

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 12.01.2026

**Antrag: Gemeinsames rechtliches Gutachten zur SEM im Münchner Norden  
und Nordosten**

Der Stadtrat möge beschließen:

**1. Beauftragung eines gemeinsamen rechtlichen Gutachtens**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein externes, unabhängiges rechtliches Gutachten zu den geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Münchner Norden und im Münchner Nordosten in Auftrag zu geben.

Das Gutachten ist ausdrücklich als gemeinsames Gutachten der Landeshauptstadt München und der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auszugestalten.

**2. Gleichberechtigte Partnerschaft der Eigentümer-Anwälte**

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen, belastbaren und konfliktvermeidenden rechtlichen Bewertung wird festgelegt:

- Die anwaltlichen Vertreterinnen und Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer sind als gleichberechtigte fachliche Partner in die Erstellung des Gutachtens einzubeziehen.
- Die Landeshauptstadt München übernimmt die vollständigen Kosten des Gutachtens, um gleiche Beteiligungsbedingungen sicherzustellen.

Die Gleichberechtigung umfasst insbesondere:

- gemeinsame Mitwirkung an der Formulierung des Gutachtenauftrags,
- gleichwertige Beteiligung an der Festlegung der Prüfungsfragen,
- Möglichkeit zur Einbringung eigener rechtlicher Bewertungen und Argumentationslinien,
- Mitwirkung an der Diskussion und Bewertung strittiger Rechtsfragen,
- transparente Darstellung unterschiedlicher Rechtsauffassungen im Gutachten selbst.

Eine bloß informelle Anhörung oder nachträgliche Stellungnahme genügt diesen Anforderungen ausdrücklich nicht.

**3. Ziel: Vermeidung zukünftiger Rechtsstreitigkeiten**

Zentrales Ziel des gemeinsamen Gutachtens ist es, potenzielle rechtliche Auseinandersetzungen frühzeitig zu identifizieren und – soweit möglich – zu vermeiden. Das Gutachten soll ausdrücklich dazu dienen,

- die Wahrscheinlichkeit langjähriger Gerichtsverfahren zu reduzieren,

- die Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu erhöhen,
- und Eskalationen zwischen Stadt und Eigentümern zu verhindern, bevor irreversible Entscheidungen getroffen werden.

#### **4. Inhaltliche Mindestanforderungen an das Gutachten**

Das Gutachten hat insbesondere zu prüfen und darzustellen:

- a) Rechtliche Voraussetzungen und Grenzen der SEM
  - Rechtssicherheit der Anwendung des SEM-Instruments in den beiden Planungsräumen,
  - zentrale Angriffspunkte und Erfolgsaussichten möglicher Klagen.
- b) Entschädigungs- und Haftungsrisiken
  - mögliche Entschädigungs-, Ausgleichs- und Folgekosten,
  - Risiken aus Verfahrensfehlern, Verzögerungen oder teilweisem Scheitern der SEM.
- c) Haushaltsrelevanz
  - Bewertung der rechtlichen Risiken unter der Annahme einer möglichen Nettobelastung von (geschätzt) etwa 3 Milliarden Euro,
  - Einschätzung, inwieweit diese Risiken mit der aktuellen Haushaltslage der Landeshauptstadt München vereinbar sind,
  - Darstellung, wie sich vermiedene oder reduzierte Rechtsstreitigkeiten konkret auf die Haushaltsrisiken auswirken.
- d) Rechtliche Alternativen
  - Prüfung rechtlicher Alternativen zur SEM (z. B. kooperative Modelle, städtebauliche Verträge),
  - Vergleich der rechtlichen und finanziellen Risiken gegenüber der SEM.

#### **5. Transparenz und Veröffentlichung**

Das Gutachten ist dem Stadtrat vollständig vorzulegen und öffentlich zugänglich zu machen. Abweichende Rechtsauffassungen sind im Gutachten selbst gleichwertig und nachvollziehbar darzustellen und dürfen nicht in nachgelagerte oder interne Anlagen ausgelagert werden.

#### **6. Zeitplan**

Das gemeinsame Gutachten ist dem Stadtrat spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Beschlussfassung vorzulegen.

#### **Begründung**

Die geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Münchner Norden und im Münchner Nordosten sind mit außergewöhnlich hohen rechtlichen und finanziellen Risiken verbunden. Insbesondere der Grunderwerb und mögliche Entschädigungsansprüche bergen die Gefahr langjähriger gerichtlicher Auseinandersetzungen mit erheblichen Kostenfolgen.

Angesichts einer möglichen Nettobelastung von bis zu 3 Milliarden Euro für den städtischen Haushalt ist es aus haushalterischer Sicht zwingend erforderlich, rechtliche Risiken nicht erst in Gerichtsverfahren, sondern vorab gemeinsam zu klären. Parallel erstellte Gegengutachten der Stadt und der Eigentümer würden Konflikte verfestigen, Verfahren verzögern und die finanziellen Risiken weiter erhöhen.

Ein gemeinsam erstelltes Gutachten unter gleichberechtigter Einbindung der anwaltlichen Vertreter der Eigentümer schafft demgegenüber eine belastbare Grundlage für politische

Entscheidungen, erhöht die Akzeptanz der Ergebnisse und trägt maßgeblich dazu bei, zukünftige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Gerade in der aktuellen angespannten Haushaltslage der Landeshauptstadt München ist es im Interesse der Allgemeinheit, rechtliche Großrisiken frühzeitig transparent zu bewerten und durch kooperative Verfahren zu minimieren. Dieser Antrag stellt sicher, dass Rechtssicherheit, Haushaltsverantwortung und Konfliktvermeidung konsequent zusammengedacht werden.

**Initiative:** Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)