Stadt Köln

Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

AK 2 – Prozesse

Kommunikation Baugenehmigungs-verfahren und der perfekte Bauantrag

Stand: 16.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Abstimmung und Kommunikation **bei** Projektentwicklungen 3

2. Abstimmung und Kommunikation **vor** Antragseinreichung 7

3. Abstimmung und Kommunikation **im** Genehmigungsverfahren 11

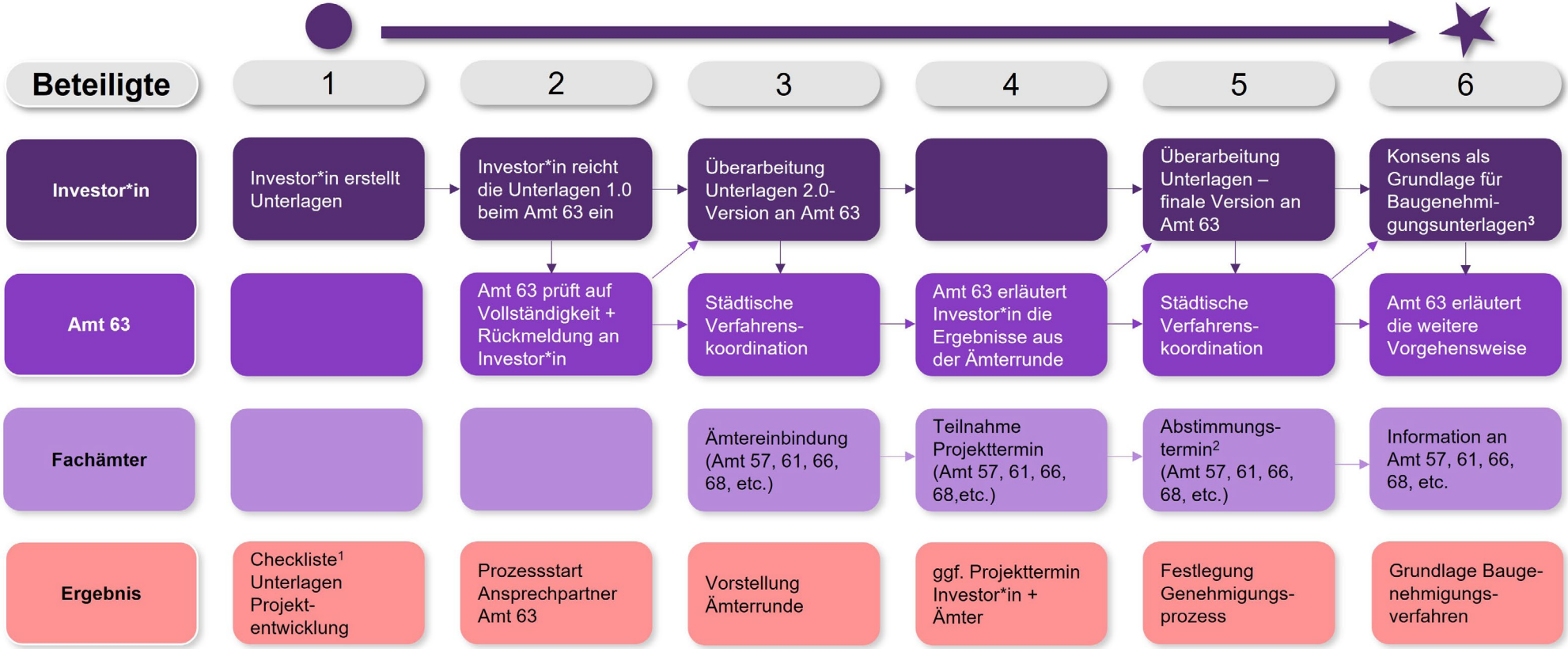
4. Beschleunigung des „Prüfvermerks“ 15

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

1. Abstimmung und Kommunikation **bei** Projektentwicklungen

Kommunikation bei Projektentwicklungen (<50 WE)



Anmerkungen:

[1] Es gibt eine Checkliste für Bauantragsunterlagen. Für Projektentwicklungen müsste noch eine Liste erstellt werden. Zudem sollte eine Präsentationsvorlage für die Darstellung der Themen aus der Checkliste erstellt werden. [2] Ämter sowie Bauherr*in und gegebenenfalls Architekt*in.

[3] Ergebnis aus der Ämterrunde und ggf. überarbeitete Unterlagen.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation bei Projektentwicklungen

Frühzeitiger und strukturierter Projektstart
Zu Beginn der Projektentwicklung werden die erforderlichen Unterlagen anhand einer fachämterübergreifenden Checkliste zusammengestellt. Dadurch erhalten Projektbeteiligte frühzeitig Transparenz über Anforderungen, Zuständigkeiten und Verfahrensschritte. Hierdurch wird schon zu Prozessstart eine Verbindlichkeit für einen „Regelprozessablauf" geschaffen.

Koordinierte Abstimmung zwischen Investor*in und Verwaltung
Nach einer ersten Prüfung durch das Bauaufsichtsamt (Amt 63) werden die relevanten Fachämter eingebunden. In den Abstimmungsterminen können offene Fragestellungen frühzeitig geklärt und die wesentlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens gemeinsam abgestimmt werden. Durch diesen Verfahrensschritt ist ein zielorientierter Abstimmungsprozess gewährleistet, so dass eine umfängliche Vorklärung vor dem Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist.

Iterative Weiterentwicklung der Unterlagen
Die Projektunterlagen werden auf Basis der Rückmeldungen schrittweise überarbeitet und vervollständigt. Die städtische Verfahrenskoordination sorgt dabei für einen strukturierten Informationsfluss zwischen Investor*in, Bauaufsicht und Fachämtern. Die frühzeitige Einbindung der beteiligten Ämter stellt sicher, dass alle Belange berücksichtigt werden.

Grundlage für einen genehmigungsfähigen Bauantrag
Ziel des Prozesses ist ein abgestimmter Projektstand, auf dessen Basis belastbare und genehmigungsfähige Bauantragsunterlagen erstellt werden können. Dadurch werden spätere Nachforderungen und Verzögerungen deutlich reduziert.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation bei Projektentwicklungen

- Entwicklung eines Regelabstimmungsprozesses für Projekte mit weniger als 50 Wohneinheiten auf Grundlage des Prozessschaubilds.
- Anpassung des Standardprozesses für Projekte mit einer definierten Größenordnung oder Komplexität[4] (Festlegung Bauaufsichtsamt (Amt 63) und Investor*in).
- Abstimmung eines Prozesses für eine Bauberatung[5], um die Bebaubarkeit eines Grundstückes hinsichtlich der Einfügung nach § 34 BauGB zwischen Bauaufsichtsamt (Amt 63), Investor*in und gegebenenfalls Stadtplanungsamt zu regeln.
- Frühzeitige Einbindung der relevanten Ämter vor dem Baugenehmigungsverfahren (zum Beispiel Ämter 57, 61, 66, 68) durch das Bauaufsichtsamt (Amt 63), in Ausnahmefällen sollte auch die Wohnungsbauleitstelle beteiligt werden.
- Ziel ist es, gut abgestimmte Bauantragsunterlagen auf der Grundlage der Rückmeldungen und Anforderungen erstellen zu können, die ein schnelleres Baugenehmigungsverfahren ermöglichen.

[4] Die Definition sollte den Ämtern überlassen werden. < 50 WE wird vorgeschlagen, da der Prozess > 50 WE bereits durch die Wohnungsbauleitstelle geregelt ist. Ob eine hohe Komplexität vorliegt, sollte gemeinsam zwischen Amt 63, Amt 62 und Bauherr*in festgelegt werden.

[5] Die Einfügung nach § 34 ist i. d. R. die Kernfrage, die durch das Ablaufschema auf Seite 4 abgedeckt werden soll.

Umsetzungsempfehlung

Ziel: Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren

Monetäre Einsparung: Früherer Mietertrag

Zeitliche Einsparung: Bis zu 3 Monate je nach Projekt

Chance für Köln: Kürzere Bearbeitungsdauer von Bauanträgen

Zuständigkeiten: Bauaufsicht, Investor*in und Architekt*in

Nächste Schritte: Prozessmodellierung, Checkliste

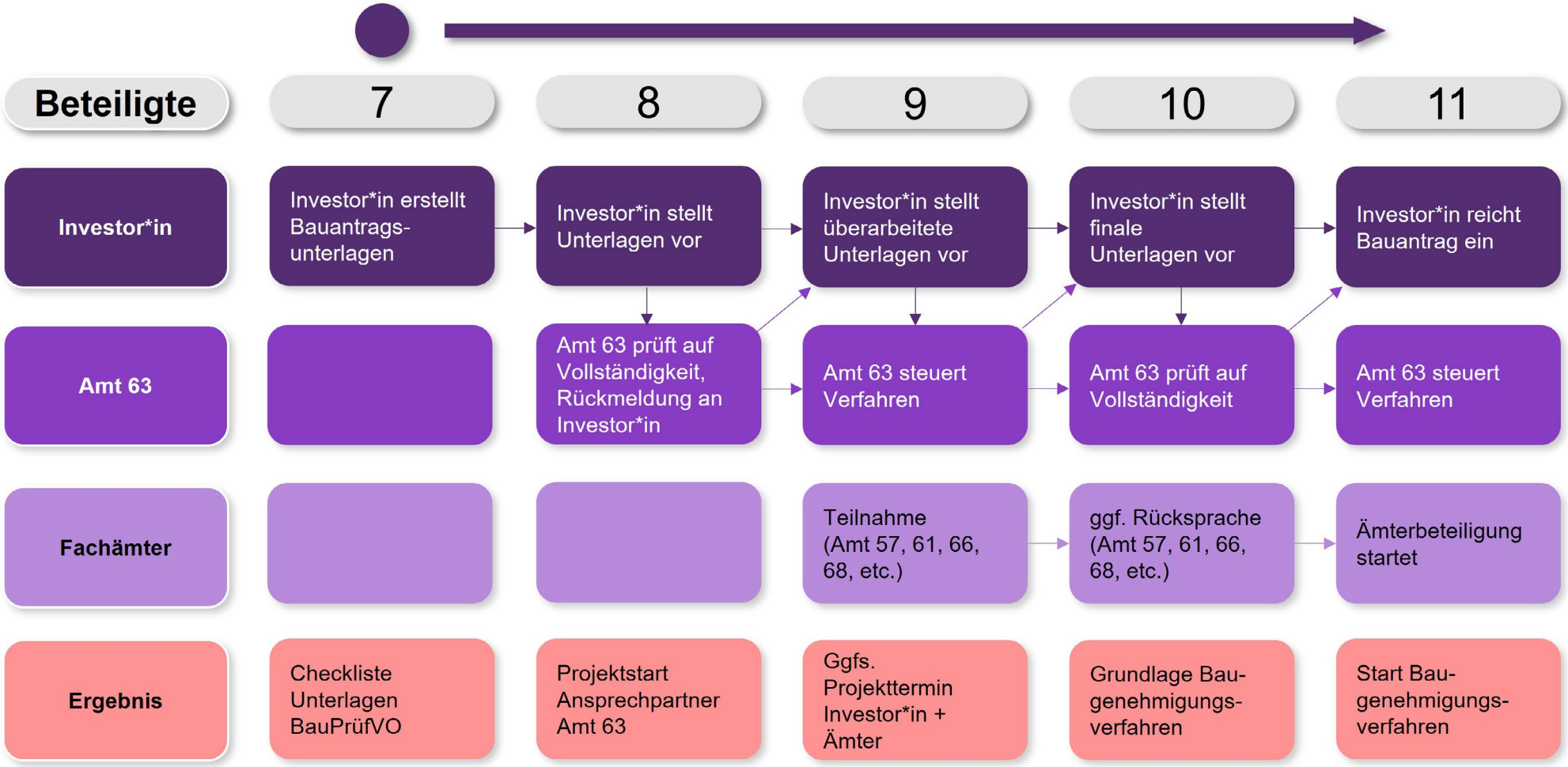
Abhängigkeiten: Stellenbesetzung Bauaufsicht, Zuarbeit beteiligter Dienststellen, Zuarbeit Architekt*in

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

2. Abstimmung und Kommunikation **vor** Antragseinreichung

Kommunikation vor Antragseinreichung (< WE)



Anmerkungen: Der Mehrwert ist eine geregelte Kommunikation, die immer gleich abläuft. Eine wichtige Neuerung ist zudem, dass neben den Ämtern 63 und 62 weitere Fachämter regelhaft und frühzeitig eingebunden werden. Für Projekte nach § 34 ist der Rahmen des Bauturbos zu berücksichtigen.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation vor Antragseinreichung

Vollständige und qualitätsgesicherte Antragsvorbereitung
Vor Einreichung des Bauantrags unterstützen Checklisten, Leitfäden sowie die Anforderungen der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) bei der Erstellung vollständiger, nachvollziehbarer und genehmigungsfähiger Bauantragsunterlagen. Dies schafft Klarheit über die formalen und fachlichen Anforderungen für alle Beteiligten.

Frühzeitige Abstimmung mit der Sachbearbeitung
Bereits vor Antragseinreichung findet ein strukturierter Austausch zwischen Investor*in, Architektenschaft und zuständiger Sachbearbeitung der Bauaufsicht statt. Je nach Vorhaben können weitere Fachämter durch die Bauaufsicht eingebunden werden, um projektrelevante Fragestellungen frühzeitig zu klären.

Schrittweise Optimierung der Antragsunterlagen
Durch die wiederholte Vorstellung und Abstimmung der Unterlagen können Hinweise aus der Verwaltung früh berücksichtigt werden. Dadurch werden formale Mängel, Rückfragen und spätere Nachforderungen im Genehmigungsverfahren deutlich reduziert.

Effizienter Start des Genehmigungsverfahrens
Gut vorbereitete und abgestimmte Bauanträge ermöglichen eine schnellere Vollständigkeitsprüfung sowie einen zügigeren Start der Ämterbeteiligung und tragen damit zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei. Hierbei ist wichtig, dass die Belange der weiteren, beteiligten Ämter umfänglich berücksichtigt wurden.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation vor Antragseinreichung

- Es soll bereits vor der Bauantragseinreichung eine persönliche Kommunikation zwischen der den späteren Bauantrag bearbeitenden Sachbearbeitung Bauaufsichtsamt (Amt 63), Investor*in und Architekt*in erfolgen.
- Gegebenenfalls sollen bei Bedarf bereits weitere im späteren Baugenehmigungsverfahren relevante Ämter bei einem Abstimmungstermin eingebunden werden (Schritt Nummer 9 im Schaubild auf Folie 8 oben).
- Ziel ist es, gut abgestimmte Bauantragsunterlagen einzureichen und nachträgliche Forderungen/Anforderungen zu minimieren.
- Perspektivische Optimierung: Überprüfung, Erstellung und Vervollständigung von ämterübergreifenden Checklisten, Leitfäden und Katalogen sowie Veröffentlichung auf einer zentralen Internetseite der Stadt Köln.

Umsetzungsempfehlung



Ziel: Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren



Monetäre Einsparung: Früherer Mietertrag



Zeitliche Einsparung: Bis zu 3 Monate je nach Projekt



Chance für Köln: Kürzere Bearbeitungsdauer von Bauanträgen



Zuständigkeiten: Bauaufsicht, Investor*in und Architekt*in



Nächste Schritte: Prozessmodellierung, Checkliste



Abhängigkeiten: Stellenbesetzung Bauaufsicht, Zuarbeit beteiligter Dienststellen, Zuarbeit Architekt*in

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

3. Abstimmung und Kommunikation **im** Genehmigungsverfahren

Kommunikation im Genehmigungsverfahren



Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation im Genehmigungsverfahren

Verfahrensstart auf Grundlage abgestimmter Unterlagen
Das Genehmigungsverfahren beginnt mit der Einreichung des Bauantrags. Die zuvor durchgeführten Abstimmungen schaffen eine belastbare Grundlage für die weitere Prüfung und Bearbeitung des Vorhabens.

Transparente Bearbeitung und schnelle Rückmeldungen
Nach Eingang des Bauantrags erfolgen die Vollständigkeitsprüfung sowie die Einbindung der zuständigen Fachämter. Fehlende oder ergänzende Unterlagen können frühzeitig benannt und zielgerichtet nachgereicht werden.

Regelmäßige Abstimmung mit der Bauaufsicht
Ein wesentliches Element des vorgeschlagenen Prozesses sind regelmäßige Abstimmungstermine zwischen der Sachbearbeitung der Bauaufsicht, Investor*in, Architektenschaft und bei Bedarf weiteren Fachämtern. Dies soll im Rahmen eines, zum Beispiel monatlichen Jour Fixes, mit einem beschränkten Teilnehmerkreis erfolgen. Offene Fragen werden fortlaufend behandelt, Aufgaben transparent nachverfolgt und notwendige Entscheidungen zeitnah vorbereitet.

Beschleunigung durch kontinuierliche Kommunikation
Die regelhafte Kommunikation schafft Transparenz über den Verfahrensstand, reduziert Missverständnisse und verkürzt Abstimmungsschleifen. Dadurch kann die Bearbeitung effizienter erfolgen und die Erteilung der Baugenehmigung beschleunigt werden.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kommunikation im Genehmigungsverfahren

- Im Baugenehmigungsverfahren soll eine persönliche Kommunikation zwischen Sachbearbeitung Bauaufsichtsamt (Amt 63), Investor*in und Architekt*in erfolgen.
- Entwicklung eines neuen Standardprozesses für Projekte mit einer definierten Größenordnung oder Komplexität (Festlegung Bauaufsichtsamt (Amt 63) und Investor*in), als Grundlage dient das Prozessschaubild zur Kommunikation während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Sachbearbeitung Bauaufsichtsamt (Amt 63) und gegebenenfalls weiteren Ämtern.
- Rückfragemöglichkeit (inhaltlicher Erläuterung) beispielsweise auch der beteiligten Fachdienststellen, ohne dieses über einen Zwischenbescheid abbilden zu müssen.
- Es sollen regelmäßige Abstimmungstermine über die gesamte Verfahrensdauer zur kurzfristigen Klärung von Fragestellungen etabliert werden (ähnlich einem Team-Jour-Fix).
- Ziel ist es, die zu klärenden Einzelpunkte regelhaft zu besprechen, zügig abzuarbeiten und die gesamte Verfahrensdauer zu beschleunigen (Reduzierung der Verfahrensschleifen und aktives Projektmanagement).

Umsetzungsempfehlung

Ziel: Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren

Monetäre Einsparung: Früherer Mietertrag

Zeitliche Einsparung: Bis zu 3 Monate je nach Projekt

Chance für Köln: Kürzere Bearbeitungsdauer von Bauanträgen

Zuständigkeiten: Bauaufsicht, Investor*in und Architekt*in

Nächste Schritte: Prozessmodellierung, Ausarbeitung Leitfaden

Abhängigkeiten: Stellenbesetzung Bauaufsicht, Zuarbeit beteiligter Dienststellen, Zuarbeit Architekt*in

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

4. Beschleunigung des Prüfvermerks

Beschleunigung des Prüfvermerks

Verlässliche Grundlage für die Projektplanung
Ein Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht (mit Prüfvermerk) ist der offizielle und verbindliche „Steckbrief" eines Grundstücks. Er fasst alle digitalen Daten der Behörden zusammen und zeigt, was auf dem Grundstück „erlaubt" ist.

Das Dokument bündelt unter anderem folgende wichtige Informationen:
– **Baurecht:** Gilt ein Bebauungsplan (Vorgaben zu Höhe, Dachform und so weiter)?
– **Einschränkungen:** Gibt es Auflagen zum Denkmalschutz, Naturschutz oder Wasserschutz?
– **Risiken:** Liegen Altlasten im Boden vor oder droht Hochwasser (Überschwemmungsgebiet)?

Effiziente Bearbeitung durch die Bauaufsicht
Für die Mitarbeitenden der Bauaufsicht ist dieser Auszug die verlässliche, verbindliche Entscheidungsgrundlage: Sie sehen sofort alle rechtlichen Rahmenbedingungen des Grundstücks auf einen Blick und können den Bauantrag effizient, rechtssicher und ohne langwierige Nachrecherchen prüfen oder bescheiden.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Beschleunigung des Prüfvermerks

Digitale und automatisierte Bereitstellung

- Bereitstellung eines Geo-Portals mit relevanten Geodaten zur Vorbereitung von Bauanträgen zum Bespiel für Bauinteressierte, Sachverständige oder Antragstellende zur Verbesserung der Antragsqualität.
- Digitale, möglichst weitgehend automatisierte Bereitstellung des „örtlichen Bau- und Planungsrechts“ für Bauvorhaben/ Bauanträge.
- Inventur der relevanten Datenbestände aus den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und Identifizierung von Handlungsbedarfen zur Digitalisierung und Modellierung der Daten mit dem Ziel der automatisierten Auswertbarkeit.
- Erstellung einer GIS-Lösung zur antragsbezogenen automatisierten Auswertung der relevanten Fachdaten für die Sachbearbeitung im Genehmigungsverfahren.

Umsetzungsempfehlung

Ziel: Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren

Monetäre Einsparung: Früherer Mietertrag

Zeitliche Einsparung: Bis zu 2 Monate je nach Projekt

Chance für Köln: Kürzere Bearbeitungsdauer von Bauanträgen, verbesserte Datenbasis für Planung und Antragstellung

Zuständigkeiten: Zahlreiche Dienststellen (Amt 23, 12, 63, weitere)

Nächste Schritte: Digitalisierung/Modellierung von Fachdaten; Automatisierung der Auswertung, Bereitstellung in einem Geo-Portal

Abhängigkeiten: Stellenbesetzungen und Zuarbeit beteiligter Dienststellen

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html