

Erfurt, 25. November 2025

„Auf dem Weg zur Ermöglichung einfachen und schnellen Bauens in Thüringen – Das Baupaket“

Der Bausektor ist einer der zentralen Motoren für gesellschaftliche Entwicklung – sowohl für das wirtschaftliche Wachstum als auch für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und moderner Infrastruktur. Gleichzeitig leidet die Branche in Deutschland und Thüringen unter hohen bürokratischen Hürden, langwierigen Genehmigungsverfahren und stark steigenden Baukosten.

Hier soll das geplante Baupaket ansetzen. Ziel ist es, bestehende Hemmnisse abzubauen, Bauprozesse zu vereinfachen und das Bauen insgesamt schneller sowie planbarer zu machen. Damit schaffen wir die notwendigen politischen Rahmenbedingungen, um Investitionen zu erleichtern, den Wohnungsbau zu beschleunigen und die Thüringer Bauwirtschaft nachhaltig zu stärken. Ein solches Paket ist nicht nur ein Signal an die Branche, sondern ein klares politisches Bekenntnis: Bauen muss einfacher werden – und zwar jetzt.

Die Thüringer Bauordnung erweist sich in diesem Kontext im Ländervergleich bereits als fortschrittlich, da viele entlastende Neuerungen schon 2024 umgesetzt wurden, teilweise im Vorgriff auf geplante Änderungen der Musterbauordnung der BMK (MBO). Thüringen war das erste Land das die MBO so umfassend umgesetzt hat. Dennoch können mit diesem Paket noch weitere Novellierungen zur Vereinfachung beim Bauen präsentiert werden

Die Thüringer Bauwirtschaft, insbesondere mittelständische Bau- und Handwerksbetriebe, die das Rückgrat unserer Wirtschaft bilden, sind aktuell mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Die durchschnittliche Bauzeit für ein Einfamilienhaus beträgt derzeit rund 26 Monate, bei Zweifamilienhäusern sind es sogar 34 Monate. Bei großen Bauvorhaben dauert der Prozess entsprechend noch länger. Diese langwierigen Bauzeiten behindern die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und wirken sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit der Branche aus.

Die Ursachen für diese Situation sind vielfältig:

- bürokratische Anforderungen und komplexe Nachweispflichten führen zu Verzögerungen
- überzogene und teure Baustandards durch Normen sowie teilweise bürokratische Anforderungen erhöhen die Kosten über das notwendige Maß hinaus
- teils komplexe Verfahren mit fachübergreifender Beteiligung und mangelnde Digitalisierung erschweren und verlängern Genehmigungsprozesse
- untere Baubehörden sind teilweise überfordert
- Öffentlichkeitsbeteiligung und das ausgeprägte Verbandsklagerecht führen zu Verzögerungen

Darüber hinaus gibt es in Thüringen aktuell einen Bauüberhang von rund 9.000 genehmigten, aber noch nicht realisierten Wohnungen, was verdeutlicht, dass nicht nur Genehmigungsdauer, sondern vor allem die hohen Bau- und Finanzierungskosten den Wohnungsbau bremsen.

Der von der Bundesregierung initiierte „Bau-Turbo“ bringt zwar Erleichterungen vor allem bei Bebauungsplänen und Baugesetzbuchregelungen, adressiert aber primär Flächen- und Verfahrensfragen. Für Thüringen mit seinem Kostenproblem sind diese Maßnahmen nur begrenzt wirksam. Um den Wohnungsbau tatsächlich voranzubringen, ist ein umfassendes Maßnahmenpaket notwendig, das unnötige Bürokratie abbaut, überzogene Standards und Kosten senkt und die Digitalisierung der Bauverfahren konsequent vorantreibt.

Das Baupaket soll 22 konkrete Vorschläge umfassen, die dabei helfen sollen, die Situation im Baubereich zu verbessern:

Allgemein

1. Die vom Bund geplanten Sondervermögen werden die Investitionstätigkeit in Thüringen in den kommenden Jahren in signifikantem Umfang unterstützen. Hiervon sollen auch öffentliche Bauprojekte profitieren.
2. Um dem Fachkräftemangel im Baubereich zu begegnen, wird gemeinsam mit den Verbänden eine Fachkräfteinitiative auf den Weg gebracht, die das Interesse an Ingenieur- und anderen Bauberufen weckt und so mittel- bis langfristig zur Entlastung des Arbeitsmarktes führt. Im Bereich des öffentlichen Dienstes wird diese Fachkräfteinitiative ergänzend zum schon etablierten Personalentwicklungskonzept 2035 und dem zentralen Karriereportal des Freistaats den Fokus auf den Fachkräftebedarf in der Bauverwaltung richten.

Planungsbeschleunigung

3. Das TMDI beabsichtigt weitere Vorschläge an den Gesetzgeber, um planungs- und genehmigungsbeschleunigende Regelungen in Fachgesetzen aufzunehmen. Auf den parlamentarischen Weg gebracht wurde dazu bereits der Vorschlag einer Änderung des Thüringer Straßengesetzes für einen zukünftigen Entfall der Planfeststellungspflicht für Ersatzneubauten von Brücken.
4. Das TMDI koordiniert und unterstützt finanziell und fachlich die flächendeckende Einführung des digitalen Bauantrags bei den unteren Bauaufsichtsbehörden in Thüringen mit dem Ziel einer Umsetzung bis Ende 2026. Die dafür notwendige Anpassung der Thüringer Bauvorlagenverordnung erfolgt bis Ende 2025. Die vollständige Digitalisierung des Verfahrens führt zu einer Beschleunigung der Antragsverfahren, die unter Berücksichtigung der Beteiligungsfristen eine Verkürzung der Genehmigungsfiktionsfrist von 3 auf 2 Monate ermöglicht.
5. Bei Vergaben im Landes-Hochbau wurde bereits eine Bürokratiereduzierung etabliert durch Anhebung der Wertgrenzen für kleine Baumaßnahmen

Vergaberecht novellieren und praxisgerecht anwenden

6. Die vergaberechtlichen Regelungen sollen im Lichte der aktuellen Reformbestrebungen von Bund und Ländern angepasst werden, um öffentliche Vergabeverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Bis dahin werden die mit der Fortschreibung der Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge (ThürVVöA) vom 27.03.2025 eröffneten Möglichkeiten für Direktaufträge und vereinfachte Vergabeverfahren für größere Aufträge weitestmöglich genutzt.

7. Die Thüringer Straßenbauverwaltung bereitet im Bereich Straßenerhaltung eine funktionale Ausschreibung als Pilotprojekt vor und wird diese im Jahr 2026 umsetzen.
8. Im Rahmen der rechtlichen, technischen und personellen Möglichkeiten wird die Thüringer Straßenbauverwaltung weiterhin eine kontinuierliche Auftragsvergabe im Jahresverlauf vorantreiben. Sie wird die Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen ausweiten und angemessene Fristen für die Kalkulation vorsehen. Soweit möglich werden Rahmenverträge geschlossen. Die Anwendung des Open-House-Verfahrens wird geprüft.
9. Vereinfachte Vergabeverfahren im Hochbau, z. B. über die funktionale Leistungsbeschreibung, werden soweit zulässig verstärkt genutzt, um durch serielles und modulares Bauen wesentliche Beschleunigungen zu erzielen und das Know-how der Bauwirtschaft besser einbeziehen zu können.
10. Das TMDI wird sich dafür einsetzen, die Vergabekammer zu stärken, damit innerhalb einer verlässlichen und kurzen Frist Entscheidungen getroffen werden können.
11. Nach Aufhebung von Ausschreibungen oder nach Kündigung müssen soweit rechtlich zulässig Vergabeerleichterungen wie beschleunigte Verfahren mit kürzeren Fristen, die Durchführung einer Interimsvergabe, der Direktauftrag sowie Verhandlungsvergabe und -verfahren ohne Teilnahmewettbewerb genutzt werden, um Bauabläufe nicht zu stören.
12. Die Verbände und Kammern prüfen im engen Zusammenspiel mit dem TMDI, inwieweit die werkvertragsrechtlich in Bezug genommene Baunormen außerhalb der eingeführten technischen Baubestimmungen auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden können, um Baukosten zu reduzieren und Bauprozesse zu beschleunigen. Zudem wird sich das TMDI in den Gremien der Bauministerkonferenz dafür einsetzen, überbordende Baunormen in Deutschland abzubauen.

Kommunikation stärken

13. Das TMDI wird eine Task Force mit der Aufgabe der Abstimmung gemeinsamer Initiativen in den Fachministerkonferenzen und beim Bundesrat initiieren. Die Task Force soll im 4. Quartal 2025 für den begrenzten Zeitraum von einem Jahr installiert werden und durch Verbände und Ministeriumsvertreter besetzt sein.
14. Der bereits etablierte „Runde Tisch – Qualitätsverbesserung im Straßenbau“ zwischen dem BIV Hessen-Thüringen, dem TLBV für die Thüringer Straßenbauverwaltung und der Autobahn GmbH des Bundes wird auf Grund der immensen Herausforderungen im Straßenbau weiter an Bedeutung gewinnen. Als Austauschplattform beschäftigt sich der Runde Tisch mit möglichen Verbesserungen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen.

Nutzung der Möglichkeiten des Baurechts

15. Die Kommunen und Bauaufsichtsbehörden werden angeleitet sowie angehalten, die in der neuen Thüringer Bauordnung angelegten Erleichterungen hinsichtlich Stellplatzverpflichtungen zu nutzen. Eine Befreiung von der Stellplatzpflicht ohne Ablösebetrag kann die Baukosten für Bauherren signifikant senken, bedeutet allerdings auch Einnahmeverluste für die Kommunen.
16. Als Teil des vom Kabinett auf den Weg gebrachten Thüringer Entlastungsgesetzes werden durch Erweiterung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 65 ThürBO auf Typenbauten im Wohnungsbau bis zur Hochhausgrenze (Gebäudeklasse 5) Planungs- und Genehmigungsprozesse insbesondere bei seriellen und modularen Bauweisen beschleunigt.
17. Die Thüringer Bauordnung wird im Thüringer Entlastungsgesetz um einen Umbau-Paragraphen erweitert, der Umbau und Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude zur

Wohnraumschaffung ohne die Anpassung des gesamten Gebäudes an heutiges Baurecht ermöglicht.

18. Die kleine Bauvorlageberechtigung für Meister oder Meisterinnen des Maurer-, Betonbauer- oder Zimmerer-Handwerks-, sowie für staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau ist ebenfalls Teil des Thüringer Entlastungsgesetzes.
19. Die Errichtung mobiler Geflügelställe und technisch notwendiger Nebenanlagen zu Ladesäulen und Gasspeicher für Wasserstoff-Elektrolyseure bei Wohngebäuden wird mit dem Thüringer Entlastungsgesetz baurechtlich verfahrensfrei gestellt.

Förderpolitik

20. Die Richtlinie sozialer Wohnungsbau wird derzeit überarbeitet und wird zu Anfang 2026 in Kraft treten. Dabei werden einfache Baustandards nach dem Vorbild Schleswig-Holsteins sowie verschiedene Verfahrenserleichterungen etabliert.
21. In der Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung werden die Anforderungen an Barrierefreiheit mit der anstehenden Novellierung neu justiert und auf das Notwendige konzentriert. Bei der geförderten Sanierung im Wohnungsbau können mehr Maßnahmen umgesetzt werden, indem statt barrierefreier eine lediglich barrierereduzierte Ausführung gewählt wird. Barrierefreie Ausführungen sollen nur bei tatsächlichem Bedarf geplant und realisiert werden.
22. Die TAB hat in Abstimmung mit dem TMDI ein Förderprogramm etabliert für den Erwerb und die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Förderung erfolgt durch die Ausreichung zinsvergünstigter Darlehen. Daneben soll der Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum weiter gefördert werden.