

## **Fehlende Nahversorgung durch Wegfall des Einkaufszentrums an der Königswieser Straße**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00926 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 24.10.2022

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09355**

1 Anlage

### **Beschluss des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 16.05.2023**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

Die Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 24.10.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 0 E00926 (Anlage) beschlossen.

Die Zuständigkeit des Bezirksausschusses ergibt sich aufgrund § 9 Abs. 4 der Satzung für die Bezirksausschüsse, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung beinhaltet und die Angelegenheit ausschließlich stadtbezirksbezogen ist.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gem. § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Mit der Empfehlung wurde das Referat für Arbeit und Wirtschaft gebeten, wegen möglicher Zwischenlösungen für die Nahversorgung während des Um- und Neubaus des AEZ an der Königswieser Straße zu recherchieren und eine Zwischenlösung zur Nahversorgung schaffen.

Auf Grund der Komplexität des Problems war es notwendig, unterschiedliche Referate und private Unternehmen einzubinden. Eine fristgemäße Bearbeitung war daher nicht möglich. Dies wurde mit Schreiben vom 19.12.2022 mitgeteilt.

## 1. Situation

Der Erhalt der kleinteiligen Versorgungsstruktur unter dem Aspekt der Wohnortnähe ist ein grundsätzliches Anliegen des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Bestehende Einzelhandelsnutzungen in städtebaulich integrierten Streulagen und an städtebaulich integrierten Einzelstandorten sollen daher auch künftig soweit wie möglich gesichert und gestärkt werden. Lieferkonzepte und Liefersdienste, die für den Raum München angeboten werden, können einen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten und können in die Lösungsansätze mit einbezogen werden. Allerdings sollte, auch unter dem Aspekt der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben für alle Bevölkerungsgruppen, nach wie vor die Möglichkeit gegeben sein, die Einkäufe stationär selbst zu erledigen.

Mit dem Abriss des Quartierszentrums an der Königswieser Straße wurde bereits begonnen. Mit dem Neubau sollen wieder attraktive Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Die derzeit noch im Untergeschoss gelegenen Einzelhandelsflächen werden künftig im Neubau in das Erdgeschoss verlagert. Dort wird zukünftig ein Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Discounter sowie ein Metzger und ein Bäcker für die Nahversorgung zur Verfügung stehen.

Der Bauträger geht aktuell von einer Bauzeit von ca. 2,5 – 3 Jahren aus. Mit der Fertigstellung und dem Neubezug wird daher frühestens 2026 zu rechnen sein. In diesem Zeitraum werden die Flächen größtenteils auch als Baustelleneinrichtungsflächen benötigt. Aus diesem Grund ist es voraussichtlich nicht möglich, in dieser Phase im Bereich der Baustelle für eine Interimslösung eine bauliche Zwischenlösung zu ermöglichen und Flächen für einen Nahversorger anzubieten.

Um Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wurden die Markthallen München (MHM), das Baureferat (BAU), das Referat für Bildung und Sport (RBS), das Kommunalreferat (KR), das Mobilitätsreferat (MOR) und das Sozialreferat (SOZ) eingebunden.

Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich am Schweizer Platz. Dies ist auch der Standort des Wochenmarkts Forstenried.

Die Markthallen München (MHM) veranstalten am Schweizer Platz/ Graubündener Straße am Mittwoch von 13.00-18.00 Uhr und am Samstag von 08.00-13.00 Uhr sehr gut etablierte Wochenmärkte. Der Bereich in der Königswieser Straße liegt von diesen Märkten ca. 800 Meter Luftlinie entfernt und ist über zwei Buslinien (166 und 134) gut zu erreichen.

## 2. Lösungsansätze

Im Rahmen der Suche nach einer Provisoriumslösung wurden auch weitere Lösungsansätze geprüft.

### 2.1. Lebensmittelmarktprovisorium

Da der Bau und der Betrieb eines Interimssupermarktes eine erhebliche Investition für den EZH-Betreiber bedeutet, ist ein solches Provisorium erfahrungsgemäß von einem filialisierten Lebensmittelhändler für diesen kurzen Zeitraum nicht wirtschaftlich zu betreiben und für das Unternehmen allenfalls als werbende Maßnahme für eine anstehende Ladeneröffnung interessant.

Für einen entsprechenden Standort sind je nach Ausführung und Konzept von mehreren hundert Quadratmeter Grundstücksfläche nebst dem Nachweis von Stellplätzen auszugehen.

Die Kosten für Zeltmiete, Herstellung der Asphaltflächen für Fahrwege, Parkplätze, Parkplatzbeleuchtung, provisorische Verkabelung, Erstellen von Fundamenten, Zaunanlagen, Kosten für Eingabepanung etc. liegen voraussichtlich in einem hohen sechsstelligen Bereich.

Ein entsprechendes Provisorium wäre unter Benennung der zur Verfügung stehenden Fläche, Zeitraum und weiterer Rahmenbedingungen auszuschreiben, soweit es sich um eine öffentliche Fläche handeln würde.

### 2.2. Weiterer Wochenmarktstandort

Wochen- und Bauernmärkte übernehmen, insbesondere durch ihr vielfältiges Angebot, eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Nahversorgung in den Stadtbezirken.

Die Markthallen München (MHM) wurden daher angefragt, ob zur Versorgung ein temporärer Wochenmarktstandort möglich ist.

Aus den Erfahrungen der MHM braucht es mindestens zwei bis drei Jahre, um einen Wochenmarkt an einem Standort zu etablieren damit er für die Marktkaufleute rentabel ist. Eine vorübergehende Installation eines Marktes ist daher nicht zielführend. Nach Aussage der MHM wird die Suche nach Händler\*innen immer schwieriger. Bereits jetzt gibt es keine oder nur einzelne Bewerbungen für freie Standplätze. Aufgrund der aktuellen Situation erreichen die MHM viele Kündigungen von langjährigen Marktkaufleuten. Personalmangel und eine schlechte wirtschaftliche Lage (Preissteigerungen) werden u. a. als Gründe genannt.

Ein Markt benötigt ein Vollsortiment, d. h. mindestens acht bis zehn Marktkaufleute. Dafür ist, abhängig vom Standort, eine befestigte Fläche mit einer Größe von ca. 500-700 m<sup>2</sup> erforderlich, da ausreichend Rangierfläche für die Verkaufsfahrzeuge/Verkaufseinrichtungen vorhanden sein muss. Weiterhin ist ein Stromanschluss mit ausreichend Steckplätzen von Wechselstrom bzw. Starkstrom 16 und 32 Ampere notwendig. Das erfordert die Installation eines Hausanschlusses durch die Stadtwerke München (SWM), dies ist mit erheblichen Kosten verbunden.

### Flächenverfügbarkeit

Für die Lösungsansätze 2.1 und 2.2 sind entsprechende Ausweichflächen erforderlich.

Im städtischen Immobilienportfolio sind im weiteren Umfeld der Königswieser Straße nur wenige unbebaute Freiflächen zu finden. Bei den wenigen Flächen im Bereich des AEZ handelt es sich um Spielplätze, Gehölzflächen und Wiesen, z.T. Spiel- und Liegewiesen. Befestigte Flächen, z.B. für einen Wochenmarkt bzw. ein Lebensmittelmarkt- Provisorium sind hier nicht vorhanden.

Die vorhandenen Grünflächen sind zum großen Teil im Bebauungsplan Nr. 27 als öffentliche Grünflächen festgesetzt und werden, auch aufgrund der dichten Wohnbebauung, intensiv genutzt. Bei den Grünflächen entlang der Bundesautobahn handelt es sich v.a. um Lärmschutzflächen mit dichtem Baumbestand.

Sollte nach Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde dennoch eine befristete bauliche Nutzung oder Versiegelung von Grünflächen in Frage kommen, ist zu bedenken, dass dies in der Regel nicht ohne größere Eingriffe in den Baumbestand möglich sein wird. Dabei würden die Flächen, wenn auch nur temporär, der eigentlichen Funktion als Grünanlagen, mit ihrem Erholungs- und ökologischem Wert, entzogen werden. Dies wäre mit anderen städtischen Zielen jedoch nur schwer vereinbar.

### 3. Freiflächen auf dem Schulgrundstück

Auf dem Schulgrundstück an der Königswieser Straße wird in den nächsten Jahren eine neue Grund- und Mittelschule entstehen. Auf den ohnehin flächenmäßig sehr begrenzten Freiflächen werden für das kommende Schuljahr Schul- und Kita-Pavillons errichtet. Aktuell werden auf dem Grundstück bereits vorbereitende Bauarbeiten durchgeführt. Somit stehen auch hier keine Flächenreserven für eine Zwischennutzung zur Verfügung.

### 4. Leerstandsnutzung

Im näheren Umfeld sind aktuell auch keine vakanten Ladengeschäfte oder sonstige geeignete Leerstände bekannt, die für eine Nutzung durch Lebensmittelgeschäfte in Frage kommen.

Sollte sich hier im Laufe der Zeit Änderungen ergeben, kann der Vermieter auf dessen Wunsch unterstützt werden. Hier würde mit der Bäcker- und der Metzgerinnung Kontakt aufgenommen werden und der Handelsverband Bayern (HBE) informiert werden, um interessierte Unternehmen auf die Flächen hinzuweisen.

### 5. Marktstände im Straßenraum

Hierzu teilte uns das Mobilitätsreferat (MOR) mit, dass Verkehrsflächen zunächst grundsätzlich nicht für solche Sondernutzungen zur Verfügung stehen. Die Sondernutzung von Plätzen kann beim Kreisverwaltungsreferat beantragt werden. Der Antrag ist vom jeweiligen Nutzer zu stellen.

## 6. Rollende Supermärkte

Sogenannte Rollende Supermärkte sind seitens der professionellen Betreiber in einem Ballungsraum wie München nicht vorgesehen, da sie sich, nach deren Aussage, aufgrund der guten Versorgungslage betriebswirtschaftlich nicht tragen und daher eher für unterversorgte ländliche Regionen geeignet sind.

Der Versuch in Unterschleißheim nach der Schließung des Isar-Amper-Einkaufszentrums (IAZ) mit Hilfe des BRK Erding einen rollenden Supermarkt zu etablieren scheiterte bereits nach nicht einmal 6 Monaten aufgrund der fehlender Kunden und des zu geringen Umsatzes der mit knapp 50 € wöchentlich zuletzt nicht einmal mehr die Betriebskosten deckte.

## 7. Online-Lieferdienste

Eine weitere Alternative stellt der wachsende Markt an Online-Lieferdiensten dar. Bekannte Supermarktketten bieten ihr Vollsortiment zur Online-Bestellung an. Aber auch der Markt für Spezialisten, die sich nur auf Lieferungen beschränken, ist sehr dynamisch, neue Anbieter etablieren sich immer mehr. Viele Discounter liefern zudem ihre nicht-verderblichen Waren oft versandkostenfrei ab einem Mindestbestellwert nach Hause. Auch soziale Träger könnten bei der online Bestellung unterstützen. Dazu müssten die Interessenten ihre Einkaufslisten zu dem sozialen Träger bringen, der die Bestellung abwickelt. Solche und ähnliche Hilfsangebote finden sich u.a. auf der Internetpräsenz des Deutschen Roten Kreuz (DRK) und der Caritas.

## 8. Einkaufshilfe

Die Sozialbürgerhäuser bieten im Rahmen von bürgerschaftlichem Engagement Spontanhilfen sowie Einkaufshilfen an.

Das Sozialbürgerhaus Süd (SBH-Süd) in der Schertlinstr. 2 ist zuständig für die Stadtbezirke:

- Thalkirchen – Obersendling – Fürstenried – Forstenried – Solln
- Hadern

In den Sozialbürgerhäusern richtet sich die Zuständigkeit nach der Wohnadresse.

Jedes Sozialbürgerhaus gliedert sich in die Bereiche Sozialbürgerhaus Soziales und Jobcenter. Um lange Wartezeiten zu vermeiden, arbeitet das Sozialbürgerhaus Soziales grundsätzlich mit Terminvereinbarungen. Die Ansprechperson im SBH-Süd sind unter Telefon 089 233-96800 erreichbar. In Notfällen kann man sich auch unangemeldet an das Sozialbürgerhaus Soziales wenden.

Ein weiteres kostenfreies Angebot, das insbesondere von Mobilitätseingeschränkten genutzt werden kann, um beispielsweise Einkaufseinrichtungen mit dem ÖPNV zu erreichen, ist der Bus & Bahn Begleitservice München, gefördert durch das Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramm (MBQ) des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Das Projekt wird in enger Kooperation mit dem Jobcenter München, der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG),

dem städtischen Behindertenbeirat und dem Sozialreferat umgesetzt. Projektträger ist der Katholische Männerfürsorgeverein, der ältere Langzeitarbeitslose nach einer fachlichen Vorbereitung als Mobilitätshelfer einsetzt. Die Kontaktaufnahme kann digital über das Auftragsformular unter [www.bbs.kmfv.de](http://www.bbs.kmfv.de) oder telefonisch unter Tel.: 089/544918920 erfolgen.

### 9. Fazit

So wichtig der Einzelhandel für das städtische Leben ist, so ist er doch, im Gegensatz zur sozialen Infrastruktur, kein unmittelbarer Belang der kommunalen Daseinsvorsorge und entzieht sich damit der direkten Steuerungsmöglichkeit durch die Landeshauptstadt München. Sie kann mit ihren Maßnahmen zwar Rahmenbedingungen setzen, muss aber den freien Wettbewerb der Anbieter respektieren. Die Realisierung von Nahversorgungsangeboten ist von privaten Investoren und Betreibern abhängig, die wiederum auf die Verfügbarkeit von geeigneten privaten Flächen angewiesen sind und innerhalb wirtschaftlicher Rahmenbedingungen agieren. Dies bedeutet, dass die Stadtverwaltung nur in sehr geringem Umfang auf unternehmerische Entscheidungen Einfluss nehmen kann. Mit dem Umbau des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums an der Königswieser Straße entstehen zwar während der Bauphase Versorgungseinschränkungen für die Anwohner. Die bauliche Veränderung ist aber zwingend erforderlich, um das „Quartierszentrum“ auch in Zukunft attraktiv und zeitgemäß erhalten zu können. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist sogar mit einer Verbesserung der Versorgungssituation zu rechnen. Wie ausgeführt gibt es, trotz der unzweifelhaft für viele Bürgerinnen und Bürger mit der Bauphase verbundenen Härten, mehrere Alternativen, auf die nach jetziger Lage ohne Einrichtung eines Provisoriums zurückgegriffen werden muss.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 000926 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 24.10.2022 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Auf einen Ortstermin kann daher verzichtet werden.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für die Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 000926 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 24.10.2022 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Auf einen Ortstermin kann verzichtet werden.
2. Sofern sich eine Möglichkeit ergibt, wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft im Rahmen seiner Tätigkeit die Schaffung einer Zwischenlösung für die Nahversorgung im 19. Stadtbezirk weiterhin unterstützen.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00926 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 24.10.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Dr. Ludwig Weidinger  
Vorsitzender des BA 19

Clemens Baumgärtner  
Berufsm. StR

#### **IV.Wv. RAW - FB 2-5**

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.
  
2. An den Stenografischen Dienst *[Vom Referat zu erledigen gem. Ziff. 2.7.7 Pkt. 5 AGAM]*  
An die BA-Geschäftsstelle Süd  
An das Direktorium-Dokumentationsstelle (2x)  
An das Revisionsamt  
An RS/BW

z.K.

Am