

15. November 2019, 21:37 Uhr Freimann

Der Sport spielt gerade eine Nebenrolle

Es rumort in der TS Jahn: Mitglieder werfen dem Präsidium vor, 30 000 Quadratmeter Gelände viel zu billig zu verscherbeln. Die Führung des Vereins verteidigt den Vertrag und ihr Vorgehen bei den Verhandlungen: "Es ist nicht unsere Art, in ein Bauland-Poker einzusteigen"

Von Sophie Kobel, Freimann

Ist ein 30 000 Quadratmeter großes Grundstück im Münchner Norden nur zehn Millionen Euro wert? Diese Frage stellen sich Mitglieder der Turnerschaft Jahn (TS Jahn) München, nachdem ihr Verein im April 2018 sein Grundstück an der Freisinger Landstraße veräußert hat. Aus Protest gegen den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag wenden sie sich an den Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD), protestieren vor dem Rathaus, sammeln in einer Petition zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft "Rettet den Münchner Norden" und dem Mohr-Villa-Verein mehr als 6000 Unterschriften gegen die Schließung der Vereinswirtschaft und veröffentlichen schließlich eine Erklärung, in der sie den Vertrag als nichtig bezeichnen. Den Mitgliedern, die diese Mitteilung unterzeichnet haben, droht der Vorstand der TS Jahn Ende September 2019 mit dem Ausschluss aus dem Verein - vorläufiger Höhepunkt der Eskalationen in einem jahrelangen Prozess, dessen Ende längst nicht alle zufriedenstellt.

Wie viel der Käufer, die Bayerische Hausbau (BHG), letztlich für das Grundstück zahlen wird, hängt von mehreren Faktoren ab. Bei den zehn Millionen Euro im Kaufvertrag handelt es sich um den sogenannten Mindestpreis, der "geschätzte endgültige Kaufpreis brutto", den der Verein erhalten könnte, beträgt rund 25 Millionen Euro. Die zehn Millionen Euro nimmt dem Verein niemand mehr - selbst wenn der "nach der Schlussrechnung ergebende endgültige Kaufpreis" nach einer Reihe von möglichen Abzügen niedriger sein sollte als der Mindestkaufpreis, so steht es im Vertrag.

Das Lokal „Sakrisch Guat“ darf länger bleiben – vielleicht

Die grün-gelbliche Rasenfläche ist bis auf ein paar Golflöcher unberührt. Auf der östlichen Seite, eingerahmt von Laubbäumen, Schrebergärten und dem Garchinger Mühlbach, hört man das leise Rauschen der Autos auf der Freisinger Landstraße. So nimmt man das ehemalige Gebiet der TS Jahn wahr, sitzt man auf der Terrasse der Vereinswirtschaft "Sakrisch Guat". Doch die Gaststätte steht seit April 2018 im Eigentum der Bayerischen Hausbau, und diese kündigte das Pachtverhältnis zum 31. Oktober 2019. Dass die Kultgaststätte ihres Viertels nach über zwei Jahrzehnten Betrieb abgerissen werden soll, das wollen sich mehr als 6000 Münchner nicht vorstellen und unterzeichneten eine Petition gegen die Schließung des Wirtshauses. Auf die Frage, ob es eine Möglichkeit gäbe, die Gaststätte in künftige Planungen des Investors einzubeziehen, verweist die Bayerische Hausbau auf unkooperatives Verhalten des Pächters: "Mehrfach wurde der Pächter von uns - wie auch schon in den Jahren zuvor von der TS Jahn - aufgefordert, umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen, um vor allem den Brandschutz (...) zu gewährleisten. Diesen Aufforderungen ist er nie nachgekommen." Der Pächter des "Sakrisch Guat" möchte sich dazu nicht äußern, hält den Betrieb seiner Wirtschaft aber auch nach Ablauf der Kündigungsfrist am Laufen. Daraufhin hat die Bayerische Hausbau Räumungsklage eingereicht, der Gerichtstermin ist für 16. Dezember angesetzt. Doch bei den Unterstützern der Petition und der Initiative "Rettet den Münchner Norden e. V." kommt Hoffnung auf. Sie hatten sich neben Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) auch an die Stadtbaurätin Elisabeth Merk gewandt. Diese reagiert mit Verständnis: "Ich habe den Initiativen versprochen, dass ich mir den Bebauungsplan genau anschauen werde." Zudem habe sie einen Brief an die Bayerische Hausbau geschrieben mit der Bitte, die Pacht für die Gaststätte für eine Weile zu verlängern. Und stößt damit bei dem Investor teilweise auf offene Ohren: "Unser Unternehmen kann sich allerdings eine befristete Verlängerung der Nutzung bis Ende Dezember 2020 vorstellen, sollte vom Pächter die dringend notwendige und wiederholt geforderte Ertüchtigung der Brandschutzmaßnahmen umgehend und spätestens zum 15. Dezember 2019 durchgeführt werden". Sophie Kobel

Das wirft Fragen auf: Hat der Vorstand der TS Jahn das Grundstück zu günstig verkauft? Und haben die mehr als 5000 Mitglieder erst davon erfahren, nachdem der Kaufvertrag bereits notariell beglaubigt war, wie ein Vorwurf lautet? Zwei Männer sind in dieser Sache besonders engagiert: Tilman Steiner und Walter Hofstetter, seit mehr als 50 Jahren bei der TS Jahn, haben die schriftliche Mitteilung ans Präsidium mitverfasst. Sie gehören auch zu den etwa zwei Dutzend Mitgliedern, denen wegen ihrer veröffentlichten Kritik nun mit dem Ausschluss aus dem Verein gedroht wird.

Ihre Vorwürfe an den Vizepräsidenten Werner Gawlik, der für den Verkauf des Grundstücks zuständig gewesen ist, sind schwerwiegend: "Wir missbilligen als Mitglieder den Ablauf des Verkaufs, die Geheimniskrämerei mit fehlender Transparenz und vor allem den Vertragsinhalt, der unser Vereinsvermögen existenzgefährdend schädigen kann. (...) Der Vertrag ist wegen grober Sittenwidrigkeit nichtig", schreiben Steiner, Hofstetter und ihre Mitstreiter. Und: Die TS Jahn sei in den Verhandlungen mit der BHG erkennbar nicht fachlich angemessen vertreten gewesen.

Der Erlös fließt in den Bau einer Dreifachhalle - allerdings in Bogenhausen

Um als Außenstehender zu verstehen, wie der Verkauf des Grundstücks zu einer solchen Kontroverse innerhalb des Vereins führen konnte, muss man auf den Juni 2016 zurückblicken. Damals stimmten die Mitglieder des Bezirksausschusses Schwabing-Freimann dem Plan zu, Teile des Jahn-Grundstücks an der Freisinger Landstraße zu veräußern, um mit dem Erlös eine Dreifachsporthalle im Münchner Norden zu finanzieren. "In Freimann gibt es keine für Sportvereine zu nutzende Dreifachsporthalle. (...) Das Schließen der Baulücke mit der Erstellung einer Sporthalle erhöht den Freizeitwert des gesamten Stadtviertels", schreibt Gawlik in seinem Antrag an die Bürgervertretung, der die Lokalpolitiker letztlich zustimmten. Dass der gesamte Erlös des Verkaufs Jahre später allerdings in den Bau einer Dreifachsporthalle in Bogenhausen fließen wird, wo sich das Hauptquartier des Vereins befindet, ist dort nicht erwähnt. Werner Gawlik weiß das: "Zum einen lässt sich der Verein nicht vorschreiben, wofür er seine Gelder verwendet. Zum anderen schließen die beiden Hallen sich nicht gegenseitig aus, und ich gehe vorsichtig davon aus, dass Ende 2020 der Bebauungsplan für die Halle in Freimann stehen wird. Momentan könnte man dort sowieso nicht bauen, da das Grundstück noch kein Bauland ist", sagt der Freimanner.

Denn: Die verkaufte Fläche, um die es sich handelt, steht bis dato zu großen Teilen unter Landschaftsschutz und wurde daher vom Verein lediglich als Golfabschlagplatz genutzt. Um das gut 30 000 Quadratmeter große Gelände für potenzielle Käufer attraktiver zu machen, muss es aus dem Landschaftsschutz herausgenommen werden, um dort künftige Wohnbebauung zu ermöglichen. Nach längerem Zögern stimmt die Stadt München dem grundsätzlich zu und genehmigt im März 2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Am Ende dieses Prozesses steht für die Bayerische Hausbau ein großes Ziel: neues Bauland zu schaffen.

Rund 640 Wohnungen sollen in dem Areal für die Münchner entstehen, zudem zwei Kindertagesstätten, ein Supermarkt und Sportmöglichkeiten in einem Park. Werner Gawlik ist mit dem ausgehandelten Deal zufrieden: "Dieses Projekt bedeutet Vorteile für die Freimanner Bevölkerung." Auf die Vorwürfe seiner Mitglieder bezüglich des Umgangs innerhalb des Vereins

reagiert er verärgert. Besonders die Vorwürfe Tilman Steiners, die Mitglieder des Vereins hätten "erst in der Mitgliederversammlung im April 2018 beiläufig erfahren, dass der Verkaufsvertrag bereits notariell aufschiebend bedingt abgeschlossen wurde", dementiert der 66-Jährige. "Bei 5000 Mitgliedern hänge ich einen Notar-Entwurf nicht ans Schwarze Brett. Die Rechte und Position des Vereins vertritt ausschließlich das gewählte Präsidium, und die Mitgliederversammlung hat dem Kaufvertrag zugestimmt", sagt er. Dass es so dargestellt werde, als ob die Mehrheit der Mitglieder mit den Plänen des Präsidiums einverstanden sei, empfindet wiederum Steiner als stark verkürzt: "Schließlich waren lediglich drei Prozent der Mitglieder bei der Abstimmung anwesend."

Ein Teil des Areals steht bis dato unter Landschaftsschutz

Für Gawlik ist "die Logik, dass nicht anwesende Mitglieder dagegen seien, einfach dumm. Es gehen schließlich immer nur wenige Mitglieder zu den Versammlungen", sagt er. Zum Vorwurf, der Verein sei fachlich nicht angemessen vertreten gewesen, sei festzuhalten, "dass unser Präsident Peter Wagner Jurist ist. Und auch wenn kein Anwalt beim Unterschreiben des Vertrags dabei war, haben wir natürlich zuvor eine Expertise eingeholt und den Vertrag von einem externen Juristen prüfen lassen", so Gawlik. Dass Mitgliedern, die öffentlich Kritik und Sorge äußern, das Präsidium in einem Brief mit dem Ausschluss droht, hält er für angemessen. "Wir empfinden dieses Schreiben als Erpressung. Dinge werden öffentlich gemacht, die nur den Verein etwas angehen", sagt er. Bisher hat der Verein noch keine Maßnahmen zum Ausschluss von Mitgliedern ergriffen, "auch wenn meiner Meinung nach Gründe dafürsprechen würden", so Gawlik. Bei den öffentlich gemachten Interna handelt es sich vor allem um Kritik an der Vertragskonstruktion. So hat der Verein der Bayerischen Hausbau eingeräumt, Abzüge machen zu dürfen - von einer Ausgangssumme von etwa 45 Millionen Euro. "Alle Risiken, alle Erschließungskosten, sogar die Gutachtungs- und Planungskosten und auch Teile der Baukosten werden dem Verkäufer durch Abzüge aufgebürdet. Dabei ist der von dem Investor angesetzte Kaufpreis ohnehin schon so niedrig", wirft Steiner der Verhandlungsführung vor. Gawlik kennt die Vorwürfe. "Ich bemühe mich seit über vier Jahren, mit den gegebenen Voraussetzungen Möglichkeiten für den Verein zu schaffen", sagt er und rechtfertigt den Preis, zu dem er das Grundstück verkauft hat. "Der Verkehrswert dieser Grünfläche lag bei 1,1 Millionen Euro, bevor die Stadt München das Planungsverfahren eingeleitet hat. Dieses verkaufte Land ist noch kein Bauland und darf auch nicht so behandelt werden."

Andere Käufer, mit denen er verhandelt habe, kamen Gawlik nach seiner Einschätzung unseriös vor. "Sie verlangten einen festen Preis, der an die Bedingung geknüpft war, dass einer gewissen Anzahl an bebaubaren Quadratmetern im Stadtratsbeschluss stattgegeben werden würde. Da das aber noch nicht absehbar ist, erschien mir ein Deal, bei dem der Verein nach einem Festpreis

für Abzüge aufkommt, als eine bessere Lösung", sagt er. Zudem hätte ein anderer Käufer keine Ausgleichsflächen bereitstellen können und somit dieses Grundstück nicht so intensiv bebauen dürfen. Das hätte den Preis wiederum gemindert, so der Vizepräsident. Die Bayerische Hausbau hingegen kann laut eigener Aussage Ausgleichsflächen in einer Größe von circa 31 000 Quadratmetern vollständig auf dem Gesamtareal nachweisen.

Der Weg, den Gawlik für den Verkauf des Vereinsgrundstücks gewählt hat, ist für einen von der SZ kontaktierten neutralen Gutachter der Industrie- und Handelskammer, der anonym bleiben will, grundsätzlich nachvollziehbar. Schließlich sei noch nicht sicher, ob und wann die Grünfläche zu Bauland erklärt würde und welches Maß die bauliche Nutzung haben werde. "Diese Faktoren sind alle werteeinflussrelevant. Für mich stellt sich vielmehr die Frage, ob der angenommene Ausgangspreis stimmt", sagt der Sachverständige. Zwar bewege sich der Preis auf jeden Fall nicht am oberen Ende des Korridors. "Trotzdem fällt der Preis auch nicht aus dem unteren Rahmen." Der Verein habe das Geld wohl sofort haben wollen. "Ansonsten wäre es taktisch schlau gewesen, den Stadtratsbeschluss abzuwarten", mutmaßt der Gutachter. Anschließend hätte man wohl deutlich mehr bekommen. "Es ist nicht unsere Art, in ein Bauland-Poker einzusteigen", sagt dazu Gawlik.

Bestens informiert mit SZ Plus – 14 Tage kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: www.sz.de/szplus-testen

URL: www.sz.de/1.4683557

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ vom 16.11.2019

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.