



An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 5 – Au-Haidhausen  
Herrn Jörg Spengler  
Direktorium Geschäftsstelle Ost  
Friedensstraße 40  
81671 München

I.

München, 21.03.2024

[REDACTED]

**Anfrage zur Zukunft des Üblacker-Häusls in der Preysingstraße 58  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06223 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05 – Au-Haid-  
hausen vom 13.12.2023**

Sehr geehrter Herr Spengler,

der Bezirksausschuss beantragte am 13.12.2023 die Beantwortung des Fragenkatalogs, worum der Verein Freunde Haidhausens e. V. nach seiner Mitgliederversammlung vom 08.11.2023 gebeten hatte. Es handelt sich um eine laufende Angelegenheit im Sinne des Art 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung. Zuständig ist daher der Oberbürgermeister, das Kulturreferat wurde mit der Beantwortung beauftragt.

Zu den Fragen im Einzelnen:

**1)** „Ist die Landeshauptstadt München bereit, Teile des Üblacker-Häusls dem Verein „Freunde Haidhausens – Verein für Haidhausen e.V.“ vertraglich bindend zur Verfügung zu stellen? Wenn ja: Welche Räume (sog. Ziegenstall / Erdgeschoss ohne die zwei Zimmer des Herbergenmuseums / ganzes Erdgeschoss)? In den vergangenen Jahrzehnten existierte keine schriftliche Vereinbarung hierzu.“

Die LHM ist Eigentümerin des Üblacker-Häusls in der Preysingstraße 58. Die immobilienwirtschaftliche Betreuung für das Üblacker-Häusl liegt seit 2012 beim Kommunalreferat. Vor 2012 lag die Zuständigkeit im Kulturreferat. Das Kulturreferat hatte in den Jahren 2006 bis 2008 Gespräche mit dem Verein Freunde Haidhausens e.V. hinsichtlich einer vertraglichen Einigung geführt; ein Ergebnis in Form eines schriftlichen Vertragsverhältnisses war damals nicht möglich.

Aktuell liegt kein schriftlich abgeschlossenes Vertragsverhältnis zwischen der Landeshauptstadt München (LHM) und dem Verein vor. Allerdings besteht seit Juli 1980 ein faktisches Vertragsverhältnis aufgrund der Übergabe der Räumlichkeiten im Erdgeschoss (abgesehen von einem Raum) vom Üblacker-Häusl an den Verein. Dies führt dazu, dass etwaige Ansprüche der LHM oder des Vereins sich nach den gesetzlichen Regelungen bestimmen.

Jedoch unterliegen Mietverträge, die über eine längere Zeit als ein Jahr bestehen, der gesetzlichen Schriftform (§§ 550, 578 BGB, Art. 38. Abs. 2 BayGO). Hierzu zählt auch das Üblacker-Häusl mit dem faktischen Mietverhältnis.

Mit dem Beschluss „Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“ (20-26 / V 02455) vom 27.01.2021 (<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6406892>) hat die Stadtverwaltung ein neues Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen mit dem Ziel beschlossen, künstlerische, kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen und zu stärken. Das Kommunalreferat (KR) wurde gemeinsam mit dem Kulturreferat (KULT) dazu beauftragt, das Konzept rückwirkend ab dem 01.01.2021 umzusetzen. Hierzu auch: <https://stadt.muenchen.de/infos/arbeitsraeume-kuenstler.html>.

Insofern hatte das Kommunalreferat – Immobilienmanagement im August 2023 einen klassischen externen Gewerbemietvertrag für den Verein „Freunde Haidhausens - Verein für Haidhausen e.V.“ für das Museum im Üblacker-Häusl vorbereitet. Beabsichtigt war, dass das Kulturreferat und der Verein sich über das kulturelle Nutzungskonzept verständigen mit dem Ziel, dass dem Verein eine mögliche Mietreduzierung gewährt werden kann.

Der Verein hat dem Kulturreferat gegenüber erläutert, dass er die gegenwärtige Nutzung begrüße und auch gerne weiterhin ideell begleite. Insofern stehe er auch neuen Ideen positiv gegenüber. In einen Mietvertrag wolle er ausdrücklich nicht eintreten.

**2)** „Wie würden die Vertragskonditionen aussehen (Vertragsart, Nutzungsentgelt, Nebenkosten, feste Zuschüsse durch das Kulturreferat, Instandhaltung, Untervermietung, Heizung, Strom, etc., sonstige Vertragsbestimmungen)? Für den Verein „Freunde Haidhausens – Verein für Haidhausen e.V.“ ist es zwingend erforderlich, zu wissen, ob er sich künftig eine Nutzung der Räumlichkeiten finanziell leisten kann“.

Das Kulturreferat hat, wie oben dargestellt, im Herbst 2023 das Gespräch mit dem Verein über das Nutzungskonzept gesucht, um zu prüfen, inwieweit die als Ausstellungsort eingeführte Nutzung als Begründung für die mögliche Mietpreisreduzierung herangezogen werden kann; die Höhe des Mietpreises ist dem Verein bekannt. Im Februar 2024 folgte ein ausführliches Gespräch mit dem Vorstand des Vereins. Der Verein brachte erneut zum Ausdruck, nicht in einen formalen Mietvertrag eintreten zu wollen – ganz unabhängig davon, ob eine Mietpreisreduzierung oder ein institutioneller Zuschuss mit einer Fehlbedarfsfinanzierung zur Anwendung komme.

**3)** „Welche Nutzungen sollen im Erdgeschoss des Üblacker-Häusls nach den Vorstellungen der Landeshauptstadt München stattfinden? Der Verein „Freunde Haidhausens – Verein für Haidhausen e.V.“ könnte sich etwa folgende Nutzungen vorstellen: Ausstellungen (Vernissagen, Finissagen; keine ganztägigen Öffnungszeiten), Lesungen, Vorträge, Musikdarbietungen und ähnliche kulturelle Veranstaltungen, vorzugsweise mit Stadtteil-Bezug zu Haidhausen

und/oder von Kulturschaffenden aus dem Stadtbezirk; geselliges nicht-kommerzielles Beisammensein wie Schafkopfrunden, Hoagascht usw.“

Das Kulturreferat hält es für sinnvoll, an der Nutzung des Üblacker-Häusls für Ausstellungen im Bereich der Bildenden Kunst festzuhalten. Dieses Nutzungskonzept ist seit den 1980er Jahren eingeführt, die auf diesem Weg geschaffene Profilbildung hat eine eigene Wertigkeit. Für eine klassische stadtteilkulturelle Nutzung (mit Veranstaltungsprogramm, Vermietung und im Sinne einer Mehrfachnutzung) hält das Kulturreferat die räumlichen Möglichkeiten nicht für geeignet.

**4)** „Welche baulichen Maßnahmen sind in dem denkmalgeschützten Üblacker-Häusl erforderlich und wird die Landeshauptstadt München ergreifen und bezahlen, um diese Nutzungen künftig zu gewährleisten (Sanitäreanlagen, Brandschutz etc.)?“

Das Üblacker-Häusl wird regelmäßig durch das Baureferat begutachtet. Sollten bauliche Maßnahmen notwendig sein, werden diese in die Wege geleitet.

**5)** „Welche Vertragsbeziehungen bestehen bezüglich des Üblacker-Häusls (z.B. Mietvertrag Mieterin Obergeschoss und Raum im Erdgeschoss, Hausmeistervertrag, Vereinbarungen bzgl. Herbergsmuseum, Vereinbarungen zu Öffnungszeiten, sonstige Vereinbarungen)?“

Es besteht ein Hausmeistervertrag für das Üblacker-Häusl, in dem klassische Aufgaben der Hausmeisterei geregelt sind. Die Vereinbarungen zu den Öffnungszeiten betreffen den Ausstellungsbereich, der seit den 1980er Jahren im Benehmen zwischen dem Verein und der Mieterin geregelt wurde.

Abschließend ist festzuhalten: Das Kulturreferat steht in engem Austausch mit den Beteiligten und hofft, in absehbarer Zeit zu einer einvernehmlichen und tragfähigen Lösung zu kommen.

Mit freundlichen Grüßen

II. [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]

gez.

[Redacted]  
Stellvertretende Abteilungsleitung