

## Brief an die Mitglieder

---

Liebe Mitglieder,

Ende letzten Jahres lasen Sie an dieser Stelle, dass Herr Pirota und ich im November an Gesprächen mit Vertretern des Auswärtigen Amts aus Berlin und Tokyo, des Landesbauamts des Freistaats Bayern und der Münchner Zentrale des Goethe-Instituts teilgenommen haben, in denen es um die Zukunft des OAG-Hauses ging. Diese Gespräche waren insofern wichtig und erfolgreich, weil die Beteiligten Klarheit bezüglich der Interessen aller „Stakeholder“ gewannen, aber auch, weil die Nachbereitung der Gespräche uns alle klar die Grenzen erkennen ließ, die den einzelnen Parteien trotz bestem Willen aus verschiedenen Gründen gesetzt sind und innerhalb derer wir unsere Zukunft hier in Tokyo zu gestalten haben.

Um es kurz zu sagen: Wir befinden uns in einer Patt-Situation. Das ist für alle Beteiligten sehr frustrierend und umso bedauerlicher, als keiner von uns diese missliche Situation gewollt oder verursacht hätte. Sie ist durch Entscheidungen bedingt, die in der Vergangenheit gefällt wurden. Doch nun müssen wir gemeinsam eine Lösung für die Zukunft finden.

Das Auswärtige Amt favorisiert aus finanziellen Gründen eine Minimalsanierung des Hauses mit der Perspektive, dass das Grundstück, das der OAG gehört und für das die Bundesrepublik noch ein langjähriges Mitnutzungsrecht hat, nach spätestens zehn Jahren in ein Investorenprojekt eingebracht wird, da sich eine weitere Nutzung des mehr als 30 Jahre alten Hauses auf dem wertvollen Grundstück nicht rentiere - eine Einschätzung, die schwer zu widerlegen ist. Als Vertreter der OAG setzen wir aber natürlich alles daran, dass das Grundstück im Besitz der OAG verbleibt, denn es ist ihre Existenzgrundlage.

Andererseits müssen wir uns selbst, aber auch dem AA eingestehen, dass die OAG aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht einmal in der Lage ist, die angedachte und auch unseres Erachtens dringend notwendige Minimalsanierung zu stemmen. Zwar hat die

OAG durch die 2010 erfolgte Sanierung ihres Alleineigentums im 4. Stock Zeit gewonnen, weshalb ihre Vertreter überhaupt noch in der Lage sind, sich an einen Verhandlungstisch zu begeben, aber allein die gemeinsam zu finanzierenden und nicht weiter aufschiebbarer Gewerke Dachsanierung, Fassadenversiegelung und der Einbau neuer Fenster übersteigen die finanzielle Kapazität der OAG um ein Vielfaches.

Dass wir das alles und noch viel mehr so klar sehen, verdanken wir Herrn Pirotta, der über die letzten Jahre ein sehr umfassendes Dossier über den Zustand des Hauses, den Sanierungsbedarf, die einschlägige Gesetzgebung und Stadtplanung u.ä. zusammengestellt hat. Um sozusagen „die ganze Wahrheit“ zu kennen, hat der Vorstand auf Anregung von Herrn Pirotta inzwischen sogar prüfen lassen, ob die vom AA favorisierte Option des Investorenmodells unter der Bedingung, dass sich drei weitere Grundstücke hinter unserem Haus einbeziehen ließen, tragfähig wäre. Die Antwort lautet auf der Basis der gegenwärtig herrschenden Bedingungen klar Nein. Die Ansprüche der beiden Stakeholder Bundesrepublik und OAG wird kein Investor abgelten wollen. Das hängt nicht zuletzt mit der Baugesetzgebung in unserem Viertel zusammen. Das Stichwort heißt Schattenwurf. Bei einem Neubau müssten die oberen Stockwerke viel „schmächtiger“ ausfallen, als sie es jetzt bei den bestehenden Einzelbauwerken sind. Das Maximum an zulässiger umbauter Fläche erreicht man nur, wenn man fünf Stockwerke in die Tiefe geht. Aufgrund der damit verbundenen Kosten ist eine solche Lösung für einen Investor uninteressant. Eine andere Option, für die sich ein Konsortium vor einigen Jahren stark machte und das noch mehr Grundstücke umfassen sollte, ist ebenfalls aufgrund herrschender Baugesetze nicht umsetzbar.

Das sind also die Bedingungen, mit denen wir es hier und heute zu tun haben. Um gleich jeder Spekulation entgegenzutreten: Ein Verkauf des Grundstücks in Kobe würde unsere Probleme nicht lösen. Der Gedanke daran spielt in diesem Zusammenhang also keine Rolle und ist völlig getrennt von dieser Problematik zu betrachten.

Könnte man, wie ein Mitglied in einem Schreiben an den Vorstand anregte, für die weitere Sanierung des Hauses Geld bei der Bank aufnehmen, wo doch die Zinsen so niedrig sind? Das war auch meine Frage, aber es ist aus zwei Gründen schwierig: 1. Wir erwirtschaften kaum genug, um einen Kredit zu bedienen. In Bezug auf Profite unter-

liegen wir als gemeinnütziger Verein nämlich einer rigiden Gesetzgebung. 2. Welche Bank akzeptiert als Sicherheit ein Grundstück, auf dem ein Staat ein im Grundbuch abgesichertes langjähriges Nutzungsrecht hat?

Die Tatsache, dass wir 2010 zumindest unsere Räume im 4. Stock saniert haben, diese restlos vermietet sind und wir also ein regelmäßiges Einkommen erwirtschaften, bewahrt uns heute vor übereilten Entscheidungen. So schnell gehen die Lichter in der OAG nicht aus! Aber bewegen müssen wir uns. Darüber wird spätestens bei der Hauptversammlung zu sprechen sein.

Herzliche Grüße,

Ihre

A handwritten signature in black ink, reading 'Karin Yamaguchi'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Karin Yamaguchi

PS: Wenn Sie in diesem oder auch in einem anderen OAG-relevanten Zusammenhang Fragen oder Anregungen haben, erreichen Sie mich unter der Adresse yamaguchi(at)oag.jp.