



**Clemens Baumgärtner**  
Referent für Arbeit und  
Wirtschaft

- I. An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 14 – Berg am Laim  
Herrn Alexander Friedrich  
Friedenstraße 40

81660 München

Datum  
16.07.2021

### **Konzept zur Unterstützung der lokalen Ökonomie in Berg am Laim erarbeiten**

Antrag Nr. 20-26 / B 02002 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 – Berg am Laim vom 23.03.2021

### **Runder Tisch - Leerstand Berg am Laim**

Antrag Nr. 20-26 / B 02003 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 – Berg am Laim vom 23.03.2021

Sehr geehrter Herr Friedrich,

da es sich bei dem Antrag Nr. 20-26 / B 02002 um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt (§ 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung), deren Besorgung dem Oberbürgermeister obliegt, ist eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat nicht möglich. Die Beantwortung dieses Antrags erfolgt daher als Brief. Das Antwortschreiben wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, auch den Antrag Nr. 20-26 / B 02003 als Brief zu beantworten.

In dem o.g. Antrag Nr. 20-26 / B 02002 führen die Antragssteller aus, das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH mögen im Rahmen des BIWAQ Programms ein Konzept mit Maßnahmenvorschlägen erarbeiten, um die lokale Ökonomie im Geschäftszentrum Berg am Laim zu unterstützen.

Im Antrag Nr. 20-26 / B 02003 bitten die Antragssteller darum, dass das RAW gemeinsam mit

dem BA 14 einen Runden Tisch einberuft, um das Leerstandsproblem im Zentrum von Berg am Laim zu erörtern.

Zum Antrag Nr. 02002: Seit 2015 setzt das RAW in den Sanierungsgebieten „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ und „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ (ehemals „Soziale Stadt“) das BIWAQ-Projekt work&act um (2015 bis 2018: work&act, seit 2019: work&act 2.0). Das Projekt bedient in diesen Sanierungsgebieten drei Geschäftszentren in Berg am Laim, Giesing und Ramerdorf. work&act 2.0 ist ein Verbundprojekt, bestehend aus der Regiestelle im RAW und den operativen Partnern Deutsches Erwachsenenbildungswerk gGmbH (DEB) und Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS). Die DEB ist zuständig für die Umsetzung des Handlungsfelds 1 „Nachhaltige Integration in Arbeit“, die MGS ist zuständig für die Umsetzung des Handlungsfeldes 2 „Stärkung der lokalen Ökonomie“. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Kooperationspartner fördert das Projekt im Handlungsfeld 2 mit Mitteln der Städtebauförderung.

Durch die erfolgreichen Bewerbungen des RAW um Förderung durch das ESF-Programm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit und Quartier) konnten seit 2015 insgesamt 3,36 Mio. Euro Fördermittel eingeworben werden, davon entfallen 1,59 Mio. Euro auf die Förderperiode 2015-2018 und 1,77 Mio. Euro auf die Förderperiode 2019-2022. Das Bundesministerium des Inneren trägt 90 % der Finanzierung (50 % Europäischer Sozialfond; 40% Bund). Der Eigenmittelanteil der drei Verbundpartner beträgt 10 %. Die kommunale Kofinanzierung durch das RAW für die Regiestelle beträgt in der aktuellen Förderperiode rd. 34.000 Euro. Die eingeworbene Fördersumme (ESF- und Bundesmittel) für das MGS-Teilprojekt zur Stärkung der lokalen Ökonomie in den drei Geschäftszentren beträgt in der laufenden Periode knapp 655.000 Euro.

Die MGS erstellt als Trägerin das Maßnahmenkonzept zur Stärkung der lokalen Ökonomie und führt die Maßnahmen durch. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) stellte der MGS in der ersten BIWAQ-Förderperiode die nötigen Mittel in Höhe von rd. 72.426 Euro (10%-Eigenanteil) aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung. Zudem wurden über das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ erfolgreich 60.000 Euro zur Projektumsetzung beantragt. In der aktuellen BIWAQ-Förderperiode stellt PLAN die zur Projektrealisierung notwendigen Mittel in Höhe 258.164 Euro (72.764 Euro 10%-Eigenanteil und 185.400 Stundensatzpauschale) aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung. Darüber hinaus wurden über PLAN für die Jahre 2019-2022 erfolgreich 240.000 Euro der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ beantragt, die zur Umsetzung der Empfehlungen aus den Einzelhandelsentwicklungskonzepten (EHEK) einzusetzen sind.

Als Grundlage für die Entwicklung der im Projektgebiet liegenden drei Geschäftszentren und zur Gewährleistung einer effizienten Mittelverwendung wurde in der Förderperiode 2015-2018 (work&act) zunächst jeweils ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) pro Geschäftszentrum erstellt. Die EHEK belegen, dass die klassische Nahversorgung in den Quartieren durch große Lebensmittelmärkte weitgehend sichergestellt ist. Allerdings kann der inhaber\*innengeführte Einzelhandel im Hinblick auf Sortimentsbreite und -tiefe oftmals nicht mit dem Angebot von Online-Händler\*innen, Vollsortimentern oder großen Filialisten mithalten.

Zur Stabilisierung der lokalen Ökonomie in den drei Zentren beinhalten die EHEK daher im Kern die Empfehlung einer alternativen Positionierung durch den Aufbau einer quartierspezifischen Markenidentität.

Zu Beginn der zweiten Förderperiode (work&act 2.0) zeigte sich unter Beachtung von Bevölkerungsstrukturdaten, von laufenden und perspektivischen Entwicklungen vor Ort (wie bspw. Neubauprojekte) sowie der Ergebnisse des fortgeschriebenen Zentrenkonzeptes der LHM und einer 2019 von work&act 2.0 durchgeführten Kund\*innen- und Gewerbebefragung, eine ausgesprochen verschiedenartige Ausgangslage in den drei Stadtteilen. Diese Diversität erfordert die Erarbeitung und Implementierung individueller Markenstrategien für die drei Geschäftszentren. In Berg am Laim liegt der Fokus – mit Hinblick auf große Kaufkraftpotenziale in den neu entstehenden Wohn- und Gewerbequartieren einerseits und bereits ersichtlichen Trading-Down-Effekten andererseits (bspw. Leerständen oder Wettbüros) – auf einer Erhöhung der Attraktivität des Standorts und der Forcierung von Gewerbeneuansiedelungen.

Ein Großteil der von den Antragsstellern vorgeschlagenen Unterstützungsmaßnahmen wurde bereits durch die BIWAQ-Fördermittelgeber für die Projektlaufzeit bis 2022 bewilligt und durch die MGS im Projekt work&act 2.0 umgesetzt. Im Rahmen einer Projektvorstellung im Unterausschuss Gewerbe im BA 14 am 10.05.2021 hat die MGS ausführlich über bereits umgesetzte und noch anstehende Aktionen informiert. Zu den bereits umgesetzten Maßnahmen von work&act 2.0 zählen u.a.:

- die Durchführung von jährlichen ca. 3 kostenfreien Qualifizierungsveranstaltungen für Gewerbetreibende in den Bereichen Digitalisierung und Ladengestaltung,
- bedarfsgenaue Einzelbetriebsberatungen,
- die Durchführung von Marketingaktionen, wie u.a. der weihnachtlichen Schaufensterbemalungen im Geschäftszentrum in den Jahren 2019 und 2020 und das Veranstaltungsformat „Tag der offenen Werkstätten“, die Erstellung und Durchführung eines Audio-Walks mit bislang weit über 1.000 Hörer\*innen,
- die Erstellung eines Einkaufsführers für Berg am Laim.

Zur Unterstützung der Münchner Wirtschaft in der Corona-Pandemie wurden durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft über BIWAQ hinaus – zum Teil in Kooperation mit anderen städtischen Referaten und / oder externen Kooperationspartner\*innen – zahlreiche Tätigkeiten ausgeführt und besondere Angebote entwickelt. Diese standen und stehen auch Unternehmen und Gewerbetreibenden in den Stadtvierteln zur Verfügung standen, u.a.:

- Entwicklung digitaler Unterstützungsangebote:
  - München. Digital. Wirtschaften. Initiative des Referats für Arbeit und Wirtschaft zur Digitalisierung der Münchner Wirtschaft [muenchen.de/digital](https://muenchen.de/digital)
  - „Mia gehn online“: Digitalisierungsinitiative für Münchens Gastronomen, Einzelhändler\*innen und Dienstleister\*innen: [www.miagehn.online.de](https://www.miagehn.online.de). Über die MGS und den work&act-Newsletter wurden gezielt Gewerbetreibende aus den drei Geschäftszentren über dieses Angebot informiert.
  - Regionaler Online-Marktplatz: Das Referat für Arbeit und Wirtschaft prüft gemeinsam mit der Portalgesellschaft München mbH das Konzept und die Umsetzung eines Pilotprojektes einer Online-Handelsplattform für München; die Wirtschaftsvertreter\*innen sind in die Planungen miteinbezogen.

- #münchenhältzamm: Übersicht zu Münchner Einzelhändler\*innen, Dienstleister\*innen und Kulturschaffenden, die in Zeiten des Lockdowns ihre Angebote zur Verfügung stellen; mit Suchfunktion nach Branche und Stadtteilen: [muenchenhaeltzamm.de](http://muenchenhaeltzamm.de); über die MGS und den work&act-Newsletter wurden auch hier gezielt Gewerbetreibende aus den drei Geschäftszentren über dieses Angebot informiert.
- #kreativmuenchen Crowdfunding: Erweitertes Förderprogramm für Crowd-funding-Kampagnen, Informationen und Beratung für Kreativschaffende nicht nur in Corona-Zeiten; [kreativ-muenchen-crowdfunding.de](http://kreativ-muenchen-crowdfunding.de)
- Münchner Christkindlmarkt 2020: online Christkindlmarkt für zu Hause
- IBZ SoloS – Integrationsberatungszentrum für Solo-Selbstständigemit Unterstützungs- und Beratungsbedarf
- Bearbeitung und Ausreichen der Corona-Soforthilfe für Münchner Unternehmen im Zeitraum März bis Juli 2020

Eine ausführliche Darstellung der Maßnahmen zur Unterstützung der Münchner Wirtschaft ist für die Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.07.2021 mit der Beschlussvorlage Nr. V 20-26 / V 03308 „Unterstützung der Münchner Innenstadt und der Münchner Wirtschaft“ geplant.

Eine darüber hinausgehende, kurzfristige Änderung oder Modifizierung der bewilligten BIWAQ-Maßnahmen sowie eine Projektstätigkeit außerhalb des Sanierungsumgriffs sind aufgrund der gegebenen ESF-Projekt- und Finanzierungsstruktur leider nicht möglich. Um dem besonderen Unterstützungsbedarf während der Corona-Pandemie dennoch Rechnung zu tragen, wurden die Gewerbetreibenden im Lockdown durch einen wöchentlichen Newsletter des BIWAQ-Projekts work&act 2.0 sowie telefonisch und per E-Mail zu finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten und kreativen Lösungen im Umgang mit der Krise beraten. Um den Neustart nach dem Lockdown zu erleichtern, ist die Wiedereinführung einer wöchentlichen Gewerbesprechstunde im Herzen des Geschäftszentrums in Vorbereitung.

Zum Antrag Nr. 02002: Im Rahmen des BIWAQ-Projekts work&act 2.0 ist die MGS mit dem Leerstands- und Flächenmanagement in Berg am Laim betraut. Dieses beinhaltet neben der kontinuierlichen Kartierung aller auftretenden Leerstände auch die Unterstützung von Immobilieneigentümer\*innen bei der Suche nach geeigneten Nachnutzungen. Die MGS hat zur Stärkung der lokalen Ökonomie dabei den Verbleib lokaler Händler\*innen im Stadtviertel im Blick. Da es sich in Berg am Laim überwiegend um private Eigentümer\*innen mit eigenen Verwertungs- oder Umnutzungsabsichten handelt, gestaltet sich die beschriebene Beratungsaufgabe jedoch als große Herausforderung. Das Angebot wird von Eigentümer\*innenseite kaum aktiv nachgefragt. Hindernisse sind insbesondere fehlende finanzielle Anreize für Vermieter\*innen bei der Bevorzugung „gewünschter“ Nutzungen sowie ein steigendes Mietniveau, das von kleinen Gewerbetreibenden kaum mehr leistbar ist.

Um der Zunahme von Leerständen im Quartierszentrum etwas entgegenzusetzen, ist im Rahmen des BIWAQ-Projekts work&act 2.0 für die zweite Jahreshälfte 2021 eine großangelegte, werbewirksame Zwischennutzungsoffensive unter Einbeziehung weiterer städtischer und privater Partner\*innen bereits in Vorbereitung. Hierbei soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Leerstände temporär für kreative Zwecke zu nutzen und so

einen positiven Impuls für das Quartierszentrum zu setzen. Um die Hemmschwellen sowohl auf Vermieter\*innen als auch auf Mieter\*innenseite abzubauen, liegt ein weiterer Schwerpunkt auf Mehrfachnutzungen, bspw. tagsüber Bekleidungsgeschäft und abends Sportangebot.

Die größte Herausforderung besteht in diesem Zusammenhang in der Gewinnung der Immobilieneigentümer\*innen. Um den Bestrebungen des Leerstands- und Flächenmanagements weiteres Gewicht zu verleihen, begrüßt das RAW den Vorschlag zur Durchführung eines Runden Tisches. Zur Schaffung einer möglichst schlagkräftigen Projektgruppe sollten hierzu neben Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung und Gewerbe auch die Immobilieneigentümer\*innen selbst eingebunden werden. Die Einladung zu dem Runden Tisch wird durch den BIWAQ-Teilprojektspartner MGS in Rücksprache mit dem Bezirksausschuss erfolgen. Der Runde Tisch soll Ende Juli durchgeführt werden. Er dient zugleich als Kick-Off für die bereits terminierte oben genannte Zwischennutzungsoffensive, die Münchner Unternehmer\*innen und Künstler\*innen unverbindlich die Möglichkeit gibt, die Vorteile des Standorts Berg am Laim für sich zu entdecken.

Ich darf Sie an dieser Stelle auch darüber informieren, dass Anfang Juli wieder die periodische Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes ansteht. Das von der Stadt München beauftragte Büro wird in den nächsten Wochen in der ganzen Stadt den Einzelhandelsbestand sowie die einzelhandelsrelevanten Dienstleistungsflächen, Gastronomie und den Leerstand von einzelhandelsrelevanten Flächen erheben. Da die Aufbereitung und Auswertung der Daten sehr zeitintensiv sind, werden die teilräumlichen Aussagen aber erst im Laufe des nächsten Jahres zur Verfügung stehen. Die Ergebnisse werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung verwandt werden, um das Zentrenkonzept zu aktualisieren.

Wie hier dargestellt, hält das Referat für Arbeit und Wirtschaft im Geschäftszentrum Berg am Laim ein umfangreiches Maßnahmenangebot vor und wird dies im Rahmen der laufenden BIWAQ-Förderperiode auch weiter tun. Das von den Antragsstellern geäußerte Ansinnen, Maßnahmen über die Grenzen des Sanierungsgebietes weiter zuführen, ist aufgrund der Förderrichtlinien nicht möglich. Das oben erläuterte umfangreiche Förderkonstrukt in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist überhaupt nur auf Basis der Sanierungsgebiete möglich. Ein darüber hinausgehender Einsatz von Mitteln der Landeshauptstadt München ist ohne diesen Förderrahmen nicht möglich.

Ich hoffe, dass Ihrem Anliegen mit dieser Antwort Rechnung getragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Clemens Baumgärtner

- II. Abdruck von I.  
an RS/BW  
an das Direktorium-HA II/BA-G Ost, Friedensstraße 40, 81660 München  
an PLAN HAIII-32  
an Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung, z.Hd. Frau Ulrike Lierow, Haager Str. 5.  
81671 München  
z.K.
  
- III. Wv. FB 3

Clemens Baumgärtner