

München ist heute eine Stadt der ewigen Baustellen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 1 - Altstadt-Lehel am 21.05.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17799

Anlage: BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754

Beschluss des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel vom 23.10.2025

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 1 - Altstadt-Lehel hat am 21.05.2025 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754 beschlossen.

In der Empfehlung wurden folgende Fragen aufgeworfen:

1. Wie viele Fahrbahnverengungen und Baustellen in der Innenstadt laufen aktuell ohne erkennbare Bautätigkeit?
2. Wer kontrolliert das – und wie oft? Oder reicht es, wenn die Absperrhütchen hübsch im Wind stehen?
3. Warum bleibt eine Spur gesperrt, wenn dort wochenlang nichts passiert?
4. Ist das Teil einer politischen Strategie, um den Autoverkehr loszuwerden – auch ohne echte Baumaßnahmen?
5. Wie bewertet die Stadt die Folgen für Einzelhandel, Anwohner, Pendler – und nicht zuletzt für das Stadtclima?

In der Empfehlung der Bürgerversammlung wird Folgendes gefordert:

„Die Stadt München wird aufgefordert, das Baureferat anzuweisen, unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, damit Baustellen in der Altstadt – insbesondere in der Fußgängerzone zwischen Hauptbahnhof und Marienplatz – nach spätestens 12 Wochen ohne sichtbare Bautätigkeit entweder zügig fortgeführt oder vollständig abgebaut und die Absperrungen entfernt werden. Ziel ist es, die Vielzahl sogenannter ‚Geisterbaustellen‘ zu beenden, die derzeit ohne ersichtlichen Grund den öffentlichen Raum blockieren und das Stadtbild massiv beeinträchtigen.“

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang der nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Gemeindeordnung (GO) in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Nr. 23 der Geschäftsordnung des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, die in ihrer Bedeutung auf den Stadtbezirk beschränkt ist, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und

Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 der Bezirksausschuss-Satzung (BA-Satzung) vom zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden, zu dessen Information Folgendes auszuführen ist:

Zu Frage 1: Wie viele Fahrbahnverengungen und Baustellen in der Innenstadt laufen aktuell ohne erkennbare Bautätigkeit?

Die von Ihnen angesprochenen Baustellen in der Altstadt, insbesondere entlang der Schützenstraße, Neuhauser Straße und rund um den Hauptbahnhof, betreffen Bauvorhaben privater Bauträger. Der Einfluss der Landeshauptstadt München auf deren Bautätigkeiten ist daher begrenzt, insbesondere was Zeitplanung und Baufortschritt betrifft. Das Mobilitätsreferat erarbeitet bei der Erteilung seiner Genehmigungen im Rahmen des bestehenden Ermessensspielraum Lösungen, die sowohl den Belangen der Antragsteller*innen (Bauträger) nachkommen als auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten

Daher setzen sich die zuständigen Kolleg*innen mit großem Engagement dafür ein, die Auswirkungen dieser Vorhaben auf den öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. So konnten in intensiven Abstimmungen mit den Bauherr*innen und deren Dienstleister*innen bereits zahlreiche Baustelleneinrichtungsflächen reduziert werden.

Kritik ist legitim, dennoch ist es wichtig anzuerkennen, dass Baustellen in einer wachsenden und sich stetig wandelnden Stadt wie München unvermeidlich sind. Die Herausforderung besteht darin, Stadtentwicklung, Infrastrukturmodernisierung und Nutzungsinteressen möglichst gut miteinander zu vereinbaren. Daran arbeiten wir mit Nachdruck.

Eine konkrete Auswertung der Anzahl an Fahrbahnverengungen und Baustellen in der Innenstadt ist IT-technisch derzeit (noch) nicht möglich.

Das im März 2025 vorgestellte Maßnahmenpaket „Baustellen bewegen!“ sieht für private und öffentliche Bauherr*innen bzw. Maßnahmenträger folgenden Auflagen vor, die den Stillstand an Baustellen reduzieren sollen:

Wird die genehmigte Fläche für die Dauer von mindestens 20 aufeinanderfolgenden Werktagen (MO-FR, ohne SA) nicht für den Betrieb der Baustelle genutzt, sind leicht verrückbare Baustelleneinrichtungen (darunter fallen zum Beispiel Absperrmaterialien, Bauzäune, Schuttcontainer, Material-/Aushub-Lagerungen, Silos) am 21. Werktag zu entfernen. Gleiches gilt auch, wenn abgrenzbare Teile der genehmigten Fläche für die Dauer von mindestens 20 aufeinanderfolgenden Werktagen (MO-FR, ohne SA) nicht für den Betrieb der Baustelle genutzt werden. In diesem Fall sind diese Teilflächen am 21. Werktag zu räumen. (Anwendung seit 01.06.2025)

Wird bei einer Arbeitsstelle nach 10 Werktagen (MO-FR, ohne SA) nach Einrichtung der Verkehrsabsicherung die genehmigte und eingerichtete Fläche noch nicht für den Betrieb der Baustelle genutzt, muss die Verkehrsabsicherung (zum Beispiel Absperrmaterial, Verkehrszeichen, Fahrbahnmarkierung) spätestens am 11. Werktag abgeräumt werden. (Anwendung seit 01.06.2025)

Wenn über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel länger als an 20 aufeinanderfolgenden Werktagen (MO-FR, ohne SA) kein Betrieb auf der Baustelle stattfindet oder die beantragte Baustelleneinrichtung während dieser Zeit nicht im vollen Umfang notwendig ist, ist ein Plan für die Weihnachts- / Winterphase dem MOR vorzulegen und ein Hinweis beizufügen, in welchem Umfang die Baustelle zurückgebaut und gesichert wird. (Anwendung ab 01.10.2025)

An temporären Haltverboten (Zeichen 283 oder 286) (auch bei fester Verbauung im Erdreich), die länger als 10 Werktagen (MO-FR) genehmigt sind, ist eine Information anzubringen. Die Information ist an der Rückseite anzubringen und wetterfest

auszuführen. Die Schrift muss für Zufußgehende lesbar sein. Der Hinweis muss folgende Angaben enthalten: Zweck der Maßnahmen (z.B. Umzug, Sanierung usw.) Länge des Haltverbots in Metern und Ende der Maßnahme (Datum). An Haltverboten, die eine Länge von mehr als 30 m einnehmen, ist die Tafel alle 30 m zu wiederholen. (Anwendung ab 01.10.2025)

An Baustellen, die länger als 20 Werkstage (MO-FR) gehen, ist eine Bürger*innen Info anzubringen. Inhalt: Zweck der Maßnahme; Ende der Maßnahme.

Die Tafel ist in mindestens A2 auszuführen; aktuell zu halten und wetterfest auszuführen. An Baustellen, die eine Länge von mehr als 50 m einnehmen, ist die Tafel alle 50 m zu wiederholen. (Anwendung ab 01.10.2025)

In Ergänzung zu diesen neuen Regelungen hat sich der Stadtkonzern (Stadtwerke, MVG, Baureferat und MSE) darüber hinaus verpflichtet, früher, besser, schneller und digitaler an und über Baustellen zu informieren. Die Bauhinweisschilder der städtischen Baustellen im Straßenraum enthalten bereits seit dem 01.04.2025 standardmäßig einheitliche Basisinformationen zur jeweiligen Maßnahme. Dazu gehört die Nennung von Kontaktdaten zur direkten Kontaktaufnahme, ein QR-Code, der zu weiteren Projektinformationen führt, sowie nach Möglichkeit grafische Konkretisierungen wie Lagepläne oder Visualisierungen. Die Projektinformationen werden fortlaufend aktualisiert und enthalten weitergehende Informationen bei Verzögerungen.

Zu Frage 2: Wer kontrolliert das – und wie oft? Oder reicht es, wenn die Absperrhütchen hübsch im Wind stehen?

Die Baustellenkontrolle fällt in die Zuständigkeit des Kreisverwaltungsreferats (KVR). Das KVR nimmt hierzu wie folgt Stellung:

„Hinsichtlich der seitens des Mobilitätsreferates neu erlassenen Auflagen zum Baustellenstillstand und der sich daraus ergebenen Rückbauverpflichtung ist mitzuteilen, dass die Mitarbeitenden des KVR-Baustellenkontrolldienstes (BKD) die Einhaltung der Auflagen stichprobenartig und aufgrund von Beschwerden die Baustellen im gesamten Stadtgebiet kontrollieren. Vor Ort stellt der BKD fest, welche Baustellen zum Zeitpunkt der Kontrollen ohne Rechtfertigung ruhen und fordert die Bauunternehmen auf, die Arbeit fortzusetzen. Bei ahndungswürdigen Verstößen, insbesondere bei gravierenden Verstößen gegen die im Bescheid enthaltenen Auflagen, wird ein Bußgeldverfahren eingeleitet.“

Zu Frage 3: Warum bleibt eine Spur gesperrt, wenn dort wochenlang nichts passiert?

Bei bekanntwerdendem Stillstand setzen sich die zuständigen Kolleg*innen mit den Bauherr*innen und deren Dienstleister*innen in Kontakt, um Lösungen zum Abbau bzw. Reduzierung der Baustelleneinrichtungsfläche zu finden, um den Eingriff in den öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Baustellen nicht notwendigerweise still liegen, nur weil Bautätigkeit nicht unmittelbar erkennbar sind. Hierzu gehören beispielsweise Aushärte- und Trocknungszeiten z. B. von Asphalt, Beton und Estrich, Nacharbeiten, Wetterbedingungen wie Starkregen und Sturm, die das Arbeiten nicht möglich machen als auch Flächensperrungen zur Regelung des Verkehrs z. B. der Entfall von Fahrspuren zur Vermeidung von Einfädelvorgängen oder Haltverbote zur Gewährleistung von notwenigen Durchfahrtsbreiten.

Zu Frage 4 und 5: Ist das Teil einer politischen Strategie, um den Autoverkehr loszuwerden – auch ohne echte Baumaßnahmen? Wie bewertet die Stadt die Folgen für Einzelhandel, Anwohner, Pendler – und nicht zuletzt für das Stadtklima?

Nein.

München gehört mit zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Diese Entwicklung macht die Schaffung und Sanierung von Wohnraum, den Ausbau der Infrastruktur und damit Baustellen im öffentlichen Raum unvermeidbar. Die LHM selbst und ihre Eigenbetriebe investieren in den Bau von Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, in die Umsetzung der Wärmewende, in die Umsetzung der Mobilitätswende, in die Straßensanierung und den Straßenumbau, in die Sanierung der Münchner Brücken und den barrierefreien Ausbau der gesamten Verkehrsinfrastruktur. All diese Projekte, die für die Stadtgesellschaft unverzichtbar sind, sind – wie alle privaten Bau- und Sanierungsmaßnahmen – verbunden mit Einschränkungen für die Anliegenden und den Straßenverkehr.

In den letzten zehn Jahren hat sich das Baugeschehen in München erheblich verändert. Durch komplexer werdende Planungsverfahren und steigende Anforderungen an die Bauqualität haben sich die Bauzeiten verlängert. Dabei ist zu beachten, dass die verlängerten Bauzeiten nicht nur unmittelbar die Bauherr*innen, sondern insbesondere die Anliegenden und Verkehrsteilnehmenden in erheblichem Maße belasten. Umfangreiche und langanhaltende Baustellen stellen die Stadtverwaltung, die Polizei, das Rettungswesen und die Ordnungsbehörden vor die immer größere Herausforderung, die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden im urbanen Alltag zu gewährleisten. Sie führen zu erhöhten Verkehrsstaus und Verzögerungen, die wiederum mit beträchtlichen volkswirtschaftlichen Kosten verbunden sind.

Als treibender Motor der Stadtentwicklung sind Baustellen notwendig und unvermeidbar. Dennoch ist es bei der fortschreitenden Verdichtung Münchens unerlässlich, dass Baustellen nur so lange wie nötig andauern und so wenig störend wie möglich für den öffentlichen Raum abgewickelt werden.

Um das Bauen zu ermöglichen, jedoch Maßnahmen zu ergreifen, um das Bauen so schnell und kleinflächig wie möglich umzusetzen, wurde die gemeinsame Beschlussvorlage des Mobilitätsreferats und Kreisverwaltungsreferats Nr. 20-26 / V 17152 am 30.07.2025 in der Vollversammlung beschlossen. Ab 01.01.2026 werden die Sondernutzungsgebühren deutlich steigen und in Abhängigkeit von der Fläche der Baustelleneinrichtung und der Dauer der Baustelle berechnet. So sollen Bauherr*innen motiviert werden, mit weniger Fläche auszukommen und ihre Baumaßnahme möglichst zügig zum Abschluss zu bringen, um die Beeinträchtigung für die Bürger*innen gering zu halten. Für kleine Baustellen mit einer Einrichtungsfläche von bis zu 50 Quadratmeter auf öffentlichem Grund sowie Baustellen von kurzer Dauer bis zu zwölf Wochen, die üblicherweise eher geringe Beeinträchtigungen mit sich bringen, ändert sich auch künftig nichts an der bisherigen einheitlichen Gebühr. Für größere und/oder länger andauernde Baustellen steigen die Gebühren gestaffelt nach Dauer und Größe an.

Die neu eingeführten Auflagen zum Stillstand übertreffen bereits die in dieser Empfehlung angeführten, da auf Baustelleneinrichtungsflächen bereits nach mindestens 20 aufeinanderfolgenden Werktagen (MO-FR, ohne SA) leicht verrückbare Baustelleneinrichtungen am 21. Werktag zu entfernen bzw. nicht genutzte Teilflächen zu räumen sind, wenn diese nicht für den Betrieb der Baustelle genutzt werden.

Das Kreisverwaltungsreferat fügt hinzu:

„Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) hat im Rahmen der Task-Force bzgl. der Baustellen im Bahnhofsviertel mit den zuständigen Stellen, insbesondere mit dem Mobilitätsreferat, verschiedene Auflagen entwickelt, die sicherheitsrechtliche Aspekte berücksichtigen, um auch hier Tendenzen der Verwahrlosung entgegenzuwirken.“

So muss künftig in den Baustellen in regelmäßigen Abständen unsachgemäß entsorgter Müll Dritter entfernt werden, damit dieser nicht Ungeziefer anzieht oder weitere Personen animiert, ihren Müll dort zu entsorgen. Durch die weitere rechtliche Vorgabe, dass Bauzäune fest verschlossen sein müssen, soll ein Eindringen von nichtberechtigten Personen verhindert werden.

Darüber hinaus hat das KVR zusammen mit dem Mobilitätsreferat ein Gestaltungskonzept für Bauzäune im Bahnhofsviertel erstellt. Anhand der Vorgaben dieses Gestaltungskonzepts

sollen den Bauherr*innen Auflagen zur Gestaltung ihrer Bauzäune vorgeschrieben werden. Die konkrete Ausgestaltung der Vorgaben erfolgt in Abhängigkeit von Dauer und Lage des jeweiligen Bauprojekts. Das Gestaltungskonzept soll dazu beitragen, dass das Bild der Baustellen vereinheitlicht wird, unschöne Nischen vermieden und dadurch die Baustellen als solche, aber auch der gesamte Bereich um sie herum aufgewertet werden. Dadurch soll die Akzeptanz in der Bevölkerung für die Bauvorhaben gesteigert und das Sicherheitsgefühl gestärkt werden.“

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754 der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel vom 21.05.2025 kann teilweise entsprochen werden.

Dem Korreferenten des Mobilitätsreferates, Herrn Stadtrat Schuster, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat des Mobilitätsreferates, Geschäftsbereich Verkehrs- und Bezirksmanagement, Herrn Stadtrat Hammer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung als einem Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 22 GeschO) wird mit folgendem Ergebnis Kenntnis genommen:

Das Mobilitätsreferat stimmt den Ausführungen der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754 der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel am 21.05.2025 unter Maßgabe der Ausführungen unter I. in Teilen zu.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02754 der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel am 21.05.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel der Landeshauptstadt München

Der*Die Vorsitzende

Der Referent

Andrea Stadler-Bachmaier

Georg Dunkel
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. WV Mobilitätsreferat – GL5

zur weiteren Veranlassung

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

An das Direktorium – BA-Geschäftsstelle Nord

An D-II-V / Stadtratsprotokolle

Empfänger

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. An das Direktorium – HA II/BA

- Der Beschluss des BA 01 - Altstadt-Lehel kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des BA 01 - Altstadt-Lehel kann/soll aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen **nicht** vollzogen werden, ein Entscheidungsspielraum besteht/besteht nicht (Begründung siehe Beiblatt).
- Der Beschluss des BA 01 - Altstadt-Lehel ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

VI. Über MOR-GL5

zurück zum MOR-GB2.3

zur weiteren Veranlassung