

**Interfraktioneller Antrag
zur Sicherstellung der Beteiligung der Bezirksausschüsse
bei Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung (sogenannter „Bau-Turbo“)
(im Anschluss an die Sitzungsvorlage des Stadtrats Nr. 20–26 / V 18481)**

Es wird beantragt:

- 1. In Ergänzung der von der Vollversammlung des Stadtrats verabschiedeten Sitzungsvorlage zum „Bau-Turbo“ (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 18481) wird die Verwaltung aufgefordert, zeitnah ergänzende Richtlinien zu entwickeln. Diese sollen gewährleisten, dass auch in den Fällen, in denen eine Anwendung des „Bau-Turbos“ geprüft wird, die Bezirksausschüsse ihr satzungsgemäßes Anhörungsrecht bei Einzelbauvorhaben und Planungsprojekten rechtzeitig und wirkungsvoll ausüben können.**
- 2. Bei dem in Ziffer I/3.11 für die Fallgruppe 1 dargestellten Verfahren (Seite 17, 1. Absatz, Satz 2) ist dabei sicherzustellen und entsprechend zu regeln, dass im Rahmen des beschriebenen, dem Genehmigungsverfahren vorgelagerten Verfahrens nicht nur die betroffenen Fachdienststellen und Fachreferate, sondern auch die jeweiligen örtlichen Bezirksausschüsse einbezogen werden.
Nur so kann das Vorliegen der Kriterien für die Anwendung dieser Fallgruppe (z. B. „überschaubares öffentliches oder politisches Konfliktpotenzial“) sicher und zuverlässig festgestellt werden.**
- 3. Bei der in der Ziffer I/3.11 für die Fallgruppe 3 (Seite 18, 3. Absatz, Satz 4) beschriebenen Möglichkeit zum „Abbiegen“ in das „Bau-Turbo-Verfahren“ ist sicherzustellen und zu regeln, dass vor dem gesondert herbeizuführenden Zustimmungsbeschluss des Stadtrats eine gesonderte Anhörung der jeweils betroffenen Bezirksausschüsse zu erfolgen hat.**

Begründung:

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 17.12.2025 wurde die Vorlage Nr. 20–26/ V 18481 mit geringfügigen Ergänzungen und Änderungen beschlossen.

Nach den Regelungen der Anlage 1 zur BA-Satzung (Katalog) unter der Rubrik „Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ wäre nach Ziffer 1 eine Unterrichtung der Bezirksausschüsse (möglicherweise sogar eine vorherige Anhörung – siehe Ziffer 1.2 der genannten Rubrik) zu der Stadtratsvorlage veranlasst gewesen. Die betreffende Stadtratsvorlage lag jedoch einem Großteil der Bezirksausschüsse nicht rechtzeitig vor.

So befindet sich die bereits beschlossene Sitzungsvorlage bei dem BA 16 erst auf der Tagesordnung vom 15.1.2026.

In der Sitzungsvorlage werden verschiedene Fallgruppen für die Anwendungspraxis des Bau-Turbos dargestellt. Hierzu wurden die Beteiligungsrechte des Stadtrats festgelegt. **Eine Beteiligung der betroffenen Bezirksausschüsse ist in der Vorlage nicht vorgesehen.**

Den Bezirksausschüssen stehen jedoch bei Einzelbauvorhaben gemäß Ziffer 7.2 der Rubrik „Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ und bei Planungsvorhaben betreffend den Stadtbezirk nach den Ziffern 6.1 und 6.2 jeweils Anhörungsrechte satzungsgemäß zu. Für eine effektive Ausübung dieser Anhörungsrechte ist es erforderlich, dass der jeweilige Bezirksausschuss vorher über eine eventuell beabsichtigte Anwendung des „Bau-Turbos“ durch die Verwaltung informiert wird.

Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie in der Fallgruppe 1 vorgesehen, in einem **dem Genehmigungsverfahren vorgelagerten Verfahren** über die Möglichkeit einer Anwendung dieser Vorschriften entschieden werden soll, in dem, wie beabsichtigt, das Kriterium „*überschaubares öffentliches und politisches Konfliktpotenzial*“ zu prüfen ist. In welchem Umfang ein derartiges öffentliches oder politisches Konfliktpotenzial vorliegt oder nicht, kann nicht ohne die örtliche Sicht, also ohne die örtliche Bürgerschaft, vertreten durch die gewählten BA-Mitglieder, zutreffend entschieden werden.

Problematisch ist das in der Fallgruppe 1 vorgestellte Verfahren auch deshalb, weil dem jeweiligen Bezirksausschuss nach Ziffer 7.4 der Rubrik „Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ ein Anhörungsrecht in derartigen Fällen **nur auf Anforderung zusteht**. Diese Anforderung kann aber entsprechend der derzeit praktizierten Information der BAs mittels der sogenannten „Bauantragslisten“ erst nach Vorlage des Baugenehmigungsantrages bzw. Vorbescheidsantrages erfolgen.

Bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ stellt sich weiter die grundsätzliche Frage, ob nicht in jedem Fall eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Bezirksausschüsse erforderlich wäre, sobald ein Bauherr einen entsprechenden Antrag stellt und die Verwaltung eine Nutzung der Befreiungsmöglichkeiten nach dem „Bau-Turbo“ prüft. Dies erscheint insbesondere deshalb geboten, weil das gesetzlich vorgesehene Korrektiv – nämlich die nach dem Gesetz vorgesehene zwingende Zustimmung der betroffenen Gemeinde – im Bereich der kreisfreien Stadt, wie der Landeshauptstadt München, vollständig entfällt. In München wird die erforderliche Zustimmung nämlich durch dieselbe Behörde erteilt, die auch über die Anwendung des „Bau-Turbos“ entscheidet (Referat für Stadtplanung und Bauordnung).

Der Intention des Gesetzgebers dürfte es deshalb entsprechen, wenn in einer kreisfreien Stadt wie München, bei der nach Art. 60 Abs. 1 GO das Stadtgebiet in Stadtbezirke eingeteilt ist und für bestimmte Verwaltungsaufgaben nach Art. 60 Abs. 2 Satz 1 Bezirksausschüsse gebildet wurden, diese Bezirksausschüsse eng in die Entscheidung eingebunden werden. Denn diese repräsentieren als direkt von den Bürgern gewählte und damit demokratisch legitimierte Organe den jeweiligen Stadtbezirk und entsprechen damit der „örtlichen Gemeinde“.

Aus kommunalpolitischer Sicht sollten derart weitreichende Entscheidungen im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bereich, die gerade für die schutzbedürftigen Gartenstädte und kleinflächig bebauten Gebiete, die bekanntermaßen bereits einem starken Nachverdichtungsdruck ausgesetzt sind, erhebliche Auswirkungen haben können, ohnehin nur dann getroffen werden, wenn die betroffene Gemeinschaft, bestehend aus den Bürgern des Stadtbezirks, eng eingebunden wird.