



An Frau Stadträtin Gabriele Neff  
An Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann  
An Herrn Stadtrat Fritz Roth  
An Herrn Stadtrat Richard Progl

I.

Datum 06.11.2023

### **Ortskern Aubing – Warum funktioniert das Zentrenkonzept der Stadt nicht?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00774 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Fritz Roth vom 15.09.2023, eingegangen am 15.09.2023

Sehr geehrte Kollegin, sehr geehrte Kollegen,

in Ihrer Anfrage vom 15.09.2023 haben Sie folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird:

„Für den Ortskern von Aubing nördlich der S4 droht das Aus der wohnortnahen Versorgung. Früher gab es im Ortskern drei Metzgereien, zwei Bäckereien, zwei Drogerien, zwei Lebensmittelgeschäfte etc. Davon ist nur noch ein Bäcker übrig. Die Metzgereien sind geschlossen. Ein Discounter ist mittlerweile das nächste Lebensmittelgeschäft, aber über 1km weit weg von Ortskern. Am Standort des ehemaligen Schuhgeschäftes sollen Wohnungen gebaut werden. Die Sparkassenfiliale wird 2024 geschlossen, gerüchteweise sollen hier ebenfalls Wohnungen entstehen. Auch der Verweis auf den Supermarkt an der Colmdorfstraße ist für die Aubinger nicht hilfreich. So lange die Bahnunterführung am S4-Bahnhof nicht barrierefrei ist, ist er nur über gefährliche (Limesunterführung) oder lange Umwege (Bahnschranke am Germeringer Weg) erreichbar. Von der Heimag Siedlung ist er, wie der Discounter, über 1km entfernt.“

Die in Ihrer Anfrage gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

#### **Frage 1:**

Wir fragen daher den Oberbürgermeister:

Das Zentrenkonzept der Stadt scheint für den Ortskern Aubing nicht zu funktionieren. Gibt es in anderen Stadtteilen positive Beispiele, wo sich das Zentrenkonzept bewährt hat? Was läuft dort anders und besser als im Ortskern Aubing?

#### **Antwort:**

Das Zentrenkonzept ist ein informelles Planungsinstrument, in dem die Ziele zur Entwicklung von zentralen Standorten der Stadt München formuliert sind. Handel und damit auch Nahversorgung gehört jedoch nicht zur Daseinsvorsorge, weshalb die öffentliche Hand hier im

Schwerpunkt lediglich unterstützend beispielsweise im Rahmen von Beratungen wirken kann. Der Ortskern Aubing ist im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als Nahbereichszentrum eingestuft. Zudem hat die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Sanierungstreuhanderin der Landeshauptstadt München im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ein Stadtteilmanagement für das gesamte Sanierungsgebiet "Aubing - Neuauubing - Westkreuz" etabliert. Empfehlungen und Vorgaben des Zentrenkonzepts fließen in laufende Aktivitäten beispielsweise der Stadtsanierung oder Planungsverfahren ein.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel führt in der Tendenz zu einer Konzentration auf Agglomerationen größerer Betriebsstrukturen und Betriebstypen, die eine größere Verkaufs- und damit Grundfläche benötigen, als es oft in den gewachsenen Strukturen vorzufinden ist. Die Lagen im Ortskern Aubing selbst sind geprägt durch kleinere Flächenzuschnitte. Zusätzlich macht sich auch im Bereich des Lebensmittelhandels ein Mangel an Fachkräften bemerkbar, so dass deswegen aufgrund anderer privater Entscheidungen kleinere Betriebe nicht weitergeführt werden.

Auch in anderen vergleichbaren Lagen, wie beispielsweise dem Nahbereichszentrum im Dorfkern Feldmoching, welches durch Schließung von zwei Supermärkten keinen Magnetbetrieb mehr hatte, werden im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten die Ziele des Zentrenkonzepts vermittelt. Aufgrund der Entscheidung eines privaten Bauherrn sein Grundstück umzunutzen, konnte hier inzwischen ein Supermarkt in einer attraktiven Größe (ca. 1400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als neuer Magnetbetrieb etabliert werden. Dem Überschreiten der Grenze zur Großflächigkeit steht aus Sicht des Zentrenkonzepts wegen der integrierten Lage im Nahbereichszentrum und vor dem Ziel der Stärkung bestehender Zentren sowie des Ausbaus der Nahversorgung nichts entgegen, so dass dieser Aspekt in die Baugenehmigung Eingang findet. Ohne ein Zentrenkonzept müsste in einem solchen Fall die Verträglichkeit der Ansiedlung gutachterlich untersucht werden.

Auch in Aubing hat ein privater Grundstückseigentümer im Benehmen mit einem Lebensmittelfilialisten Interesse und Bereitschaft zur Situierung eines modernen Ladengeschäftes im unmittelbaren Umgriff des S-Bahnhof Aubing gehabt. Essenzieller Teil der Überlegung des Einzelhändlers war die Erreichbarkeit des neuen Marktes für den MIV über den Germeringer Weg. Als bekannt wurde, dass die Stadt beabsichtigt zur Beruhigung des Aubinger Ortskerns den Germeringer Weg nördlich der Georg-Böhmer-Str. zu sperren hat der Händler von dem Vorhaben Abstand genommen.

### **Frage 2:**

Welche planungsrechtlichen Maßnahmen und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung könnten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ergreifen, um eine wohnortnahe und fußläufige Versorgung für die Bewohner in Aubing sicherzustellen?

### **Antwort:**

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ hat die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Sanierungstreuhanderin der Landeshauptstadt München ein Stadtteilmanagement für das gesamte Sanierungsgebiet "Aubing - Neuauubing - Westkreuz" etabliert.

Derzeit finden zu dieser Problematik Gespräche zwischen dem Stadtteilmanagement, der

„Bürgervereinigung Aubing-Neuaubing“ und dem Gewerbeverein „Aubing ist in“ statt. Mit Letzterem wird geprüft, ob man kommendes Jahr mit den örtlichen Gewerbetreibenden Kundenbindungsmaßnahmen umsetzen kann. Zudem erstellt das Stadtteilmanagement etwa alle 2 Jahre den Standortführer Aubing-Neuaubing-Westkreuz, der einen Überblick über das gesamte Angebot gibt und den Kund\*innen kostenlos über die Betriebe zur Verfügung gestellt wird.

Des Weiteren schreibt das Stadtteilmanagement derzeit die Eigentümer\*innen der Leerstände an. Ziel des Anschreibens ist es vorrangig, zu erfahren, was die Eigentümer\*innen planen und ob im Falle einer angedachten Baumaßnahme wieder Einzelhandel im Erdgeschoss vorgesehen ist. Die MGS bietet dabei auch Beratungsgespräche an und weist auf die große Bedeutung von Einzelhandelsflächen für einen lebendigen Ortskern hin. Ebenso wird eine finanzielle Förderung und eine fachliche Beratung im Rahmen des Werbe- und Gestaltungskonzeptes angeboten. Hier werden Gewerbetreibende unterstützt, die sich um ein verbessertes Erscheinungsbild ihres Betriebes bemühen.

Wie unter Antwort 1 dargestellt, sind grundsätzlich Flächenpotentiale im Ortskern Aubing vorhanden. Allerdings müssen jeweils die wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb von zeitgerechten Lebensmittelbetrieben gegeben sein.

Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen hiermit zufriedenstellend beantworten konnte.

Mit freundlichen Grüßen

**II. Vor Auslauf per Mail an RS/BW zur Freigabe an D-II-V1**

**III. an RS/BW  
per mail an anlagen.ru@muenchen.de**

z.K.

an PLAN HA I/41

an PLAN HA III/32

**IV. Wv. RAW-FB2-SG5**

Clemens Baumgärtner