

Haidhauser nachrichten

Januar 2022

Preis 1,50 Euro

47. Jahrgang

Nr. 1/2022

B 4296 E

Haidhauser Nachrichten
Breisacher Straße 12, 81667 München

Nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht

Mieterschutz ausgehöhlt

Anfang November hat das Bundesverwaltungsgericht mit einem Urteil den Spielraum des städtischen Vorkaufsrechts deutlich eingeschränkt. Im vergangenen Monat hatte der Münchner Stadtrat fünf Vorkaufsfälle auf der Tagesordnung. Quasi in letzter Minute haben zwei Mieter*inneninitiativen aus Haidhausen und das Bündnis „#ausspekuliert“ versucht, die Mitglieder des Stadtrats zum Vorkauf zu bewegen. Auf der letzten Sitzung im Dezember jedoch hat der Stadtrat entschieden, das Vorkaufsrecht in allen fünf vorliegenden Fällen nicht auszuüben.

Für die Mieterinnen und Mieter von fünf Häusern schien es zunächst gut zu laufen. Vieles deutete darauf hin, dass der Stadtrat dem Vorkauf der Anwesen zustimmen würde, unter ihnen auch die Häuser Milchstr. 1 und Balanstr. 31. Doch dann erging Anfang November ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG).

Ein Urteil mit Sprengkraft

Das BVerwG hat entschieden, dass ein kommunales Vorkaufsrecht nur dann bestehe, wenn das betreffende Haus zum Zeitpunkt des Verkaufs ganz oder weitgehend leer steht oder es in einem heruntergekommenen Zustand ist. Das Urteil hebt dabei einzig auf den Zeitpunkt des Verkaufs ab. Es komme nicht darauf an, was der neue Eigentümer plane.

Die negativen Auswirkungen des Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichts auf die Münchner Vorkaufspraxis ließen nicht lange auf sich warten. Gut eine Woche vor der Sitzung, auf der der Stadtrat über fünf Vorkaufsfälle (Gabelsbergerstr. 77, Milchstr. 1, Balanstr. 31, Griegstr. 51/53 und Ohlstadter Str. 6a) abstimmen sollte, informierte nach einem Bericht der „Süddeutschen Zeitung“ vom 8.12.2021 die zuständige Kommunalreferentin Kristina Frank (CSU) Vertreter*innen der Stadtratsfraktionen, dass der Stadtverwaltung und dem Stadtrat im Lichte des Urteils die Hände gebunden seien und der Stadtrat das Vorkaufsrecht nicht beschließen dürfe.

Gegenwehr

Die Mieter*innenschaft des Hauses Milchstr. 1 setzte daraufhin viele Hebel in Gang, um die Mitglieder des Stadtrats mit einem Appell noch im Vorfeld der entscheidenden Abstimmung am 15. Dezember dazu zu bewegen, dem städtischen Vorkauf der fünf Häuser zuzustimmen. Darin fordern die Mieterinnen und Mieter, „das kommunale Vorkaufsrecht für weitere fünf Miethäuser (...), wie bisher geplant, auszuüben; und sich außerdem wie Hamburg, Berlin und die Bauministerkonferenz mit einer Initiative für eine nachhaltige Absicherung des kommunalen Vorkaufsrechts durch eine Bundesratsinitiative stark zu machen. (...) Wir fordern daher den Stadtrat eindringlich auf, vom kommunalen Vorkaufsrecht in diesem Sinne weiterhin Gebrauch zu machen. Alles andere wäre ein fatales politisches Signal, das eine erneute Spirale von

Fortsetzung auf Seite 9



Ob in Grönland wohl der Mieterschutz gewährleistet ist? Das Lächeln des Knaben spricht schwer dafür. „Wo die Welt schmilzt“ deutet aber auf andere Probleme hin. Ragnar Axelsson stellt seine phantastischen Fotos aus Island, Grönland und anderen nördlichen Gefilden im Kunstfoyer der Bayerischen Versicherungskammer aus. Mehr auf Seite 6 und 7.

Ragnar Axelsson ©
Sermiliqaq, Greenland, 1997

Atelier METZ.K36

Klang der leisen Töne

Als mit Radio-Johandl ein weiteres Traditionsgeschäft schloss (vgl. Haidhauser Nachrichten vom Dezember 2020), haben wir das Schlimmste befürchtet und das Beste gehofft. Letzteres ist nun eingetroffen. Statt einer Pizza- oder Kleiderkette sind seit Oktober an der Kellerstraße zwei Künstlerinnen und ein Künstler eingezogen. Sie realisieren etwas, das sich den Rückzugs- und Abschottungstendenzen angesichts der aktuellen Pandemie entgegensetzt: einen gemeinsamen Werk- und Ausstellungsraum an der Ecke Kellerstraße 36/Metzstraße.

Aufmerksame Beobachter*innen haben es bemerkt: Die Bezeichnung an der Fassade hat sich verkürzt. Geblieben ist der prägnante Schriftzug „Metz“. Wer den Blick nach unten senkt, bemerkt die veränderten Auslagen in den Schaufenstern (die Bilder an den Wänden, die Tonarbeiten und Skulpturen sowie die Papierkunst auf den Tischen). Wer sich von der einladenden At-

mosphäre anstecken lässt und das ehemalige Ladenlokal betritt, findet einen Werkraum vor, in dem drei Künstler tätig sind: zusammen, parallel, sich gegenseitig inspirierend.

Vielschichtiges Experiment

Wir trafen Tea Lue, Claudia May und Hajo Wiedemann zu einem Gespräch vor Ort. Die Malerin, die

Tonkünstlerin und der Papiergestalter kennen sich schon eine Weile, sie haben bereits früher Projekte initiiert. Auch deshalb wagten sie diesen Schritt. Weil es an der Zeit und zudem erleichternd war, die privaten Ateliers durch größere (Gemeinschafts-)Räume zu ersetzen. „Man kann hier etwas liegen lassen, mehrere Arbeiten nebeneinander stellen, ohne abends alles wieder verräumen und morgens erst herausholen zu müssen“, betont Hajo Wiedemann. Eine ideale Voraussetzung auch für die Trockenphasen. Der Prozess erfolgt in Ruhe; was es ermöglicht, zwischen durch einen Blick auf die einzelnen Ölbilder oder Kartonagen zu werfen.

Fortsetzung auf Seite 11

Erhaltungssatzung, städtisches Vorkaufsrecht und Milieuschutz

In Gebieten, für die der Stadtrat eine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) beschlossen hat, steht der Stadt nach § 24 (1), Ziffer 4 BauGB ein Vorkaufsrecht zu. Der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) rechtfertigt nach § 172 (1), Ziffer 2 BauGB den Vorkauf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.“ In einem überhitzten Immobilienmarkt wie in München ist der Milieuschutz durch städtischen Vorkauf von besonderer Bedeutung, bietet der Vorkauf doch den größtmöglichen Schutz vor Verdrängung. Das jüngste Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat nun mit Verweis auf § 26, Ziffer 4 BauGB genau dieses Schutzziel gravierend eingeschränkt.

Fortsetzung von Seite 1



Variable Präsentationen durch verstellbare Tische, Wände, Säulen und die Schaufester, Bild: privat

Wie alles begann

Im vergangenen Sommer beschlossen die drei Künstler*innen, zu dritt einen Werkraum einzurichten. Durch einen glücklichen Zufall stießen die drei Künstler auf den gerade frei gewordenen Laden der Familie Johndl – ein fließender Übergang also. Sanft nehmen sich auch die Veränderungen aus. Ins Auge sticht der frisch verlegte Boden, ein strapazierfähiges Industrieparkett. Die Wände erhielten einen neuen Anstrich, eine kleine Garderobe wurde eingerichtet. Später, wenn breite Fensterbänke aus Holz die schmalen Steinverkleidungen ablösen, könnten weitere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen oder Ausstellungen stattfinden.

Risiko und Chance

Was für die Öffentlichkeit einladend wirkt, nämlich ohne Kaufzwang einzutreten, sich umzusehen oder umherzugehen, bedeutet für die Kunstschaffenden gleichzeitig Abwechslung und Unterbrechung: „Dass das Versinken in das eigene Tun oder die Konzentration zuwilen gestört werden, damit ist zu rechnen“, meint Claudia May lächelnd. „Dafür geht es anschließend motivierter weiter, nimmt eventuell eine überraschende Wendung.“ Tea Lue ergänzt, dass man sie durchaus ansprechen dürfe, ja solle. Dass sie sich gleich doppelt exponieren, mit ihrer Person und durch ihre Werke, sei Teil des Konzepts. Zur spontanen Ausrichtung gehöre, dass keine festen Ausstellungen geplant seien. Das

Ganze soll lebendig bleiben, neue Ideen durch Präsenz und Austausch entstehen.

gar zwei „Stammgäste“, die regelmäßig vorbeischauen. So hat auch die Redaktion von der „Neueröff-



Objekte und Malerei: zwei- und dreidimensionale Darstellungen von Materie

Bereicherung für das Quartier

Die großen Glasflächen erzeugen automatisch Kontakte, Blicke streifen sich, man nickt oder winkt sich zu. Passant*innen bleiben stehen, deuten auf einen Gegenstand, kommentieren die „Neueröffnung“. Tea Lue erinnert sich: „Einige haben ihr Bedauern über das Verschwinden des eingessenen Vorgängers zum Ausdruck gebracht, sich jedoch auch gefreut, dass ein ergänzendes Angebot entsteht, hierfür alles Gute gewünscht.“ Inzwischen gibt es so-

nung“ erfahren. Michael Ried, dessen Zeichnungen unsere Leser*innen bestens kennen, hat auf die beeindruckenden Arbeiten bei METZ.K36 hingewiesen.

Wie sind die Künstler*innen auf dieses Lokal gekommen? Claudia May wohnt in Haidhausen, ihre Kolleg*innen in Berg am Laim bzw. dem Westend. Der Münchenbezug ist somit gegeben. May betont, dass Haidhausen durch den Mix der Bewohner*innen, die familiäre Atmosphäre sowie den lässi-



Die drei „Disziplinen“ Malerei, Tonarbeiten/Skulpturen und Papiergestaltung auf einen Blick, Bild: privat

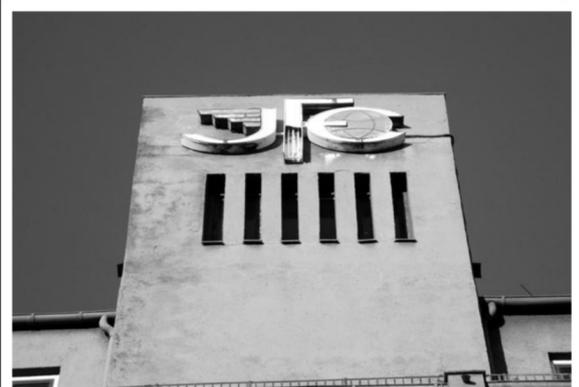
gen Umgang größtenteils seinen Charakter bewahrt habe. „Es ist normal geblieben, nicht abgehoben. Obwohl es inzwischen zu den begehrtesten Wohnlagen zählt.“

Letzte Frage: Was hat es mit dem verbliebenen Schriftzug „Metz“ auf sich? Es ist eine Doppeldeutung. Einerseits erinnert der Name an den Vorgänger bzw. dessen Lieferanten, Metz Consumer Electronics, ein bekannter Hersteller von Unterhaltungselektronik. Andererseits signalisiert er, dass sich der Eingang an der Metzstraße (und nicht bei der offiziellen Adresse Kellerstraße 36) befindet.

Kontrapunkt setzen

Zu bedauern ist, dass der diesjährige Weihnachtsmarkt erneut ausfällt. Er hätte Laufkundschaft angezogen, von der die umliegenden Geschäfte profitiert hätten. Die Kulturschaffenden können nachfühlen, was es bedeutet, wenn eine ganze Branche ihrer Plattform beraubt wird. „Dennoch wollten wir uns nicht entmutigen lassen“, bekräftigt Hajo Wiedemann.

Atelier METZ.K36
Kellerstraße 36/Eingang Metzstraße
81667 München
Öffnungszeiten: Samstag und Montag 12.00 Uhr bis 19.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung *unk*



Zwischen Himmel und Erde: Wo ist dieses Logo zu finden? Auflösung des Suchbilds vom vergangenen Monat: Die an einem Bügel hängenden „Liebesschlösser“ sind in den Maximiliansanlagen zu finden. Wer die Maximiliansbrücke am östlichen Ende nordwärts unterquert, findet sie zur Linken, kurz vor der Einmündung des Auer-Mühlbach-Stegs. Komplizierte Beschreibung, soll zum Finden animieren.



Anzeigen

Anzeigen

druck WERK
Schwanthalerstraße 139, 80339 München
Fon (089) 502 99 94, Fax (089) 502 86 06
e-mail team@druckwerk-muenchen.de
Internet www.druckwerk-muenchen.de
Mo-Fr 8.30 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr

Satz Gestaltung Offsetdruck Verarbeitung

LEBASCHA
Naturkostladen & Lakritz
Breisacherstr 12
Haidhausen
089-4802495

buch & töne
Ausgesuchte Bücher, Hörbücher und Musik zum feinen Preis in wohlthuender Atmosphäre. Wir freuen uns über Ihren Besuch!
buch & töne Buchhandlung & Modernes Antiquariat
Weißenburger Straße 14, 81667 München
Telefon 089 · 44 10 94 76, www.buchundtoene.de