetzung zur Erteilung der Zustimmung zu einem Vorhaben ist der Abschluss eines Zustimmungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt Köln.

Ausnahme sind Vorhaben, welche unterhalb der jeweils aktuellen Schwelle zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln liegen (zurzeit Umsetzungsanweisung 2017+: 1.800 m<sup>2</sup> neue Geschossfläche Wohnen gemäß § 20 BauNVO (entspricht 20 Normwohnungen nach KoopBLM)).

#### 3.1 Vertragsgegenstände

##### **Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Bei Vorhaben auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“ sind mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnraum auf Grundlage der aktuellen Umsetzungsanweisung zum Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln zu schaffen.

##### **Umsetzungsverpflichtung**

Es ist eine fristgebundene und vertragsstrafenbewehrte Umsetzungsverpflichtung zu regeln. Die Fristen sind dreiteilig und definieren die einzuhaltenden Zeiträume für Bauantrag, Baubeginn und Fertigstellung. Die Vertragsstrafen knüpfen hieran an und unterteilen sich ebenfalls in Bauantrag, Baubeginn und Fertigstellung. Die Umsetzungsverpflichtung dient somit der Umsetzung der Zielsetzung des „Wohnungsbau-Turbos“, nicht nur die Verfahren zu beschleunigen, sondern auch zügig Wohnraum zu schaffen (siehe Abbildung 6).

##### **Weitere projektbezogene Bedingungen und Verpflichtungen**

Weitere zur Umsetzung der unter 2 genannten städtebaulichen Ziele erforderliche Regelungen werden vorhabenbezogenen Gegenstand des Zustimmungsvertrags (zum Beispiel Erschließung, Freiflächen-/Begrünungsmaßnahmen);

Ergänzend können vorhabenbezogen Maßnahmen und Regelungen als Auflagen Teil der Baugenehmigung werden.

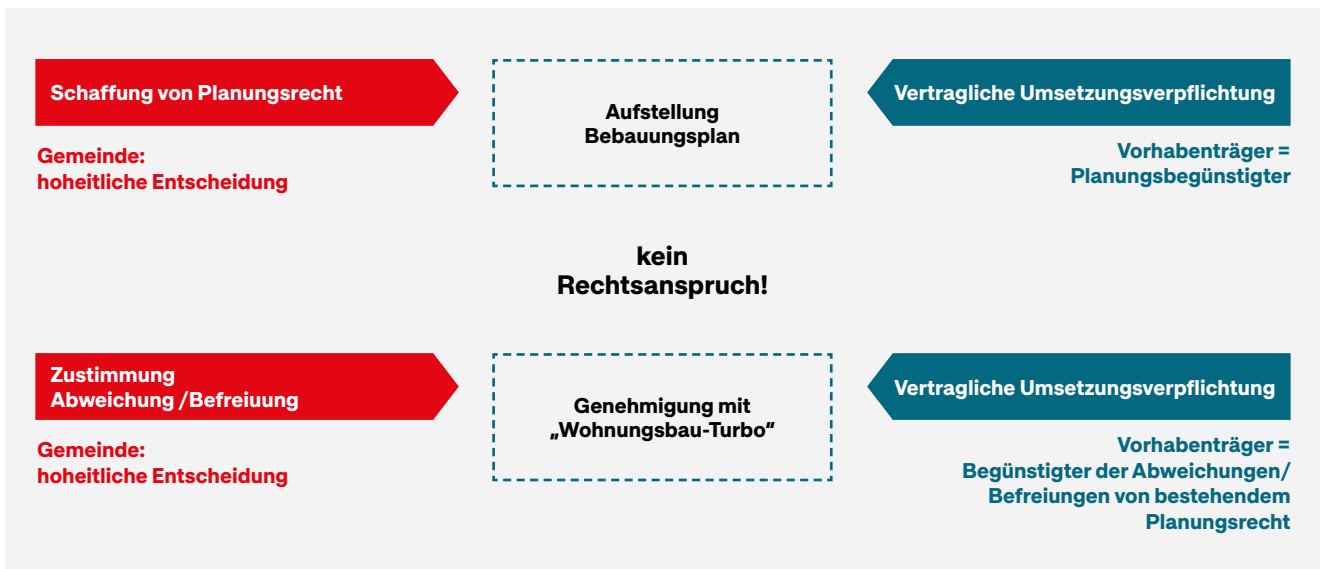


Abbildung 6: Schnelles Planen für schnelles Bauen

## 4. Prozess

Zielsetzung des Grundsatzbeschlusses und der Leitlinien zum „Wohnungsbau-Turbo“ ist es, ein investitionsfreundliches Umfeld und schnelles Verwaltungshandeln durch

- Transparenz,
- klare Prozesse,
- Rechtmäßigkeit,
- Verlässlichkeit und Planbarkeit zu schaffen und auf diese Weise auch die politischen Gremien zu entlasten.

Städtebauliche Anforderungen und Verpflichtungen sind vor Antragstellung bekannt, dadurch ist eine

- Beratung und Qualifizierung des Vorhabens vor Antragstellung möglich
- wodurch möglichst nur Anträge gestellt werden, denen auch zugestimmt werden kann.

Hieraus ergeben sich folgende Prozessbausteine:

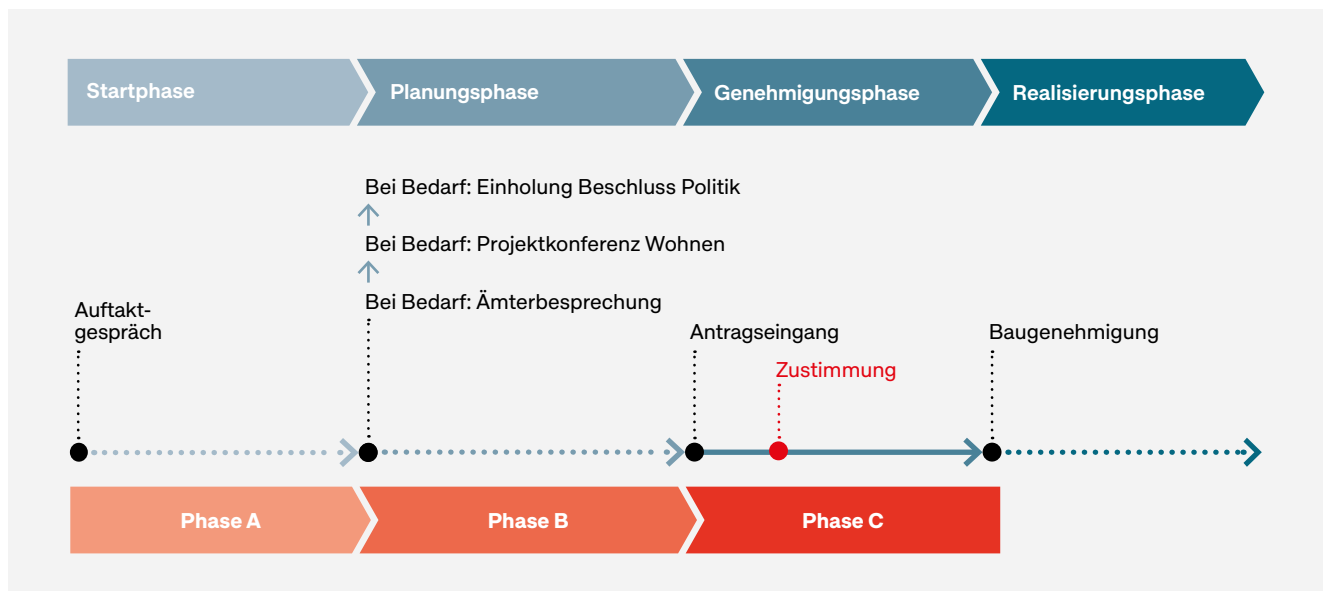


Abbildung 7: Vorabstimmung zur Reduzierung von Planungsrisiken von Antragsstellende

### Phase A Vorabstimmung

- Planungsrechtliche Einordnung und überschlägige Prüfung Erfüllung Zustimmungsanforderungen
- Ermittlung Betroffenheiten öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen

### Phase B Qualifizierung

- Erarbeitung zustimmungs- und genehmigungsfähiger Antrag
- gegebenenfalls Lösung von Planungskonflikten
- Dokumentation der abgestimmten Lösungen

### Phase C Baugenehmigungsverfahren

- Abgestimmter Antrag zur Zustimmung
- Prüfung qualifizierte Planung
- Abschluss Zustimmungsvertrag
- Erteilung Zustimmung

### Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens

## 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausgehend vom Ergebnis der Phase A wird die Verwaltung bei besonderer städtebaulicher Relevanz oder Betroffenheit eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorschlagen und diese in Abstimmungen mit der jeweiligen Bezirksvertretung durchführen, die Ergebnisse werden zur Beschlussfassung vorgelegt (Vorgabenbeschluss). Beteiligung und Beschlussfassung sind in solchen Fällen Voraussetzung für die Zustimmung (vorhabenbezogene Abwägung und Festlegung städtebaulicher Ziele), um das weitere Verfahren (Zustimmung und Baugenehmigung) zügig durchführen zu können.

## 4.2 Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit

Die Verwaltung wird im Falle des Eintretens von einem der folgenden Punkte dem Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit und zeitgleich den betroffenen Bezirksvertretungen die Vorhaben vor Antragstellung (Planungsphase A beziehungsweise B) mitteilen:

- Widersprüche zu den unter 2.2 genannten, vom Rat beschlossenen Konzepten
- besonderer städtebaulichen Relevanz
- durch das Vorhaben ausgelöste Planungskonflikte, die einer Gewichtung von städtebaulichen Zielen erfordern (siehe 2.3)
- Vorhaben über 75 Wohneinheiten, beziehungsweise 6.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen
- Vorhaben im Außenbereich
- Vorhaben in der Äußeren Stadt („Köln-Katalog“), die vom Charakter der vorhandenen Struktur abweichen

Hierdurch wird eine Beurteilung der Zustimmungsfähigkeit durch den Fachausschuss bei Vorhaben mit potenziell städtebaulicher Wirkung sichergestellt. Es besteht damit die Möglichkeit einer vorhabenbezogenen Beschlussfassung zur Festlegung oder Sicherung von städtebaulichen Zielen vor Antragstellung.

## 4.3 Zustimmungsfiktion

Die Verwaltung kann auf Grundlage der Regelungen des BauGB und der Leitlinien zum „Bau-Turbo“ die Zustimmung zu einem Vorhaben in eigener Zuständigkeit ablehnen, um sicherzustellen, dass die vom Gesetzgeber in § 36a und § 246e in Verbindung mit § 36a BauGB Zustimmungsfiktion (3 Monatsfrist) nicht zum Nachteil der kommunalen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eintritt. Die Bezirksvertretungen und der Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit werden regelmäßig über Wohnungsbau-Turbo-Vorhaben ab einem Schwellenwert von 20 Wohneinheiten informiert.



**Stadt Köln**

**Der Oberbürgermeister**

Stadtplanungsamt  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung  
Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-JH/243-26/61/06.2026

