

**Tennisclub Blütenburg e.V.
Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages**

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 05433

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 06.04.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der TC Blütenburg e.V. besitzt als größter Tennisclub im Münchner Westen an der Meyerbeerstraße 113 eine eigene Tennisanlage, bestehend aus einer Tennishalle mit zwei Plätzen, zehn Tennisfreiluftplätzen (davon zwei Plätze, die im Winter mit einer Traglufthalle überdacht sind) und einem Clubhaus. Das städtische Grundstück ist dem TC Blütenburg e.V. mit Erbbaurechtsvertrag überlassen.

Unmittelbar an die Tennisanlage angrenzend befindet sich die städtische Bezirkssportanlage an der Meyerbeerstraße 115.

Vereinsdaten

Der TC Blütenburg e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Tennisverein mit 680 Mitgliedern und folgender Mitgliederstruktur:

Stand 01.01.2016	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 5 Jahre	0	3	3
Kinder von 6-13 Jahre	72	48	120
Jugendliche von 14 – 17 Jahre	43	25	68
Erwachsene von 18 – 26 Jahre	26	21	47
Erwachsene von 27 – 40 Jahre	25	21	46
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	78	57	135
Erwachsene ab 61 Jahre	79	38	117
Passive	75	69	144
Gesamt	398	282	680

Der Verein hat in den letzten Jahren einen Mitgliederanstieg zu verzeichnen (im Jahr 2015: 624 Gesamtmitglieder, im Jahr 2014: 592 Gesamtmitglieder).
Durch die intensive Jugendarbeit des Vereins ist besonders der hohe Anteil der Kinder und Jugendlichen von mehr als 35 % (gemessen an den aktiven Mitgliedern) vergleichsweise hoch.

Anstehende Baumaßnahme

Das derzeitige Clubhaus wurde im Jahr 1979 errichtet und weist mittlerweile erhebliche funktionelle, technische und gestalterische Mängel auf.

So ist das Flachdach des Clubhauses an zahlreichen Stellen undicht und die Wärmedämmung im gesamten Dachbereich durchnässt. Ebenso ist das Terrassenflachdach im Anbindebereich zur Tennishalle schadhaft.

Insgesamt ist die Wärmedämmung am Dach und an den Außenwänden stark unterdimensioniert und entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Gesichtspunkten.

Die Betonaußenwände im Untergeschoss wurden teilweise mit innenliegenden Dämmungs-Vorsatzschalen versehen. Um Schimmelflecken zu vermeiden, müssen die Untergeschoß-Lichtschachtfenster derzeit ständig geöffnet bleiben.

Weiter weisen die Sanitäreanlagen (Duschen und WC's) neben den optischen Mängeln erhebliche funktionelle Defizite im technischen Bereich auf. Durch die regelmäßig auftretende Fehlfunktion der Hebeanlage ist der Estrichaufbau im gesamten Untergeschoss mittlerweile kontaminiert und es kommt zu unangenehmen Geruchsbelästigungen.

Die Böden und Wände des Clubhauses weisen zahlreiche Reparaturstellen auf, ebenso sind Fenster und Türen erneuerungsbedürftig.

Im Ergebnis ist eine Ertüchtigung des Clubhauses dringend geboten.

Grundsätzlich könnte das Clubhaus auch durch eine Generalsanierung modernisiert werden. Dieser Überlegung steht jedoch entgegen, dass die anfallenden Umbaukosten nur unerheblich unter den Kosten für einen kompletten Neubau liegen.

Für den Neubau des Clubhauses kalkuliert der Verein mit Gesamtkosten in Höhe von 1.500.000,00 € (brutto) und hat hierfür beim Referat für Bildung und Sport - Sportamt einen Antrag auf Förderung nach den städtischen Sportförderrichtlinien gestellt.

Die Kosten sollen wie folgt finanziert werden:

Eigenmittel	€
Barmittel	163.400,00
Spenden	100.000,00
Fremdfinanzierung	
Bankdarlehen	350.000,00
Turn- und Sportclub Obermenzing e.V. - Mietvorauszahlung	200.000,00
Zuwendungen	
LH München - Zuschuss 30 %	450.000,00
LH München – Darlehen 10 %	150.000,00
Bayerischer Landessportverband - Zuschuss	86.600,00
Gesamtsumme brutto	1.500.000,00

Die Höhe der Zuwendung steht unter dem Vorbehalt der noch vorzulegenden Bestätigung über eine eventuelle Vorsteuerrückerstattung.

Gemäß den Angaben im Zuschussantrag ist der Verein nicht vorsteuerabzugsfähig, so dass sich die Zuwendung vorläufig aus den Bruttokosten berechnet.

Der TC Blütenburg e.V. plant eine Kooperation mit dem auf der benachbarten Bezirkssportanlage ansässigen Turn- und Sportclub Obermenzing e.V., dieser hat derzeit von der LH München Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Betriebsgebäudes der Bezirkssportanlage zur Nutzung für Vereinszwecke angemietet. Der TC Blütenburg e.V. stellt dem Verein zusätzliche Räumlichkeiten im neuen Clubhaus für Jugendtreffs und Festivitäten zur Verfügung, ebenso kann der Verein die Gastronomie mitbenutzen. Im Gegenzug beteiligt sich der Turn- und Sportclub Obermenzing e.V. an den Baukosten in Form einer Mietvorauszahlung in Höhe von 200.000,00 €.

Die kalkulierten Baukosten für den Neubau des Clubhauses wurden vom Baureferat geprüft und für angemessen gehalten.

Die für die Baumaßnahme erforderliche Baugenehmigung wurde dem Verein erteilt.

Der TC Blütenburg e.V. hat auch beim Bayerischen Landes-Sportverband einen Antrag auf Förderung gestellt. Nach der vorläufigen Bewertung (Stand 06.07.2015) wurde ein Staatsmittelzuschuss in Höhe von 86.600,00 € und ein Staatsmitteldarlehen in Höhe von 43.300,00 € festgesetzt. Nach Mitteilung des TC Blütenburg e.V. wird auf das Darlehen verzichtet.

Die endgültige Entscheidung über die Bewilligung und die Höhe der Förderung ist dem Verteilerausschuss des Bayerischen Landessportverbandes vorbehalten und liegt noch nicht vor.

Die Entscheidung über die städtische Förderung der Baumaßnahme nach den

Sportförderrichtlinien der LH München obliegt dem Bezirksausschuss 21 – Pasing-Obermenzing und ist für die Sitzung am 05.04.2016 vorgesehen.

Erbbauerechtsvertrag

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien muss bei der Ausreichung von Zuwendungen der Bestand auf der Sportanlage auf mindestens 25 Jahre unkündbar gesichert sein. Mit Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport vom 08.05.2013 wurde dem Verein im Rahmen der Bewilligung einer Förderung für die Errichtung einer Traglufthalle bereits eine Verlängerung des Erbbauerechtsvertrags bis 31.12.2038 bewilligt. Der Vollzug der Verlängerung (Befassung des Kommunalausschusses und notarielle Beurkundung) wurde zurückgestellt, da mit dem zwischenzeitlich eingereichten Antrag auf Förderung des Neubaus des Clubhauses eine weitere, unkündbare Laufzeit von 25 Jahren erforderlich wurde.

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien kann bei Erbbauerechtsverträgen eine Laufzeit bis zu 50 Jahre festgeschrieben werden. Der Verein hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Das Referat für Bildung und Sport – Sportamt schlägt daher vor, eine Verlängerung des bestehenden Erbbauerechtsvertrages vorzunehmen und mit den folgenden Rahmenkonditionen auf weitere 50 Jahre abzuschließen:

Erbbauberechtigter	TC Blütenburg e.V.
Laufzeit	Verlängerung bis 31.12.2066 (50 Jahre ab 01.01.2017)
Erbbauzins	0,01 €/m ² /Jahr Freifläche 0,41 €/m ² /Jahr überbaute Fläche 102,26 € pro Tennisplatz (10 Plätze) Der Erbbauzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Nebenkosten	Die Erbbauberechtigte übernimmt alle Rechte und Pflichten, welche die Stadt als Eigentümerin zu tragen hätte.
Mitbenutzungsregelung	Der Mieter gestattet die unentgeltliche Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen, sowie die entgeltliche Mitbenutzung durch andere Sportvereine und Dritte. Eine Nutzung durch die Schulen, andere Sportvereine und Dritte ist jedoch nur in dem Maße vorgesehen, wie dies

	<p>im Rahmen der Förderung durch den Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München zulässig ist. Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzungen in ihrem Umfang und ihrer Intensität hinter der Nutzung durch den Verein zurück bleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden. Die Anlage (Vereinsgaststätte) kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wird am 15.03.2016 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Ein Anhörungsrecht nach der Satzung für die Bezirksausschüsse besteht nicht. Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks erhält einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Information.

Der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin des Sportamtes, Frau Stadträtin Verena Dietl, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages zu den im Vortrag genannten Vertragskonditionen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, einen entsprechenden Vertrag mit dem TC Blutenburg e.V. abzuschließen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - Sportamt

Abdruck von I. mit V. an
an das Kommunalreferat – GV
an den Bezirksausschuss 21 – Pasing-Obermenzing
an das Referat für Bildung und Sport – SpAV11
an das Referat für Bildung und Sport – SpAV12
z. K.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird hiermit bestätigt.

Referat für Bildung und Sport
Sportamt
Am _____