

## An Jahn-Präsidium:

Bei allem, was Sie in Ihrer langen Amtszeit geleistet haben:

# Wir lassen jetzt die satzungswidrige Führung Ihres Ehrenamtes nicht mehr zu!

- Sie wollen den alten, untauglichen Verkauf unseres Geländes an der Freisinger Landstraße an die Bayerische Hausbau GmbH & Co KG (Schörghubergruppe) erneut durchziehen, obwohl dieser Vertrag **schwerste ökonomische und rechtliche Grundlagenfehler** enthält!
- Sie wollen die gravierenden Fehler dieses Altvertrags festschreiben, wie z. B. den viel zu **niedrigen Preis** ohne übliche Preisgleitklausel und die Eintragung der Käuferin als **Eigentümerin im Grundbuch ohne Bezahlung!** Sie wollen uns mehr als dreieinhalb Millionen Euro für **Ausgleichsflächen zahlen** lassen **ohne Eigentumserwerb!** Und das, obwohl eigene Ausgleichsflächen da sind! Sie **zerreißen unsere Flächen** und mindern dadurch deren Brauchbarkeit erheblich!
- Sie hatten diesen Vertrag **notariell geheim unter Ausschluss auch der Vereinsgremien** (Vereinsrat, Wirtschaftsbeirat) **und ohne Ausschreibung und ohne Wertgutachten** abgeschlossen!
- Sie **nötigten** am 15.09.2019 Mitglieder unter Strafandrohungen, diese zutreffenden Behauptungen innerhalb Zweitagesfrist zurückzunehmen und sich zu entschuldigen!

- Sie **hebelten die Mitgliederrechte aus**, indem Sie den Verkauf kurz vor der Mitgliederversammlung notariell verbrieften, um dann alle Gestaltungsvorschläge als „jetzt leider zu spät“ abbügeln zu können!
- Sie **ignorieren in Ihrer starren, kompromisslosen Haltung die Chancen zu einem neuen marktgerechten Vertragsabschluss**, der für die TS Jahn durch den von unserer Initiative erwirkten Schiedsspruch des Vereinsschiedsgerichts möglich wurde, mit wem auch immer! (bei Fairness auch mit der Bayer. Hausbau)
- Sie **ignorieren Angebote** von soliden Münchner Bauträgern, die um einen zweistelligen Millionenbetrag höher liegen, obwohl sie Ihnen bekannt sind!
- Sie haben gegenüber der Mitgliederversammlung die **Unwahrheit verbreitet**: „Das sind die Einzigen und mehr zahlen die nicht!“, obwohl Sie laut Schiedsspruch schon vor Ihrem geheimen notariellen Vertragsschluss 2018 deutlich höhere Angebote abwiesen!
- Sie **entwerten durch das willkürliche Zerreißen unsere Vereinsflächen** in Freimann zusätzlich!
- Ihre **Manipulationen bei den Ladungen** zu Abstimmungen haben bisher schon zwei Gerichte (LG Mü I und Schiedsgericht) festgestellt!
- Sie kämpfen *ohne jegliche Vollmacht* der Mitglieder, also satzungswidrig vor dem Bayerischen Obersten Landesgericht **gegen unser eigenes Vereinsschiedsgericht und dessen für den Verein günstige Entscheidung** für Ihre Investorin mit deren eigener Hauskanzlei und gegen den Jahn!
- Sie bedrohen dabei, Mitglieder, die mit Ihren Machenschaften nicht einverstanden sind, in deren persönlicher **wirtschaftlichen Existenz zu vernichten** mit dem von Ihnen beim BayObLG angeblich bereits

verursachten „vorl. Gerichtskostenvorschuss von über € 200.000.-“  
- und möglichen Gesamtkosten im Millionenbereich!

- Sie bieten dann eine mögliche Reduzierung an für diejenigen, die Gespräche ungenannten Inhalts mit Ihnen führen würden! **Nötigung** erlebten wir doch schon am 15.09. 2019!
- Sie beantworten unsere Fragen nach irgendwelchen **geschäftlichen oder geschäftsähnlichen persönlichen Beziehungen** zu diesem Investor nicht!
- Sie verrieten mit **falschen Versprechen** einer „dringend erforderlichen Dreifachturnhalle im Anschluss an eine Gaststätte“ die Freimanner Bürger für deren Votum einer Wohnbebauung!
- Sie betreiben gegen Vereinsinteressen **juristisch die ökonomische Vernichtung des Freimanner Wirts**, den Sie noch vor kurzem wegen seiner Tüchtigkeit aktenkundig lobten, und für dessen von ihm betriebene Wirtschaft sich mehr als sechstausend Bürger spontan an den Stadtrat wandten!
- Sie **missachten** das dokumentierte Interesse von Investoren, das Idyll dieser 114 Jahre alten Traditionsgaststätte, in der schon Jesse Owens zur Gitarre sang, und die inmitten mächtiger Laubbäume am Bach liegt, eigens zu erwerben - als **Kostbarkeit für die neue Wohnbebauung!**
- Sie treiben den Verein **durch den Altvertrag** und den riesigen Neubau ohne den von uns verlangten vorherigen Kassensturz auf die **Insolvenz** zu und wollen Ihren Kritikern die schädlichen Folgen Ihrer **Bindung an den einen Investor** zuschieben!
- Sie erwarten dann für dieses desaströse Ignorieren der gegebenen Chancen **von der Stadt München und den Steuerzahlern** Rettung!
- Sie, Herr Präsident Peter Wagner, erklärten bei dem Grundstücks-Tauschvertrag vom 28.11.2012 dem Partner und dem Notar entgegen der Satzung und **wahrheitswidrig Ihre Alleinvollmacht** ohne Zustimmung der

Mitglieder. Sie und Herr Vizepräsident (Verwaltung) Werner Gawlik haben gesetzwidrig die Satzung auch dem Registergericht nicht vorgelegt.

- Sie haben in diesem Tauschvertrag ein Baugrundstück gegen ein Stück im Landschaftsschutzgebiet **flächengleich ohne Wertausgleich und mit Vorkaufsrecht** abgegeben, was die Mitglieder nie gebilligt hätten, und wir erst im Rahmen der Akteneinsicht für den Antrag ans Schiedsgericht entdeckten. Sie nennen diese Rüge „hinterfotzig“, wohl wegen Schadensersatzansprüchen des Vereins gegen Sie, v. a. wenn der schwebend unwirksame Tauschvertrag nicht durch Tausch heilbar wird!
- Sie, Herren im Präsidium, betreiben von langer Hand diese Art des **fortdauernden Zusammenspiels mit einem einzigen Investor zum Nachteil unseres gemeinnützigen Vereins!**
- Sie betrieben zur Durchsetzung des Verkaufs auch eine **autokratische Informationspolitik** mit gegenseitiger Bestätigung (z. B. *sieben* Porträtfotos zu Werner Gawlik im Nachruf zu seinem vorgeblichen Rücktritt), andererseits, um durch Unterdrücken der Fakten notwendige Transparenz zu verhindern, und auch durch Herabwürdigung Ihrer Kritiker, die Sie z. B. von der Hauskanzlei der BHG als pathologische Minderheit bezeichnen lassen!
- Sie sind bei allen sonstigen Verdiensten **zu lange im Amt und führen es nicht mehr im Interesse der TS Jahn aus**, um glaubwürdig, unabhängig und kompetent das Ehrenamt als Präsidiumsmitglied ausüben zu können!

Die angeführten Fakten sind belegt

- durch den Kaufvertrag vom 04.04.2018,
- durch die bekannte Marktlage und die Angebote (siehe im Folgenden),
- durch den Schiedsspruch v. 22.02.21, an dem je ein Vertreter unserer Initiative und des Präsidiums mitwirkte,
- durch den angegebenen Schriftverkehr und die Inhalte der Jahnzeitung.

München, August 2021

Initiative für fairen Verkauf der Jahngrundstücke

*gez. Dr. jur. Hubertus Gschwendtner, Bundesrichter a. D.; Josef Hiereth, Finanzbeamter i. R.; Walter Hofstetter, Polizeibeamter i. R.; Johann Radlmaier, Renate Radlmaier, Finanzbuchhaltung; Heinz Reinhart; Gerlinde Schopf; Prof. Dr. phil. Tilman Steiner, Rechtsanwalt*

## Strafrechtliche Aspekte:

Vorab: *Wir, unsere Initiative, wollen endlich Frieden im Verein – auf der Basis einer gerechten, zukunftsfähigen Lösung!*

### Veruntreuung, § 266 StGB:

*Wer die ihm durch Gesetz... eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen ..., missbraucht oder die ihm kraft eines Treuverhältnisses obliegende Pflicht, fremde Vermögensinteressen wahrzunehmen, verletzt und dadurch dem, dessen Vermögensinteressen er zu betreiben hat, Nachteil zufügt, wird mit Freiheitsstrafe bis fünf Jahre oder mit Geldstrafe bestraft.*

Veruntreuung ist kein Antrags-, sondern ein Officialdelikt. Vollendet ist die Straftat mit eingetretenem Vermögensschaden. Der Versuch ist nicht strafbar, doch nach BGH-Rspr. reicht für die Strafbarkeit eine „Vermögensgefährdung“ aus, selbst wenn sie noch zu keinem Vermögensschaden geführt hat. Vollendet ist die Straftat mit eingetretenem Vermögensschaden.

Das könnte angenommen werden 1. beim notariellen Tauschvertrag vom 28.11.2012 ohne Vollmacht und ohne Vermögensausgleich und mit Einräumung des Vorkaufsrechts, 2. beim notariellen Kaufvertrag vom 4.4.18 und dem illegalen Herbeiführen eines Zustimmungsbeschlusses, 3. mit der Zulassung der Eintragung der Bayerischen Hausbau GmbH & Co KG als Eigentümerin der Jahngrundstücke im Grundbuch, auch mit dem neuerlichen Beharren darauf.

Mit dem Antrag auf Aufhebung des Schiedsspruchs beim BayObLG liegt möglicherweise der Versuch in Form einer Vermögensgefährdung vor.

Mit dem Schiedsspruch vom 22.2.2021 war der Altvertrag hinfällig. Um diesen nichtigen Vertrag durch eine gerichtliche Aufhebung noch dazu von „über 200.000.- €“ allein an „Gerichtskosten“ und also insgesamt wohl im Millionenbereich zu erneuern, hätte das Präsidium satzungsgemäß die Zustimmung durch die Mitgliederversammlung gebraucht. Aber es handelte nicht nur ohne Vollmacht, also auf eigenes Risiko, sondern bei dem Zusammenspiel zugunsten der Investorin Bayerische Hausbau auch unter Missbrauch des zur Betreuung des Vermögens verpflichteten Ehrenamts zulasten des Vereinsvermögens im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Im Fall einer **Antragstellung** an die Mitgliederversammlung vom 27.09.2021, den Vertrag erneut mit geringfügigen Änderungen zu genehmigen, wäre ein weiterer Schritt der **treuwidrigen Schädigung von Vereinsvermögen** gegeben – angesichts der gravierenden juristischen und ökonomischen Vertragsmängel, der Vernachlässigung einer rapiden Steigerung der Münchner Grundstückspreise allein in den vergangenen dreieinhalb Jahren und der Missachtung der Angebotslage und der Bedürfnisse der TS Jahn.

### Nötigung, § 240 StGB

*(1) Wer einen Menschen rechtswidrig mit Gewalt oder durch Drohung mit einem empfindlichen Übel zu einer Handlung, Duldung oder Unterlassung nötigt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.*

Geschützte Rechtsgüter sind Freiheit und Würde der Person. Auch der Versuch ist strafbar.

War schon das Verlangen des Präsidiums vom 15.09.2019 nach Entschuldigung und schriftlicher Rücknahme der zutreffenden Behauptung, das Präsidium hätte den Vertrag vom 4.4.18 ohne Ausschreibung, ohne Wertgutachten und mit vertraglicher Verpflichtung zur Geheimhaltung abgeschlossen, andernfalls erhebliche Strafmaßnahmen erfolgen würden, möglicherweise strafbare **Nötigung**, der sich manche beugten, so erscheint nun die Drohung mit den Kosten im Millionenbereich und also mit wirtschaftlichem Existenzverlust, und andererseits der Möglichkeit der Reduzierung für diejenigen, die mit dem Präsidium Gespräche führen würden, als erneuter Versuch der Unterdrückung von Mitglieder-rechten.

## Zum Wert unseres zu verkaufenden Grundstücks

Das nachstehende seriöse Angebot der Terrafinanz über 40,2 Mio. € ist nicht das Ergebnis einer Ausschreibung oder Maklerbeauftragung, sondern die Antwort auf eine eher zufällig an diese Gesellschaft gestellte Anfrage, was dieser unser Gelände unter den auch für die Bayerische Hausbau angenommenen Bedingungen wert ist.

Ausschreibung bleibt vorbehalten. Vergleichbare Antworten ergaben auch andere Anfragen. Beim abgedruckten Angebot ist der Wunsch formuliert, die Liegenschaft der Gaststätte (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) zu deren Erhalt noch **zusätzlich zum angebotenen Kaufpreis** zu erwerben. Vom Gesamtbetrag müsste dann der Erwerb der Fläche zwischen Aldi und Gaststätte für die Sporthalle abgezogen werden (ca. 5.600 m<sup>2</sup>), wenn der irreguläre Tauschvertrag v. 25.11.2012 (s. o. und Schiedsspruch) nicht rückabgewickelt wird.

### Ergebnis:

- Damit bleiben die Jahnflächen für Sporthalle und Gartenflächen beisammen und werden nicht zerrissen und dadurch abgewertet.
- Der Sportbetrieb ist nicht in die Wohnbereiche eingezwängt und beeinträchtigt diese nicht, sondern liegt zwischen Aldi und der Wirtschaft.
- Der Sport braucht keine eigene Gastronomie.
- Der Baumbestand ist gerettet.
- Die Grundwasserprobleme werden durch diese „Schleuse“ entschärft.
- Ein Erwerber kann die Idylle mit der Wirtschaft, und unser Verein die Gartenflächen als Ausgleichsfläche selber stellen.
- Die geplanten kleinen Gewerbeflächen liegen dann günstig am Emmerigweg und mittig zwischen den beiden großen Wohngebieten.
- Der gut eingeführte Tennispark St. Florian muss nicht für Ausgleichsflächen zerstört werden.
- Der Jahn erhält eine angemessene, also nahezu doppelt höhere Summe.
- Der Steuerzahler muss zu unserer Rettung nicht so tief in seine Tasche greifen.
- Der Investor macht ausreichend Gewinn.
- Der schnell wachsende Stadtteil Freimann behält seine Idylle.
- Eine alle befriedigende, mehrfache WIN-WIN-WIN-Situation.

Vgl. auch den Brief an OB Reiter, s. u.

---

## Z.B. ein ANGEBOT, das um zweistellige Mio. besser ist:

### TERRAFINANZ WOHNBAU

Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG ■ Konrad-Zuse-Platz 6 ■ 81829 München

Ihr Ansprechpartner  
Herr Florian Blum  
florian.blum@terrafinanz.de  
Telefon: 0 89/930 005116  
Telefax: 0 89/930 005133

München, 03.05.2021

Objekt Turnerschaft Jahn 80939 München Freimann, Freisinger Landstraße

Sehr geehrter Herr Prof. Steiner,

zunächst sehr herzlichen Dank für das persönliche Gespräch sowie die Einladung zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes für o.g. Liegenschaft.

Nach den uns bekannten Unterlagen weist das betreffende Grundstück eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup> auf. Laut Aufstellungsbeschluss der Landeshauptstadt München ist eine Gesamtgeschossfläche für Wohnen in Höhe von ca. 19.500 m<sup>2</sup> geplant, davon ca. 11.700 m<sup>2</sup> freifinanziert, ca. 3.900 m<sup>2</sup> EOF, ca. 1.950 m<sup>2</sup> München Modell Miete sowie ca. 1.950 m<sup>2</sup> preisgedämpfter Mietwohnungsbau. Zusätzlich sollen ca. 2.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Gewerbe entstehen.

Auf Basis der o.g. Eckdaten unterbreiten wir folgendes, indikatives Kaufangebot:

- Abschluss eines notariellen Kaufvertrages mit aufschiebender Bedingung (Rechtskraft des Bebauungsplanes). Die Kosten der Entwicklung, der Erschließung, der Beseitigung von eventuellen Altlasten, der Naturschutzmaßnahmen sowie anfallende Lasten aus städtebaulichen Verträgen werden durch uns vorfinanziert und mit der 2. Rate abgerechnet.
- 1. Rate: Anzahlung in Höhe von € 10 Mio., zahlbar bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu unseren Gunsten.
- 2. Rate: Zahlbar bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, Kaufpreis nach Qualität der Geschossfläche.

- o Freifinanzierter Wohnungsbau: 3.450 €/m
- o EOF: 300 €/m<sup>2</sup>
- o München Modell Miete: 600 €/m<sup>2</sup>
- o Preisgedämpfter Mietwohnungsbau: 1.050 €/m
- o Gewerbe: 900 €/m<sup>2</sup>

### TERRAFINANZ WOHNBAU

Somit ergibt sich ein voraussichtlicher Kaufpreis in Höhe von ca. EUR 46.732.500,- (in Worten: Sechsvierzigmillionensiebenhundertzweiunddreißigtausendfünfhundert Euro).

Von diesem Kaufpreis sind die o.a. Kosten in Abzug zu bringen, die wir auf ca. EUR 300,00 je m<sup>2</sup> Geschossfläche taxieren (300,00 € x 21.700 m<sup>2</sup> GF = 6.510.000,- €).

Hieraus ergibt sich ein Kaufpreiserlös in Höhe von ca. EUR 40.222.500,- (in Worten: Vierzigmillionenzweihundertzweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro), der bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bei Ihnen verbleiben würde.



Wenn im Zuge der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes ein Erhalt des Gasthofes möglich wird, würden wir uns freuen, auch über diese Liegenschaft in Verhandlungen mit der Eigentümerschaft einzutreten.

Zur Darstellung unserer Leistungsfähigkeit erlauben wir uns noch unser Haus kurz vorzustellen: Die TERRAFINANZ ist ein inhaber- und familiengeführtes Immobilienunternehmen mit einer 60-jährigen Erfahrung in der Entwicklung und im Bau von Wohnungen, Häusern sowie Gewerbebauten, überwiegend im Großraum München. Seit 1961 haben wir über 15.000 Wohnungen und Häuser errichtet und mehr als 7,5 Mio. Quadratmeter Bauland entwickelt und realisiert. Aktuell im Verkauf befindliche Projekte unseres Hauses sind die Tölzer Straße in Obersendling (ca. 260 Wohneinheiten) sowie das Projekt Südlage in Neuried (ca. 200 Wohneinheiten). Auf unserer Homepage [www.terrafinanz.de](http://www.terrafinanz.de) können Sie unsere realisierten Objekte als Referenz einsehen.

Gerne überreichen wir Ihnen auf Wunsch eine Auskunft unserer Hausbank, der UniCredit Bank AG, aus der unsere Leistungs- und Finanzierungsfähigkeit zur Durchführung von Projekten dieser Größenordnung hervorgeht.

Wir würden uns freuen hierauf aufbauend mit Ihnen, Herr Prof. Steiner, in weiterführende Gespräche eintreten zu können und freuen uns von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen

Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG

Axel Blum  
Geschäftsführender Gesellschafter

Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG • Konrad-Zuse-Platz 6 • 81829 München  
Telefon: 0 89/9300050, Telefax: 089/930005133, E-Mail: [info@terrafinanz.de](mailto:info@terrafinanz.de), Web: [www.terrafinanz.de](http://www.terrafinanz.de)  
Kommanditgesellschaft mit Sitz in München, Registergericht: Amtsgericht München, HRA16705  
Persönlich haftende Gesellschafterin: Terrafinanz Verwaltungs GmbH mit Sitz in München  
Registergericht: Amtsgericht München, HRB 226655, Geschäftsführer: Dipl.-Oec. Axel Blum, Assessorjur. Jürgen Blum

*(red. Anm.: trägt Originalunterschrift)*

## **Anhang**

Aussagen von Ehrenpräsident RA Prof. Dr. Dieter Kainz, der die Annahme des Vertrags nachdrücklich empfohlen hatte, als er die Diskussion zur Beschlussfassung am 28.05.18 abschloss: In Schreiben an Tilman Steiner betonte er, **dass er bei seiner Empfehlung den Vertrag nicht kannte, und gerade über die Flächenaufteilung und ein wirtschaftlich optimales Ergebnis nochmal verhandelt werden sollte.**

Am 04.07.18, also nach dem angegriffenen und unwirksamen Beschluss, schrieb er, **dass er es „prima findet“, wenn wir noch versuchen, für den Verein und seine Zukunft eine bessere Lösung zu finden, insbesondere auch für den Grundstückszuschnitt und für ein bestes wirtschaftliches Ergebnis. Dazu sollten wir im Interesse des Vereins mit dem Präsidium und dann der BHG so schnell wie möglich zusammenkommen. Er hält Steiners Vorschlag für „super“.**

Dieses Treffen, geplant für den 11.07.18, kam leider nicht zustande. Der Vorschlag des Grundstückstauschs Süd gegen Nord war vom Präsidium nicht gewollt.

Noch am 10.07.2018 schreibt Dr. Kainz an Dr. Steiner: **Er hätte gern von Tilman gehört, wie „unser Vereinsgelände in Freimann besser oder sinnvoller oder ‚werthaltiger‘ aufgeteilt werden kann.“ Allerdings „muss ich Dir sagen, dass ich den Vertrag nicht kenne und ich nicht weiß, ob dieses nachträgliche Diskutieren ... noch etwas bringt“. Das von Dir, Tilman, „erbetene Gespräch soll dazu dienen, sich besseren Vorschlägen für die Gestaltung unseres Vereinsgrundstückes in Freimann zu widmen...“**

Genau dieses war von Steiner intendiert, aber vom Präsidium blockiert worden. In der Folgezeit war Kainz allerdings „not amused“ davon, dass sich die Initiative den Vorstellungen des Präsidiums nicht anpasste. Wenn ein Ehrenpräsident wie auch das Präsidium die Annahme des als bereits notariell abgeschlossenen Vertrags empfehlen, folgen ihm selbstverständlich die meisten vertrauensvoll bei der Abstimmung, auch wenn die Zustimmung – und selbst der Empfehlende in seinem Vertrauen auf das Präsidium – diesen Vertrag nicht kannten.



(f. d. R. der auszugsweisen Zitate: gez. Tilman Steiner, Schreiben waren Anlage im Schiedsverfahren)

### Die Haltung der Bayerischen Hausbau:

Weil dieser Genehmigungsbeschluss zu einem „aufschiebend bedingt“ geschlossenen Geheimvertrag die geradezu klassische Anleitung zur Unmündigkeit und zum Missbrauch demokratischer Regeln ist, hatte Tilman Steiner im Interesse des Vereins, jedoch sich stets als einfaches Mitglied ausweisend, weitere Möglichkeiten der Optimierung nicht nur mit dem Präsidium sondern auch mit dem Vertragspartner gesucht. Denn er kannte den Vertrag als einer der ganz wenigen und erkannte ihn auch in seiner vereinschädigenden Wirkung.

In zwei Vieraugen-Gesprächen sondierte Tilman Steiner beim Vorsitzenden der Geschäftsleitung der Investorin BHG, Dr. Jürgen Büllesbach, die Chancen für den Verein. Dabei zeigte sich Dr. Büllesbach u. a. für den von Steiner angeregten Tausch Südfläche gegen Nordfläche offen, wohl weil auch er die Nachteile für den Verein erkannte, die ohne Nachteile für die BHG zu heilen wären. Er ließ seine Architekten prüfen, ob die Sporthalle auf das Gelände (der BHG) zwischen Gaststätte und Aldi passt. Im zweiten Gespräch mit Tilman Steiner bestätigte er dieses positive Ergebnis. Leider kam es bald darauf zum Wechsel in der Leitung der BHG, weil Dr. Büllesbach einem noch interessanteren Ruf folgte.

In der Folgezeit gab es keine Bewegung mehr hin zu einer markt- und vereinsgerechten Lösung.

---

**Anhang : Schreiben an OB Reiter vom 3.5.21** - nach dem rufschädigenden Rundschreiben des Jahnpräsidiums (26.03.21) an alle „unmittelbar oder mittelbar betrauten Stellen“ zur Diskreditierung Steiners

**Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister und Ausschuss-Vorsitzender,  
sehr geehrter Herr Reiter!**

München, 3.5.21

Wir, die Initiative für fairen Verkauf der Jahngrundstücke, haben uns zusammen mit der AG Rettet den Münchner Norden e. V., Kulturverein Mohr-Villa e. V. und 6200 Bürgerinnen und Bürgern mit 70 Kinderzeichnungen 2020/2021 an Stadtrat und Planungsreferat gewandt, um eine vernünftige, **alle Interessen befriedigende Lösung** zur Bebauung des Areals der TS Jahn an der Freisinger Landstraße zu erreichen....

Der Verkaufsvertrag TS Jahn / Bayerische Hausbau (BHG) vom 04.04.2018 ist nun vom eingesetzten und anerkannten Schiedsgericht mangels Zustimmungsbeschluss der Mitglieder für *unwirksam erklärt* worden (so auch das LG München I). Es geht nun auch in einem neu zu gestaltenden Vertrag, mit welchem Käufer immer, um ein zentral **öffentliches Anliegen**:

Dabei handelt es sich eben nicht nur um einen Ausgleich zwischen den Interessen des Sportvereins und den wirtschaftlichen des Erwerbers, es geht primär um eine in sich logische *Bebauungsstruktur*, um die Vermeidung geologischer *Grundwasserprobleme* für Anlieger, es geht um die Höhe notwendiger *öffentlicher Zuschüsse* für einen gemeinnützigen Verein und um dessen *Zukunft* für viele Aktive im weiteren Umfeld und keineswegs zuletzt um die Anliegen des *Stadtteils* Freimann und den lebenswerten *Charme Münchens*.

Gestatten Sie bitte, dass ich die Problematik deshalb hier noch einmal kurz zusammenfasse:

Nach bisheriger Planung sollte die Bayerische Hausbau (BHG) das Gelände südlich und nördlich des Emmerigwegs an der Freisinger Landstraße bebauen. Der südliche Teil, vormals Bergmann-Gelände, ist offenbar wirksam erworben.

Nördlich dieses Fuß- und Radwegs liegt das Sportgelände des Vereins, das zur „naturnahen Bebauung“ deshalb verkauft werden sollte, damit „die TS Jahn eine für Freimann dringend erforderliche moderne Dreifachsportanlage“ (mit den notwendigen Nebengebäuden für Fitness, Garderoben, Duschen, Verwaltung) „im Anschluss an eine Gaststätte“ errichten kann – so der Antrag von Jahn und von BA-Vorsitzendem Lederer-Piloty und so auch die Entscheidung der Bürgerversammlung des BA 12 im Jahr 2016. Das macht Sinn.

Nun stellte sich aber der *unwirksame Vertrag*, der die Mitgliederrechte aushebelte und zahlreiche soziale und finanzielle Ungereimtheiten und Nachteile für Verein und Stadt offenbarte, diese unsinnige Lösung vor:

- der Sportbetrieb mitten in der Wohnbebauung am Emmerigweg,
- das Niederreißen der bestens eingeführten, seit 114 Jahren bestehenden und letzten, wirklich bayerischen Wirtschaft inmitten eines Hains schützenswerter Laubbäume

- Dafür sollte dann der Sportverein 3,59 Mio. € an die Bayerische Hausbau zahlen,
- damit diese den von ihr gekauften, gut geführten und frequentierten Tennisplatz St. Florian mit drei Hallen, mit Sandplätzen, Bepflanzung und kleinem Imbiss ebenfalls plattmacht und die Brache als neue Ausgleichsfläche zur Verfügung stellt
- ohne zudem das Eigentum unserem Verein zu übertragen.

**Eine Lösung, die alle berechtigten Interessen zufrieden stellt, sieht anders aus!**

**Sie kann aber bei gemeinsamem zukunftsorientiertem Handeln aller Betroffenen unter diesen Prämissen problemlos realisiert werden:**

- **Sportbetrieb im Norden** zwischen Aldiparkplatz und Wirtschaft
- Hierfür **Tausch** der 8000 m<sup>2</sup> im südlichen Teil des bei Jahn verbliebenen Areals gegen die kleinere nördliche Fläche der BHG
- Hierdurch teilweise **Heilung** eines satzungswidrigen Tauschgeschäfts des Jahnpräsidenten 2012 ohne Vollmacht (Feststellung des Schiedsgerichts)
- Das **Gelände des Vereins östlich** des Mühlbachs - 5200 m<sup>2</sup>, derzeit als Gärten an Mitglieder verpachtet - wird **nicht von den Vereinsflächen abgetrennt** und als für den Sportbetrieb nutzloser „Schlafwagen“ abgehängt, sondern ist dann ein grüner Rückraum hinter der Sporthalle und so für Gymnastik, Ballspiel oder Meditation für den Hallensportbetrieb als Gesamtfläche zusammenhängend werthaltig und zukunftsfähig
- Mit einem **angemessenen Verkaufserlös** mindert sich die Höhe für die notwendigen **öffentlichen Zuschüsse** (um dem Vertrag zuzustimmen wurde tatsächlich erklärt, „die Stadt hat genügend Geld“ zum Ausgleich!)
- Weiterhin **Fortbestand der Traditionsraststätte an der** Freisinger Landstr. 60, für die sich Vereine und Bürgerinnen und Bürger so vehement einsetzen
- Dieses Grundstück (FINr. 548/3) ...ist die **Ausgleichsfläche**, die der Verein selbst für die Bebauung bietet - ohne eine Zahlungsverpflichtung an den Investor
- Dieses Grundstück behält alle **alten Bäume**, der 100-jährige **hölzerne Schankstadel** am Bach bleibt für kulturelle Nutzung, die Stein-Nebengebäude werden **entfernt**, deren Flächen **neu bepflanzt**
- Dieses Grundstück bleibt so aufgewertet **Erholungsfläche für die Öffentlichkeit** und könnte zudem von einem Investor günstig erworben werden.
- Dieses Grundstück fungiert als **Grundwasserschleuse** im langen Tiefgaragenriegel entlang der Freisinger Landstraße zur Vermeidung der bekannten Schäden in der Siedlung gegenüber
- Die vorgesehene **Gewerbefläche** mit Läden, Handwerkern und Kita liegt dann günstig direkt nördlich am Emmerigweg zwischen den beiden Wohngebieten
- anstelle eines derzeit dort deplatziert vorgesehenen regen Sportbetriebs von Tausenden mit deren An- und Abfahrten im zusammenhängenden Wohngebiet
- Und als besonderer Effekt: Der **Tennisplatz St. Florian** muss **nicht** wegen der Wohnbebauung auf TS Jahn-Grund als teure Ausgleichsfläche **vernichtet werden**

Soviele selbst gemachte Probleme könnten auf einen Schlag gelöst werden. Der Schlüssel, um die Starrköpfigkeit aufzulösen, liegt im Schutz des Grundstücks FINr. 548/3 als nicht weiter überbaubar... Damit muss keineswegs Wohnfläche wegfallen.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bitte wirken Sie persönlich mit beim Umdenken, übrigens im Sinn ursprünglicher Planung, dass nicht diese zukunftsfähige Lösung durch mehr oder weniger persönliche Abmachungen zwischen handelnden Personen blockiert wird, und dass jetzt - unmittelbar bevorstehend (!) - Bagger nicht vollendete Tatsachen schaffen und ein so beliebtes und reizvolles Idyll unwiederbringlich zerstören.

Es gibt doch die Lösung, die dem Stadtteil und dem Charme Münchens entgegenkommt und, was man selten in Konfliktlagen findet, die zudem auch noch alle Beteiligten zufrieden stellen kann – eine win-win-win-Lösung! Natürlich stehe ich Ihnen für ein persönliches Gespräch stets zur Verfügung, wie auch Bundesrichter a. D. Dr. Gschwendtner und alle Mitglieder unserer *Initiative* oder Herr Sachsinger als Vorstand der *AG Rettet den Münchner Norden*.

Mit den besten Grüßen

Tilman Steiner - Sprecher der *Initiative zum fairen Verkauf der Jahngrundstücke*

VORSITZENDER DES VERBANDSGERICHTS DES BAYERISCHEN JOURNALISTENVERBANDS (BJV)

**Reaktion des Oberbürgermeisters: Anregung zu einer wohlwollenden Prüfung durch das Planungsreferat**