VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Genehmigungs- und Planungsprozesse beschleunigen

Düsseldorf, Juli 2025

Die zunehmende Dauer und Komplexität der Genehmigungsverfahren sowie der Rückgang der Baugenehmigungen sind alarmierende Signale für das bezahlbare Bauen und Wohnen. Den Kommunen kommt eine Schlüsselrolle zu, diesen Trend umzukehren. Wenn in ihren Verwaltungen allerdings Personalmangel und eingeschränktes Engagement in der Bau- und Baulandentwicklung herrschen, werden sie zum Flaschenhals für bezahlbares Wohnen.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Digitalisierung von Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen vorantreiben**
  Erst wenige Kommunen bieten digitalisierte Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren. Um Planungs- und Bauzeiten zu verkürzen, sollten aber alle Kommunen die Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozesse digitalisieren. Dabei sollten digitale Plattformen für den Austausch und die Kommunikation zwischen allen Beteiligten im Bauprozess geschaffen werden – von der Antragstellung über die Genehmigung bis hin zur Bauabnahme. Die Prozesse sollten dabei durch den Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) ergänzt werden. KI könnte beispielsweise zur Analyse von Bauanträgen, zur Prüfung von Dokumenten und zur Vorhersage der Genehmigungsfähigkeit von Projekten eingesetzt werden.

  Relevante Vorschriften, Erlasse, Hinweise, Empfehlungen und Merkblätter sollten digital abrufbar sein, um Abläufe für die Planenden und die Bauherren zu vereinfachen. Digitale Prozesse erleichtern die Abstimmung zwischen den verschiedenen in die Planungsprozesse einbezogenen Behörden und damit die reibungslose Durchführung des Projekts. Die Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren kann so den gesamten Genehmigungsprozess beschleunigen.

  Unsere Forderung:
  Wir fordern, die Digitalisierung von Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen voranzutreiben, um Planungs- und Bauzeiten zu verkürzen und zu vereinfachen; auch unter Einbeziehung künstlicher Intelligenz.

- **Planungsabläufe kooperativ gestalten, alle Akteure frühzeitig einbeziehen**
  Für schnellere und effizientere Bauprojekte braucht es eine Kultur der Zusammenarbeit und Lösungsorientierung. In der Praxis erschweren jedoch komplexe Abstimmungsprozesse und unterschiedliche Anforderungen aus verschiedenen Verwaltungsabteilungen die Umsetzung. Daher ist eine zentrale Anlaufstelle in jeder Kommune unerlässlich – beispielsweise mit der Zuteilung einer verantwortlichen Person, die den Prozess koordiniert und begleitet.

  Eine frühzeitige und strukturierte Kommunikation zwischen Verwaltung, Bauherren, und Planenden hilft, Herausforderungen rechtzeitig zu identifizieren und pragmatische Lösungen zu entwickeln. Klare, abgestimmte Verfahren sparen Zeit und Kosten und schaffen Planungssicherheit. Viele Kommunen haben hier noch Potenzial, den Dialog zu intensivieren und Entscheidungsprozesse transparenter und effizienter zu gestalten. Wenn alle Akteure frühzeitig zusammenkommen, lassen sich Missverständnisse vermeiden, Genehmigungsverfahren optimieren und Bauprojekte schneller auf den Weg bringen.

Unsere Forderung:
Wir empfehlen den Einsatz einer Koordinationsstelle und die frühzeitige Beteiligung aller notwendigen Ämter, um Herausforderungen rechtzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Mittels Dialogformaten wie Runde-Tisch-Gespräche, Antragskonferenzen oder die Baukoordination können die Planungssicherheit erhöht und Verzögerungen vermieden werden.

- **Kommunen brauchen qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl**
  Kompetente und ausreichend viele Mitarbeitende sind der Motor einer handlungsfähigen Kommune. Bau- und Planungsämtern sind aber personell häufig knapp besetzt. Die Personalnot wird sich weiter verschärfen, da viele Beschäftigte demnächst in den Ruhestand gehen. Doch während in der Vergangenheit Personal abgebaut wurde, lassen sich heute nur schwer Bewerber für eben diese Stellen finden – gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen weiter an. Die Anzahl der Bauanträge muss weiter steigen, um diesen Bedarf zu decken. Schon jetzt aber kommen Kommunen mit Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren nicht mehr nach. Menschen auf Wohnungssuche haben das Nachsehen, Investoren verlieren Zeit und Geld.

  Hinzu kommt, dass die Bauverwaltung mit den Entwicklungen in innovativen Bauarten Schritt halten muss. Insbesondere das Bauen mit Holz, serielles, biobasiertes und kreislaufgerechtes Bauen erfordern spezifisches Know-how. Um moderne Bauweisen effizient bewerten und genehmigen zu können, braucht es daher gezielte Schulungen.

  Unsere Forderung:
  Kommunen müssen die am Bau beteiligten Verwaltungsstellen qualitativ und quantitativ mit ausreichendem Personal ausstatten, um Planungs- und Bauzeit zu verkürzen.

- **Innovationsprojekte und Pilotvorhaben unterstützen, Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechtes ausschöpfen**
  Innovative Bauverfahren, neue Materialien und fortschrittliche Konstruktionsmethoden haben das Potenzial, das Bauen zu verändern und Kosten erheblich zu senken. Verfahren wie serielles Bauen, Holzbau oder ressourcenschonende Materialien und einfaches Bauen („Gebäudetyp E“) bieten nachhaltige und wirtschaftliche Alternativen zu herkömmlichen Bauweisen.

  Die Landesbauordnung ermöglicht bereits Abweichungen, um neue Bauweisen zu erproben. Dennoch bleibt die Umsetzung oft eine Herausforderung, da neuartige Ansätze in Genehmigungsverfahren auf Unsicherheiten oder mangelnde Routinen im Umgang mit Innovationen stoßen. Um zukunftsorientierte Lösungen schneller in die Praxis zu überführen, braucht es gezielte Pilotprojekte, die als Modell dienen und Erkenntnisse für eine breitere Anwendung liefern.

  Unsere Forderung:
  Wir fordern von den Kommunen, die Möglichkeiten der Landesbauordnung auszuschöpfen, um neue Bauverfahren und Materialien in der Praxis zu erproben.