



**An Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
Frau Stadträtin Heike Kainz
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Im Rathaus**

09.02.2026

Zündet der Bau-Turbo auch in München?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01389 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl vom 21.11.2025, eingegangen am 21.11.2025

Sehr geehrte Kolleg*in,

mit Schreiben vom 21.11.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Mit dem sogenannten Bau-Turbo werde es ermöglicht, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken sowie Gebäude in Wohnraum umzuwidmen. Allerdings sei aufgrund bisheriger Äußerung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu befürchten, dass das Potential dieser neuen Regelung in München nicht ausgeschöpft werde.

Frage 1

"Was hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bisher in die Wege geleitet, um den Bau-Turbo auch in München schnell und unkompliziert zur Schaffung von Wohnraum einzusetzen?"

Antwort

Das auch von der Verwaltung mit Spannung erwartete „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ist am 30.10.25 in Kraft getreten. Darin enthalten ist u.a. der sogenannte Bau-Turbo, wonach befristet (bis 31.12.2030) zum Zwecke der Wohnraumschaffung von Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und von Festsetzungen von Bebauungsplänen abgewichen werden kann (§ 246e BauGB). Zudem wurden im Bereich der §§ 31 und 34 BauGB neue Tatbestände geschaffen, durch die zur Schaffung von Wohnraum großzügiger als bisher Befreiungen erteilt werden können (§ 31 Abs. 3 BauGB) und bei Errichtung von Wohngebäuden unter bestimmten Umständen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann (§ 34 Abs. 3b BauGB). Teilweise wird das gesamte Gesetz als „Bauturbo-Gesetz“ bezeichnet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat am 03.12.25 eine Beschlussvorlage vorberatend in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 18481), die in der Vollversammlung vom 17.12.2025 beschlossen wurde, in der die Gesetzesänderungen vorgestellt wurden und konkrete Vorschläge gemacht wurden, wie mit dem § 246e BauGB umgegangen werden kann. Relevant ist hierbei zum einen, wie die gewünschte Beschleunigung erreicht werden kann, zum anderen aber auch, wie die gemeindliche Planungshoheit und die Meinungsbildung des Stadtrats ausreichend zur Geltung gebracht werden können.

Parallel wird daran gearbeitet, wie die geeigneten Fälle überhaupt erkannt werden und wie die einzelnen Projekte möglichst zügig in die richtige Schiene für das weitere Verfahren eingespeist werden können. Hierfür wurde eine „Bauturbokonferenz“ als neues Gremium etabliert, das von der HA II-Stadtplanung und der HA IV-Lokalbaukommission gemeinsam bespielt wird und zur beschleunigten Abstimmung der Fälle dient. Ansonsten wird weitgehend auf bereits bestehende Abläufe und Gremien zurückgegriffen und diese entsprechend angepasst.

Im Mittelpunkt steht aktuell, die unterschiedlichen Fallkonstellationen schnell zu erkennen, da sich eine Anfrage oder ein Bauantrag, der nach den neuen Vorschriften genehmigt werden kann, nicht zwingend von einer anderen Anfrage oder einem anderen Antrag äußerlich unterscheidet. Absehbar ist, dass Vorhaben, die nach § 246e BauGB genehmigt werden können, in der Regel vorab, also vor Antragstellung, mit der Kommune besprochen werden müssen. Genehmigungen nach § 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB können dagegen im normalen Baugenehmigungsverfahren abgewickelt werden.

Frage 2

"Wie viele Projekte sind konkret in Planung?"

Antwort

Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung besteht die Erwartung, dass die neuen Vorschriften des „Bauturbo“ dazu führen werden, dass Wohnbauprojekte schneller genehmigt werden können. Die möglichen Projekte werden aber nicht initiativ vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geplant, sondern potenzielle Bauherr*innen oder Antragsteller*innen fragen an, ob ihre Projekte mit Hilfe der neuen Vorschriften genehmigt werden können. Insofern werden seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aktuell bereits bekannte Projekte daraufhin überprüft, ob sie nach den neuen Vorschriften genehmigt oder beschleunigt werden können. Insgesamt wird bei etwa zehn Verfahren der Stadtplanung geprüft, ob Baurecht über den Bauturbo anstelle eines regulären Bauleitplanverfahrens geschaffen werden kann. In diesen Fällen entscheidet der Stadtrat entweder mittels eines Aufstellungsbeschlusses oder eines separaten Zustimmungsbeschlusses über die gemeindliche Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos (Fallkategorie 2 und 3). Zusätzlich gibt es an die Hundert Anfragen oder Anträge zu überschaubaren Vorhaben (Fallkategorie 1), bei denen die Anwendung der §§ 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB angefragt wurde oder eigeninitiativ vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft wird. Da diese Anträge oder Anfragen sich formal nicht von anderen Anfragen oder Anträgen unterscheiden und entsprechend auch nicht separat digital erfasst werden, kann die genaue Zahl nicht ausgewertet werden.

Frage 3

"Welche Beratungen können von Bauherren in Anspruch genommen werden?"

Antwort

Die potenziellen Bauherr*innen können das bereits vorhandene Beratungsspektrum des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in Anspruch nehmen. Erste Anlaufstelle ist das Beratungszentrum des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-Lokalbaukommission. Von dort werden die Fälle je nach Sachlage in die zuständigen Genehmigungsteams der Baubezirke zur weiteren Beratung vermittelt. Je nach Ergebnis der Erstüberprüfung, also einer ersten inhaltlichen Beurteilung durch die technischen

Sachbearbeiter*innen, wird zeitnah die HA II-Stadtplanung eingebunden. Bei größeren Projekten wenden sich die potenziellen Antragsteller*innen teilweise auch direkt an die Stadtplanung.

Diese Beratungsstrukturen sind bereits vorhanden und etabliert. Durch Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen konnte die Bearbeitung ohne Vorlauf beginnen.

Frage 4

"Mit welchen Zahlen an neu zu schaffenden Wohnungen durch den Bau-Turbo rechnet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Jahren 2027, 2028 und 2029?"

Antwort

Aktuell ist noch nicht absehbar, welche bereits jetzt bekannten Projekte perspektivisch für die Anwendung der neuen Vorschriften in Frage kommen oder welche Projekte in den nächsten Monaten und Jahren von der Bauherr*innenseite vorgeschlagen oder beantragt werden. Insofern kann diese Frage derzeit nicht seriös beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin