



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

10.07.2024

An  
Herrn Stadtrat Fabian Ewald  
Herrn Stadtrat Jens Luther  
Frau Stadträtin Heike Kainz  
Stadtratsfraktion der CSU  
Rathaus

**SEM Nordost: Fragen zur eingerichteten „Ombudsstelle“  
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00936 von Herrn Stadtrat Fabian Ewald  
Herrn Stadtrat Jens Luther und Frau Stadträtin Heike Kainz  
vom 16.05.2024, eingegangen am 16.05.2024**

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Schreiben vom 16.05.2024 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:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat Mitte April 2024 eine externe „Ombudsstelle für Grundstückseigentümer\*innen“ im Münchner Nordosten eingerichtet

(<https://stadt.muenchen.de/infos/zukunftsquartier-muenchner-nordosten.html>).

Die Kanzlei soll demnach „neutral, sachkundig sowie insbesondere vermittelnd tätig werden und einen produktiven Ablauf der Verhandlungen zwischen der Landeshauptstadt München und den Eigentümer\*innen fördern.“

Mit dieser Aufgabe beauftragt wurde nach Mitteilung des Referats die Anwaltskanzlei Tandler & Partner. Aus den Reihen der von der SEM Nordost betroffenen Eigentümer ist zu vernehmen, dass dies auf deutliche Kritik stößt. Insbesondere aufgrund der langjährigen, engen Kontakte des beauftragten Rechtsanwalts zum Oberbürgermeister, seinem Amtsvorgänger und führenden Personen der Sozialdemokratie wird vor Ort massiv bezweifelt, dass die Kanzlei für die Aufgabe einer neutralen und unabhängigen Beratung und Begleitung des Verfahrens im Sinne der Eigentümer wirklich geeignet ist. Dass inzwischen offenbar ein langjähriger Stadtdirektor des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit demselben parteipolitischen Hintergrund für die Kanzlei tätig ist, verstärkt diesen Eindruck noch.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Oberbürgermeister:

**Frage 1:**

„Halten es der Oberbürgermeister und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für realistisch, dass von der SEM Nordost betroffene Eigentümer ihre eigenen Interessen von einer von der Landeshauptstadt München beauftragten und bezahlten Kanzlei vertreten sehen und diese als neutrale Beratungsstelle wahrnehmen?“

**Antwort:**

Es war eine bewusste Entscheidung des Stadtrates, eine externe Ombudsstelle, losgelöst von einer ohnehin zur Verfügung stehenden Beratung durch die Stadtverwaltung, einzurichten. Für diese Aufgabe hat der Stadtrat Mittel in Höhe von 100.000 € brutto bewilligt.

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde das Angebot einer Ombudsstelle geschaffen, um den betroffenen Eigentümer\*innen im Münchner Nordosten eine zusätzliche Möglichkeit zu bieten, ihre Interessen angemessen einzubringen und sich über den Verfahrensstand und mögliche Auswirkungen auf ihr Grundstücke durch einen Dritten informieren zu lassen. Letztlich obliegt es aber natürlich der Entscheidung der einzelnen Eigentümer\*innen, dieses Angebot anzunehmen.

**Frage 2:**

„Wie viele Eigentümer haben bisher das Angebot einer Erstberatung durch die beauftragte Kanzlei in Anspruch genommen, wie viele wurden darüber hinaus weitergehend beraten? Wie viele potenziell betroffene Flächeneigentümer gibt es im Umgriff des Entwicklungsgebiets insgesamt?“

**Antwort:**

Die Ombudsstelle kann erst seit April 2024 von Eigentümer\*innen zur Vereinbarung von Erstberatungen kontaktiert werden. Bisher haben zwei Eigentümer\*innen (Stand: 24.06.2024) das Angebot einer Erstberatung durch die Ombudsstelle wahrgenommen. Jede/r Eigentümer\*in im Untersuchungsumgriff hat die Möglichkeit eine max. zweistündige Erstberatung in Anspruch zu nehmen. Eine weitergehende Beratung durch die Ombudsstelle ist derzeit nicht vorgesehen. Nach derzeitigem Stand gibt es ca. 525 Eigentümer\*innen im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen im Münchner Nordosten.

**Frage 3:**

„Verfügt die Kanzlei über einschlägige Erfahrung mit derartigen Projekten, hat sie insbesondere schon einmal eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit einer Vielzahl an Eigentümern begleitet?“

**Antwort:**

Im Rahmen der Wertungskriterien der Ausschreibung und Vergabe wurde die Erfahrung des mit der Ausführung beauftragten Personals beim Bieter abgefragt. Die Kanzlei hat im durchgeführten Vergabeverfahren glaubhaft dargelegt, bereits Mandanten bezüglich Auswirkungen von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) beraten zu haben und hat darüber hinaus noch weitere ähnliche Aufgabengebiete (u. a. Sanierung, Dorfentwicklung) als Referenzen benannt.

**Frage 4:**

„Nach welchen Kriterien erfolgte die Auswahl der beauftragten Kanzlei? Aus welchem Grund wurde sich gerade für diese Kanzlei entschieden, hätte es Alternativen mit weniger Verflechtungen zur Stadtpolitik gegeben?“

**Antwort:**

Die in der Vergabe ausgeschriebenen Wertungskriterien waren Preis, Erfahrung des mit der Ausführung beauftragten Personals, Mitarbeiter\*in mit abgeschlossener Mediationsausbildung und Organisation des Personals.

Eine erste Ausschreibung blieb leider ohne Erfolg. In einer zweiten Ausschreibung hat sich die Kanzlei Tandler & Partner dann als einzige Kanzlei beworben und erfüllt nach sorgfältiger Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Wertungskriterien.

**Frage 5:**

„Wie wird gewährleistet, dass die Kanzlei die Interessen der Eigentümer gegenüber der Landeshauptstadt München wirklich unabhängig und neutral vertritt?“

**Antwort:**

Eigentümer\*innen können sich auf ihren Wunsch hin anonym und ohne Protokollierung der angesprochenen Themen beraten lassen. Auch nach Abschluss des Auftrages übergibt die Kanzlei **anonyme** Vorgänge nicht an die betreffende Fachdienststelle beim Referat für Stadtplanung HA II/6, sondern übermittelt diese lediglich für evtl. Revisionsverfahren an eine andere Abteilung der Hauptabteilung II.

**Frage 6:**

„Bewertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Vorgehen nach jetzigem Stand als Erfolg?“

**Antwort:**

Die Ombudsstelle hat erst im April 2024 ihre Arbeit aufgenommen, so dass aktuell noch keine fundierte Aussage getroffen werden kann. Es ist aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung jedoch als erfreuliches Zeichen zu werten, dass es nach der Auftaktveranstaltung im Münchner Nordosten mit Vorstellung der Ombudsstelle für die Eigentümer\*innen am 19.04.2024 bereits erste Interessensbekundungen und auch Beratungsanfragen gab. Daher bleibt zu hoffen, dass das zunächst für ein Jahr geltende Angebot der Ombudsstelle in den nächsten Wochen und Monaten einen regen Zuspruch der betroffenen Eigentümer\*innen im Untersuchungsumgriff erfährt. Sollte dies der Fall sein, kann das Angebot um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Mit freundlichen Grüßen

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