



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

SPD-Stadtratsfraktion
Rathaus

07.10.2026

Gegen die Schließung des Kaufhofs am Rotkreuzplatz

Antrag Nr. 26-32 / A 00006 von der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.05.2026, eingegangen am 12.05.2026

Sehr geehrte Kolleg*innen,

in Ihrem Antrag haben Sie den Oberbürgermeister darum gebeten, sich für den Erhalt des Kaufhofs am Rotkreuzplatz einzusetzen. Sie regen dabei dazu an, dass der Oberbürgermeister Gespräche mit den Eigentümer*innen aufnimmt und die gesetzlichen Möglichkeiten des Bauordnungs- und gegebenenfalls Bauplanungsrechts genutzt werden.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Grundsätzlich wäre die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ein solcher Antrag. Jedoch liegt hier bereits ein Bebauungsplan vor, welcher u.a. Einzelhandelsnutzungen regelt. Hinzu kommt, dass, wie unten im Einzelnen dargestellt wird, die Stadt mit ihren Maßnahmen zwar Rahmenbedingungen setzen kann, jedoch den freien Wettbewerb der Anbieterinnen und Anbieter respektieren muss und den Betrieb eines Geschäftes mit einem bestimmten Sortiment nicht festlegen kann.

Zu Ihrem Antrag vom 12.05.2026 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, Ihr Einverständnis vorausgesetzt, Folgendes mit:

Das Kaufhaus am Rotkreuzplatz spielt eine entscheidende Rolle für die Belebung des urbanen Zentrums und trägt wesentlich zur Attraktivität und wirtschaftlichen Vitalität der Stadt bei. Die Entwicklung des Zentrums wird daher seitens der Stadt genau beobachtet.

Der bestehende Mietvertrag für das betreffende Gebäude endet regulär im Jahr 2027. Bereits im März 2026 kündigte Galeria an, die Mietverträge für insgesamt acht Filialen, darunter auch die am Rotkreuzplatz, neu verhandeln zu wollen. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls über mögliche Schließungen spekuliert. Laut Presse können von Galeria keine Informationen zu laufenden Gesprächen oder Verhandlungen mit Vertragspartnern zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft insbesondere auch die Situation der Beschäftigten.

Das Objekt mit den Anschriften Donnersbergerstraße 3 und Pötschnerstraße 5 und der Flurstücknummer 5 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 727, der seit dem 20.12.1977 rechtsverbindlich gilt. Somit beurteilt sich das Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück ein Kerngebiet (MK) fest. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die zulässige Dachform (Flachdach), den

Bauraum durch Baugrenzen sowie die Gebäudehöhe, wobei eine Traufhöhe von maximal 15 m bzw. 18 m zugelassen ist. Zudem setzt er das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,86 sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,82 fest.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Sie zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsdichte und eine Mischung verschiedener, überwiegend nicht störender gewerblicher Nutzungen aus.

Die Festsetzung eines solchen Gebiets hat daher den Zweck, eine für Innenstadt- und Stadtteilzentren typische Funktions- und Nutzungsdurchmischung planungsrechtlich zu sichern sowie vor Nutzungen zu schützen, die dieser Gebietscharakteristik widersprechen. Gleichwohl begründet die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Nutzung weder einen Anspruch auf deren Ansiedlung noch auf deren dauerhaften Erhalt. Das Bauplanungsrecht kann lediglich den rechtlichen Rahmen für zulässige Nutzungen vorgeben und einzelne Nutzungen ausschließen. Die tatsächliche Entwicklung einzelner zugelassener Nutzungen unterliegt demgegenüber im Wesentlichen wirtschaftlichen, eigentumsrechtlichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen und entzieht sich insoweit der bauplanungsrechtlichen Steuerung. Zulässige Vorhaben sind zu genehmigen.

Für einen umfassenden Umbau der Immobilie, der ohne das Warenhaus realisiert werden soll, existieren bereits Pläne. Die Eigentümerin beabsichtigt den Bestand des Kaufhauses am Rotkreuzplatz in den Untergeschossen und im Erdgeschoss weitgehend zu erhalten und zu ertüchtigen. Im UG und EG ist weiterhin Einzelhandel geplant. Die darüber liegenden Geschosse sollen jedoch zurückgebaut und neu errichtet werden. Ein erster Entwurf, der in den Obergeschossen auch Büro- und Hotelnutzung beinhaltet, wurde der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt und befindet sich nun in Überarbeitung.

Das Kaufhaus liegt des Weiteren nicht im Umgriff der Erhaltungssatzung Neuhausen. Auch ist eine baurechtliche Differenzierung zwischen Luxuswohnungen und normalen Wohnungen gesetzlich gesehen nicht möglich. Der Hauptunterschied liegt in der Wertigkeit der Bauausführung, den überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen und exklusiveren Materialien. Die Bauausführung obliegt der Eigentümerin. Nach den städtischen Regularien soll ein Anteil geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungen entstehen. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist derzeit noch bei der Lokalbaukommission in Prüfung.

Der Lokalbaukommission lag ein Vorbescheidsantrag vom 04.02.2026 zur Prüfung vor, der inzwischen verbeschieden wurde. Der Bestand des Kaufhofs am Rotkreuzplatz soll, wie dargestellt, in den Untergeschossen und im Erdgeschoss weitgehend erhalten und ertüchtigt werden. Im 1. UG und EG ist weiterhin Einzelhandel geplant. Die darüber liegenden Geschosse werden zurückgebaut und mit Büro- und Hotelnutzung höher neu errichtet. Weiter ist vorgesehen, dass der Ladehof an der Pötschnerstraße mit einem Wohngebäude in der Tiefe der angrenzenden Bebauung überbaut wird. Ebenso sollen in der Überbauung des Hauptgebäudes vom ersten bis vierten OG nach Süden orientierte Wohnungen entstehen, die den durch Wohnnutzung geprägten Block zwischen Donnersberger- und Pötschnerstraße abrunden. Nach den städtischen Regularien soll dort auch ein Anteil geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungen entstehen.

Entsprechend des Votums der Stadtgestaltungskommission vom 24.03.2026 gegen einen Hochpunkt am Rotkreuzplatz wurde die Planung in enger Abstimmung mit Denkmalschutz und Stadtplanung überarbeitet. Der Wohnanteil hat sich dabei leicht erhöht.

Geplant ist nun eine vielfältige Nahversorgung mit verschiedenen groß- und kleinteiligeren Laden- und Marktplatzkonzepten. Im Gespräch ist auch, Teile der zukünftigen Ladenflächen direkt zum Rotkreuzplatz mit einer Bäckerei und einem Café zu kombinieren.

Zu den Plänen des Investors ist noch Folgendes mitzuteilen:

- nach inzwischen knapp 50 Jahren Nutzungsdauer entspricht die Bestandsbebauung nicht mehr den heutigen Anforderungen an gewerbliche bzw. an gemischt nutzbare Immobilien. Ebenso genügt die energetische Qualität nicht mehr heutigen Standards.

- das wichtige Anliegen einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger hat die Stadt im städtischen Zentrenkonzept aufgegriffen. Ein formuliertes und vorrangiges Ziel ist es, die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung zu ermöglichen. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt sollte sich in durchgängig besiedelten Bereichen in ungefähr 600 Metern Entfernung zum Wohnort befinden. In diesem Fall ist die Nahversorgung für das Gebiet um den Rotkreuzplatz gesichert.
- die Stadt kann mit ihren Maßnahmen zwar Rahmenbedingungen setzen, muss aber den freien Wettbewerb der Anbieterinnen und Anbieter respektieren und kann den Betrieb eines Geschäftes nicht festlegen. Die Entscheidung dazu obliegt bei Wahrung der allgemeinen öffentlich-rechtlichen Belange allein einer Einigung zwischen den Flächenanbietenden und interessierten Unternehmen.

Dennoch wird sich die Stadt an die neue Eigentümerin wenden, um die Nahversorgung durch adäquate Flächengrößen zu priorisieren, damit die Aufenthaltsqualität im neu entstehenden Quartier langfristig gesichert werden kann. Ein ausgewogener Branchenmix trägt nicht nur zur wirtschaftlichen Stabilität bei, sondern verbessert auch die Lebensqualität in der Nachbarschaft.

In jedem Fall wird eine Entwicklung, die sowohl die Attraktivität als auch die Funktionalität des Zentrums erhält und gegebenenfalls stärkt, begrüßt. Zudem hofft die Stadt München, dass eine schonende Lösung für die Beschäftigten gefunden wird.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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