



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

**Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
Herrn Stadtrat Matthias Stadler
An die Geschäftsstelle der CSU**

Mit der Bitte um Weiterleitung an Frau Heike Kainz, Herrn Hans-Peter Mehling

Rathaus

27.08.2026

Beschleunigung von Bauantragsverfahren und Bauleitplanung in städtischen Genehmigungsprozessen

Antrag Nr. 20-26 / A 06124 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau Heike Kainz, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn Hans-Peter Mehling vom 02.12.2025, eingegangen am 02.12.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird nach dem o.g. Antrag gebeten, im Rahmen der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und der städtischen Entwicklung Maßnahmen zur Beschleunigung der Bauantragsverfahren und der Bauleitplanung in München einzubringen. Die rasante städtische Entwicklung erfordere eine neue Verantwortungskultur und eine optimierte Nutzung der Spielräume des Baurechts, um zeitnah und effektiv auf die Bedürfnisse unserer Bürgerinnen und Bürger reagieren zu können. Dabei sollen Experten aus der Branche und Vertreter von Interessenverbänden und Kammern in einem interdisziplinären Arbeitskreis eingebunden werden. Die Genehmigungsprozesse sollen regelmäßig evaluiert und die daraus gewonnen Erkenntnisse dem Stadtrat vorgelegt werden.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich um den Vollzug der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sowie der Bayerischen Bauordnung handelt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Zu Ihrem Antrag vom 02.12.2025 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

1. Beschleunigung von Bauantragsverfahren

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission (LBK) setzt als Untere Bauaufsichtsbehörde die rechtlichen Vorgaben des Gesetzgebers um. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden unter anderem die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geprüft. Der Gesetzgeber hat in den letzten Novellierungen der BayBO den Wohnungsbau bereits stärker in den Blick genommen und Erleichterungen vorgesehen.

Zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren wurde 2021 eine Genehmigungsfiktion eingeführt, wonach ein Wohnungsbauantrag nach Beginn des Fristlaufs nach drei Monaten als genehmigt gilt, soweit nicht innerhalb der Frist über den Bauantrag entschieden wurde. Darüber hinaus ist der Prüfumfang bei Wohnbauvorhaben eingeschränkt. Es werden neben dem Planungsrecht nur die städtischen Satzungen und die Abstandsflächen sowie beantragte Abweichungen geprüft. Diese Bauvorhaben werden somit insgesamt beschleunigt bearbeitet. Die durchschnittlichen Laufzeiten für diese priorisierten Bauvorhaben liegen aktuell unter der gesetzlichen Vorgabe.

Die Lokalbaukommission (LBK) befindet sich zudem in einem laufenden sehr umfangreichen Veränderungsprozess. Neben den eingangs genannten wesentlichen Änderungen der Baugenehmigungsverfahren durch mehrere Novellen der BayBO wurde 2024 der digitale Bauantrag eingeführt. Das parallele Betreiben von analoger und digitaler Antragstellung und Aktenführung mit unterschiedlichen Arbeitsabläufen erfordert einen zusätzlichen Zeitaufwand und erschwert die Sachbearbeitung. Darüber hinaus ist die LBK mit massiven Personalveränderungen konfrontiert. Nahezu die komplette Führungsriege ist innerhalb von zwei Jahren neu besetzt worden, viele erfahrene Sachbearbeiter*innen haben die LBK innerhalb desselben Zeitraums aus Altersgründen verlassen, viele Stellen sind aufgrund der aktuell schwierigen Haushaltslage unbesetzt.

Obwohl die Rahmenbedingungen anspruchsvoll sind, arbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission bereits laufend an der Beschleunigung der Bauantragsverfahren im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Beispielhaft sind folgende Themen zu nennen:

- Ein wesentlicher Baustein für eine weitere Beschleunigung ist die vollständige Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, die die LBK vorantreibt. Auch der Gesetzgeber plant hier weitere Verbesserungen. Zum Umsetzungsstand der Digitalisierung und der weiteren Strategie der LBK wurde aktuell die Beschlussvorlage „Sachstand und Handlungsoptionen für die Digitalisierung der Arbeitsabläufe in der Lokalbaukommission“, Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00719, im Planungsausschuss am 15.07.2026 behandelt.
- Das Baugenehmigungsverfahren – speziell Wohnbauvorhaben – wurde bereits zweimal vom Revisionsamt untersucht. Eine Erstprüfung erfolgte in den Jahren 2016 – 2018 zu den Prozessen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Aktuell erfolgte eine Nachprüfung einschließlich der Prüfung, wie die LBK die 2021 eingeführte Genehmigungsfiktionsfrist und den 2024 gestarteten digitalen Bauantrag berücksichtigt. Dabei wird die LBK die konkreten Empfehlungen des Revisionsamtes, die zu Verfahrensbeschleunigungen führen können, zeitnah umsetzen.
- In den letzten beiden Jahren hat sich die LBK mit verschiedenen Interessensverbänden (Architektenkammer, Bund Freier Wohnungsunternehmen, Industrie- und Handelskammer etc.) zum Thema Beschleunigung von Genehmigungsverfahren intensiv ausgetauscht und eine Vortragsreihe dazu abgehalten. Dabei wurden die wesentlichen Erfordernisse für eine schnelle Baugenehmigung dargestellt, die die Antragsteller*innen selbst in der Hand haben. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Einreichung vollständiger Bauanträge. Diese sind nach wie vor zu einem überwiegenden Teil unvollständig oder mangelhaft, was zu Verzögerungen im Verfahren durch Nachforderungen oder Neueinreichungen führt. Die LBK informiert zum vollständigen Bauantrag bereits seit vielen Jahren aktiv in der Beratung vor Antragstellung durch das Beratungszentrum sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

- Auch die baurechtlichen Spielräume werden seit langem intensiv genutzt. Hier ist beispielsweise auf den sogenannten 40%-Beschluss zu verweisen, mit dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Regeln für planungsrechtliche Befreiungen, die über eine Geringfügigkeit hinaus gehen, konkrete Vorgaben aufgestellt hat. Die Mitarbeiter*innen der LBK stehen den Antragstellenden und Entwurfsverfasser*innen als kompetente Berater*innen zur Seite. Sie verfügen über umfangreiche Kenntnisse der geltenden Vorschriften, begleiten durch den gesamten Antragsprozess.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission lassen sich langfristig weitere Beschleunigungen durch eine fortschreitende Digitalisierung mit Automatisierungen erzielen. Dazu ist es jedoch erforderlich, dass ausreichend finanzielle und personelle Mittel zur Verfügung stehen, um die Prozesse anzupassen und weiterzuentwickeln.

2. Beschleunigung der Bauleitplanung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung arbeitet ebenfalls kontinuierlich daran, die Verfahren der Bauleitplanung, interne Prozesse, sowie Abstimmungsprozesse mit Fachstellen und den Planungsbegünstigten zu verbessern und zu digitalisieren.

Mit dem Optimierungsbeschluss 2024 „Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren“, Sitzungsvorlage mit der Nr. 20-26 / V 11344, vom 18.09.2024, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung 30 Maßnahmen zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens und der vereinfachten Wohnraumschaffung auf den Weg gebracht.

Diese beinhalten neben der referatsübergreifenden Priorisierung mittels der Taskforce Bauleitplanung vor allem die Optimierung und Beschleunigung der Prozesse im Bebauungsplanverfahren. Dazu wird in München die Plattform „DiPlanung“ eingeführt. Die Bearbeitung von Bebauungsplanverfahren soll mithilfe von DiPlan Cockpit Pro, einer digitalen Verfahrens-, Termin-, Planwerks- und Aufgabensteuerung, weiter standardisiert und Ende-zu-Ende digitalisiert werden. Im Zuge der Einführung von „DiPlanung“ wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus ökonomischen und prozessualen Gründen vom Mitte 2024 eingeführten Beteiligungstool „Bauleitplanung Online München (BOM)“ auf „DiPlan Beteiligung“ umsteigen. Bei der Einwandbehandlung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll künftig ein KI-Assistent für eine Verfahrensbeschleunigung sorgen.

Auch mit Anpassungen der Beschlusslage zugunsten der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit von Wohnbauvorhaben und Flexibilisierung in der Anwendung des Stellplatzrechts werden zielführende Erleichterungen geschaffen.

Viele weitere Maßnahmen sind in Umsetzung und entfalten bereits ihre Wirkung.

Derzeit evaluiert eine hauptabteilungsübergreifende Arbeitsgruppe die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und die Maßnahmen des Stadtratsbeschlusses „Interfraktioneller Arbeitskreis Wohnen (IFAK Wohnen)“ vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 16108), auf weiteren Optimierungsbedarf. Gleichzeitig wird geprüft, welche Maßnahmen seitens der Verwaltung zusätzlich ergriffen werden können, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Das Ergebnis dieser Prüfung soll noch im Herbst 2026 über eine Beschlussvorlage in den Stadtrat eingebracht werden.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung u.a. den sogenannten Bau-Turbo, auf den Weg gebracht (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025, am 30.10.2025 in Kraft getreten), der mit anderen Maßnahmen Erleichterungen bei der Wohnraumschaffung gewährleisten soll.

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss „BauGB-Novelle 2025 –Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (u.a. „Bau-Turbo“)“ vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18481) die grundsätzliche Entscheidung getroffen, den „Bauturbo“ in München gezielt anzuwenden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt, die neuen Spielräume für die Erteilung von Befreiungen und Ausnahmen bzw. den Verzicht oder die Verkürzung von Bebauungsplanverfahren zur schnellen Baurechtsschaffung gemäß o.g. Beschlusses auszuschöpfen.

Auch das Bauen im Bestand soll einfacher werden. Hierzu ist im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ebenfalls eine Beschlussvorlage in Vorbereitung.

Ihrem Antrag wird nach Maßgabe oben ausgeführter Maßnahmen bereits entsprochen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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