

Leerstand, wo Leben sein könnte

Wunderkerzen, ein alter verwelkter Blumenstrauß, geblühtes Geschirr und natürlich eine doppelstöckige bunte Torte, gekrönt mit einem Marzipangebäude. Festlich gekleidete Menschen – und hinten, an der Wand des Gebäudes in der Ledererstraße 3 ein Banner. „Glückwunsch zu 7 Jahren Leerstand! – Smiley, Daumen hoch“. So ganz ernst gemeint ist der Glückwunsch nicht, das wird schnell klar, wenn man sich mit der Fei ergemeinde unterhält. Denn das Zerwirkgewölbe, dem es zu gratulieren gilt, gut 700 Jahre alt, das Seuchen, Kriege und Donnerwetter überstanden hat, steht nun seit 7 Jahren leer. Ein Haus mit einer bewegten Geschichte: einst wurde hier Wild zerlegt, später das erste vegane Restaurant in München eröffnet und dann im Club Crux wilde Feste gefeiert und die Nacht zum Tag gemacht. Nun hat es blinde, verschaltete Fenster und ein dickes Schloss am Tor. Hinein kommen nur Mäuse, Asseln und Spinnen.

Leerstand tut Häusern nicht gut. Die Mauern werden feucht, das Wasser steigt auf, unliebsame Bewohner machen sich breit. Ein Haus ist eigentlich dazu da, mit Leben gefüllt zu werden. Es ist dazu da, Geschichten ein Zuhause zu geben. Es ist nicht dazu da, mit verschlossenen Türen und Fenstern leer zu stehen.

Warum also dieser Leerstand? Warum verfällt ausgerechnet dieses historische Gebäude, mitten in München, direkt hinter dem Rathaus an der Ledererstraße 3? Im Herzen von Bayern, dem Bundesland, das sonst so stolz ist auf seine historischen Mauern, auf Schlösser und Residenzen, auf Kapellen und Kirchen, auf alte Gasthäuser und Bauernhöfe? Und vor allem: Wer ist dafür verantwortlich?

Der Verantwortliche scheint leicht gefunden: Eigentümer des Zerwirkgewölbes ist der Freistaat Bayern. Als Eigentümer hätte der Freistaat die Pflicht, das Gebäude instand zu halten – genau so, wie er es mit Art. 4 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes von allen anderen Eigentümerinnen und Eigentümern denkmalgeschützter Gebäude verlangt. Doch seit Jahren geschieht dort nur wenig. Zwar heißt es, die notwendigen kleineren Erhaltungsmaßnahmen würden durchgeführt. Die Frage danach, welche das konkret sind, lässt die IMBY, die Immobilien Freistaat Bayern, die die Grundstücke im Eigentum des Freistaats in der Regel verwaltet, unbeantwortet.

Dass ausgerechnet der Freistaat, der von privaten Denkmalbesitzerinnen und Denkmalbesitzern den Erhalt ihrer Gebäude einfordert, dieses bedeutende Baudenkmal seit Jahren leer stehen lässt, ist ein fatales Signal – nicht nur für das Zerwirkgewölbe selbst, sondern auch für die Glaubwürdigkeit staatlichen Handelns. Wer Denkmalschutz einfordert, muss ihn doch auch selbst konsequent leben. Andernfalls schürt das – völlig zu Recht – Unmut und Verdrossenheit. Und das ist weder für das Vertrauen in staatliches Handeln gut, noch für unsere Demokratie.

Die Frage nach dem Warum, die lässt sich allerdings nicht so leicht beantworten. Warum lässt der Freistaat dieses Gebäude leer stehen und scheinbar verrotten? Ist ihm das kulturelle Erbe, das in diesem Haus sichtbar und erlebbar wird, wirklich so wenig wert? Denn eigentlich gibt es viele Möglichkeiten, dieses Haus mit Leben zu füllen: Wohnen, Gewerbe, Kultur, dafür sei das Gebäude grundsätzlich geeignet, so hat es eine

Machbarkeitsstudie der IMBY ergeben, die leider niemand einsehen darf.¹ Für die eigenen Zwecke, also die Zwecke des Freistaats, ist das Gebäude allerdings nicht geeignet. Und deshalb soll das Grundstück auch verkauft werden – so gängige Praxis, hier im Freistaat. Zum Höchstgebot, wie üblich. So sieht es die Bayerische Haushaltsordnung vor. In Art. 63 BayHO heißt es:

„Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.“

Und Art. 81 der Bayerischen Verfassung bestimmt:

„Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden. Der Erlös aus der Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens ist zu Neuerwerbungen für dieses Vermögen zu verwenden.“

Kurz gesagt: Verkauft wird an den oder die Meistbietende, kulturelles Erbe, zweitältestes Gebäude, bewegte Geschichte hin oder her. Welche Nutzung anschließend entsteht, spielt erstmal keine Rolle. Gerade in München, wo Grund und Boden zu den wertvollsten Gütern überhaupt gehören, hat diese Praxis enorme Folgen.

Auf diese Weise sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundstücke, die der öffentlichen Hand und damit uns allen gehören unter den Hammer gekommen. Allein in München durch den Verkauf der GWB Wohnungen über 8.000 Einheiten. Entstanden ist das, womit Investoren Geld verdienen: Bürogebäude, Wohnungen im höheren Preissegment, oder wie im Falle der Alten Akademie in der Kaufinger Straße: langer Leerstand. Verkauft wird dabei nicht nur Grund und Boden, sondern auch die Möglichkeit, Orte entstehen zu lassen, an denen Menschen wohnen, einkaufen, Kultur erleben und sich begegnen können. Auch hier, in der Ledererstraße 3, im Zerwirkgewölbe, könnte ein solcher Ort entstehen. Stattdessen bleibt er verschlossen, leer und kalt. Und die Risse in der Wand werden immer größer.

Und wie geht es jetzt weiter?

Seit 2023 macht das Münchner Forum mit Petitionen und öffentlichkeitswirksamen Aktionen auf die verfehlte Bodenpolitik des Freistaats, die aufs schnelle Geld aus ist, aufmerksam. Eine große Recherche wurde 2023 veröffentlicht, alle Verkäufe sind unter der-grosse-ausverkauf.de einsehbar. Besonders im Fokus stand im vergangenen Sommer das Strafjustizzentrum an der Nymphenburger Straße, eine Petition gegen den Verkauf sammelte über 8.000 Unterschriften. Der geplante Verkauf des Zerwirk ist ebenfalls seit 2023 bekannt. Trotz offener Briefe, mehrerer Anfragen im Parlament und der öffentlichkeitswirksamen Feier eines Leerstandjubiläums inklusive Torte und Wunderkerzen hält der Freistaat am Verkauf fest. Von Transparenz des Verkaufsprozesses oder der Beteiligung der Öffentlichkeit bei einem Ort mit dieser Geschichte keine Spur. Leider kein Einzelfall.

1

Fazit

Der Freistaat verkauft an vielen Stellen Grundstücke und Gebäude nach dem Prinzip des Höchstgebots. Damit gehen nicht nur historische Gebäude verloren oder werden ihrer ursprünglichen Funktion entzogen. Es verschwinden auch die Räume, die Geschichte erlebbar machen, die unsere Städte lebendig, vielfältig und bezahlbar machen.

Deshalb müssen wir laut bleiben – und noch lauter werden. Denn es geht nicht nur um ein einzelnes Gebäude. Es geht um die Frage, wem unsere Stadt gehört und welche Verantwortung der Staat für das Eigentum trägt, das eigentlich uns allen gehört.