

**TSV München-Ost e.V.**

**Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen**

- 1. Errichtung eines Erweiterungsbaus (Dreifachsporthalle) auf dem Bestandsgebäude an der Sieboldstr. 4**
- 2. Anpassung des Erbbaurechtsvertrages und Erweiterung der Erbbaurechtsfläche**

**Förderung der Baumaßnahme nach dem Sonderförderprogramm für den Sporthallenbau der Landeshauptstadt München**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12823**

Lageplan  
Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

**Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 10.10.2018 (SB/VB)  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Dezember 2015 das Sonderförderprogramm zur Verringerung des Defizits an Sporthallen durch Förderung von großen Vereinsbauprojekten beschlossen.

Dadurch soll die Realisierung von Vereinsbaumaßnahmen unterstützt und damit das bestehende und weiter wachsende Defizit an Sporthallen in München verringert werden. Der Umfang der Förderung beträgt bis zu 30 % Zuschuss und 30 % zinsloses Darlehen, gemessen an den förderfähigen Baukosten.

Die entsprechenden Richtlinien traten zum 01.01.2016 in Kraft und sind mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2020 versehen.

Gefördert werden die notwendigen Investitionen zur Neuschaffung (Neubau, Erweiterungsbau) von Dreifachhallen, Doppelhallen und anderen Hallenkomplexen, die mindestens die Grundfläche einer Doppelhalle (810 qm ohne Nebenräume) aufweisen. Zu den Fördervoraussetzungen gehören neben der Art der Anlage verschiedene besondere Merkmale, die das Projekt von Fällen der regulären Förderung abheben, z.B. die Größe des Vereins (mindestens 2.000 Mitglieder, mindestens 10 Abteilungen) und eine ausreichende und nachgewiesene Wirtschaftskraft des Vereins.

Insgesamt haben bislang 8 Sportvereine ihre Absicht bekundet, ein entsprechendes Vorhaben umzusetzen.

Das erste Bauprojekt (Erweiterungsbau des ESV München e.V.) wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 22.03.2017 bewilligt und wird derzeit erfolgreich umgesetzt; die Fertigstellung der Baumaßnahme soll noch im Jahr 2018 erfolgen.

Die Errichtung einer Dreifachsporthalle durch den TSV München-Ost e.V. ist das zweite Bauprojekt, das die Voraussetzungen nach dem Sonderförderprogramm für den Sporthallenbau erfüllt.

## 2. Vereinsstruktur und Entwicklung des TSV München-Ost e.V.

Der TSV München-Ost e.V. ist ein förderungsfähiger Traditionssportverein mit derzeit rund 4100 Mitgliedern und gehört damit zu den 10 größten Sportvereinen in München. In den letzten 10 Jahren hat der Verein einen Zuwachs von rund 1300 Mitgliedern zu verzeichnen. So ist die Anzahl der Mitglieder von rund 2800 im Jahr 2008 auf rund 4100 im Jahr 2018 angestiegen.

Die Mitgliederstruktur (aktive Mitglieder) des TSV München-Ost e.V. gestaltet sich aktuell wie folgt (BLSV-Erhebung Stand 09.08.2018):

Altersgruppe	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 5 Jahre	119	116	235
Kinder von 6 - 13 Jahre	574	336	910
Jugendliche von 14 – 17 Jahre	203	147	350
Erwachsene von 18 – 26 Jahre	160	121	281
Erwachsene von 27 – 40 Jahre	222	137	359
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	255	179	434
Erwachsene über 60 Jahre	92	110	202
Sonstige (Fitnessstudio und Kindersportschule) davon Jugendliche Mitglieder: 972	758	585	1343
<b>Gesamt</b>	<b>2383</b>	<b>1731</b>	<b>4114</b>

Der Jugendanteil aller aktiven Mitglieder beträgt 60 % (Jahr 2008: rund 45 %).

Der Verein bietet in 14 Abteilungen ein breites und vielfältiges Sportangebot in den Bereichen Fitness- und Gesundheitssport, Leistungssport und Freizeitsport an. Hierzu gehören die Sportarten Basketball, Hallenvolleyball und Handball, Berg- und Wandersport, Fussball, Boxen, Judo und Karate, Kyudo (Bogenschießsport), Leichtathletik, Tischtennis und Turnen.

Daneben betreibt der Verein erfolgreich das vereinseigene Fitnessstudio „S'Schwitzkastl“ sowie die Kindersportschule „KISS“.

Der Verein beschäftigt nunmehr 3 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 6 ausgebildete Sportlehrkräfte, 52 lizenzierte und 59 sonstige Übungsleiterinnen und Übungsleiter.

Durch den Mitgliederzuwachs der letzten Jahre und der steigenden Nachfrage insbesondere von Kindern und Jugendlichen ist der Verein mittlerweile an die Grenze seiner Aufnahmefähigkeit gelangt. In Teilbereichen besteht bereits ein Aufnahmestopp (Fußball, Basketball, Kindersportschule „KISS“).

Alleine in der vereinseigenen Kindersportschule „KISS“ werden derzeit knapp 900 Kinder sportlich geschult.

Der TSV München-Ost e.V. hat seinen Sitz in der Sieboldstr. 4 im Stadtteil Haidhausen, Stadtbezirk 5. Der Stadtteil befindet sich weiter im Wachstum. Laut Demographiebericht des Planungsreferates der Landeshauptstadt München ist mit einem Wachstum von plus 70.000 Bürgerinnen und Bürger bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Damit liegt der Stadtteil weiterhin über dem städtischen Durchschnitt (stadtweit plus 11 %, Stadtbezirk Au-Haidhausen plus 13 %). Für die Sportinfrastruktur bedeutet das weitere Nachverdichtungen und Flächenversiegelungen, die für die Sportnutzung dann nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Neubauplanungen in unmittelbarer Umgebung des Vereinsgeländes des TSV München-Ost e.V. und im angrenzenden Stadtteil Au entstehen bis zum Jahr 2020 ca. 3500 neue Wohneinheiten (Welfenhöfe, ehemaliges Gelände des Nudelherstellers Bernbacher, Gelände des ehemaligen Holzkontors an der Rosenheimer-/Orleanstr. und ehemaliges Paulaner-Gelände).

Da es im Umfeld keine vergleichbaren Sportvereine mit entsprechenden Sportangeboten und kaum öffentliche Sportflächen gibt, ist mit einer stark wachsenden Nachfrage nach zusätzlichen Sportangeboten beim TSV München-Ost e.V. zu rechnen.

### **3. Bauvorhaben**

Auf die bestehende Sporthalle (Größe ca. 36 x 20 m) wird eine Dreifachsporthalle aus einer Stahlkonstruktion mit Stahl – Sandwichpaneelen aufgesetzt. Für die Errichtung der neuen Sporthalle ist es erforderlich, die bestehende Sporthalle statisch zu ertüchtigen. An der Westseite werden für die bestehende und die neue Sporthalle durch einen zusätzlichen Anbau die erforderlichen Nebenräume geschaffen.

Die gesamte Anlage wird durch einen neuen Zugang barrierefrei ausgeführt. Die neue Dreifachhalle leistet einen wertvollen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit adäquaten Sportmöglichkeiten und passt sich sinnvoll in die Planungen einer lokalen Sportstättenentwicklung ein, zu der auch die Schaffung von Sportstätten in Bildungseinrichtungen, die Sanierung städtischer Freisportanlagen und andere Vereinsbaumaßnahmen gehören.

#### 4. Finanzierung des Gesamtprojekts

Der TSV München-Ost e.V. hat einen Antrag auf Förderung nach den Richtlinien für das städtische Sonderförderprogramm gestellt (s. Ziffer 1 des Vortrages).

Die Gesamtbaukosten in Höhe von 11.931.330,00 € (ohne Risikoreserve für Unvorhergesehenes) wurden durch das Baureferat plausibilisiert und die ermittelten Kosten für angemessen erachtet. Als förderfähige Baukosten können 11.096.136,90 € anerkannt werden.

Nicht anerkannt werden die Kosten für die Schaffung des neuen Fitnessbereiches im Bestandsbau, da dieser Bereich nicht durch das Sonderförderprogramm für den Sporthallenbau abgedeckt wird.

Die Maßnahme soll aus den Fördermitteln der Landeshauptstadt München und des Freistaats Bayern, der Aufnahme von Fremdmitteln und eigenen Mitteln des Vereins wie folgt finanziert werden:

<b>Eigenbeteiligung</b>	
Aus eigenen Barmitteln	300.000,00 €
Vorsteuerrückerstattung	954.506,40 €
Fremdmittel (Darlehen)	1.621.295,30 €
<b>Zuwendungen</b>	
Staatsmittel über den BLSV	1.980.350,00 €
Staatliches Darlehen über den BLSV	990.200,00 €
Landeshauptstadt München – Zuschuss (30 % aus Nettobetrag)	3.042.489,15 €
Landeshauptstadt München – Darlehen (30 % aus Nettobetrag)	3.042.489,15 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>11.931.330,00 €</b>

Der Zuschuss und das Darlehen der Landeshauptstadt München in Höhe von jeweils 30 % berechnen sich aus den förderfähigen Nettobaukosten in Höhe von 10.141.630,50 € (förderfähige Baukosten in Höhe von 11.096.136,90 € abzüglich Vorsteuer in Höhe von 954.506,40 €).

Zu den Staatsmitteln hat der Bayerische Landes-Sportverband (BLSV) eine Prognose auf der Basis des aktuellen Prüfungsstands abgegeben (Bewertungsschreiben vom 07.06.2018). Eine Entscheidung erfolgt in der nächsten Sitzung des Verteilerausschusses im November 2018. Seitens der Landeshauptstadt München wurde der vorzeitige Baubeginn (für vorgelagerte und notwendige Teilmaßnahmen) ohne Garantie für die spätere Genehmigung der Mittel bewilligt. Der BLSV hat eine entsprechende Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Bewilligung der städtischen Leistungen muss deshalb mit Blick auf die Fördervoraussetzungen im Rahmen des Sonderförderprogramms unter den Vorbehalt der Bewilligung der staatlichen Leistungen gestellt werden.

## **5. Anpassung des Erbbaurechtsvertrages und Erweiterung der Erbbaurechtsfläche**

Der Verein hat derzeit einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2062. Das Bauvorhaben erstreckt sich im Luftraum zu einem Teil auf das benachbarte Grundstück, auf dem sich die städtische Freisportanlage an der Sieboldstr. 4 befindet. Die bestehende Erbbaurechtsfläche soll daher um diesen Teil erweitert werden. Daneben soll das Erbbaurecht um eine zusätzliche Teilfläche im nördlichen Teil des Grundstückes bereinigt werden, die tatsächlich bereits vom Verein genutzt wird. Der neue Umgriff ist in beiliegendem Lageplan ersichtlich.

Für den Bereich der Erbbaurechtsfläche, der sich auf das benachbarte städtische Grundstück erstreckt (sogenannter „Überbau“), soll der Landeshauptstadt München eine entsprechende Dienstbarkeit zur weiteren Nutzung der Fläche eingeräumt werden. Das Kommunalreferat befürwortet die Bestellung einer Dienstbarkeit und wird dem Kommunalausschuss eine entsprechende Empfehlung zur Entscheidung vorlegen.

Das Referat für Bildung und Sport schlägt vor, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag an die Rahmenbedingungen der aktuell gültigen Sportförderrichtlinien anzupassen und die Fläche entsprechend dem in beiliegendem Lageplan dargestellten Umgriff zu erweitern:

Erbbauberechtigter	TSV München-Ost e.V.
Laufzeit	Unverändert bis 31.12.2062
Fläche/Umgriff	Teilflächen der Fl.Nrn. 15617/25 und 15617 (siehe Lageplan)
Erbbauzins	0,01 €/m <sup>2</sup> /Jahr für Freiflächen 0,41 €/m <sup>2</sup> /Jahr für überbaute Flächen Eine Klausel zur Anpassung der Entgelte an künftige Entwicklungen ist Vertragsbestandteil.
Umsatzpacht	Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München vom 01.01.2017 wird die Überlassung von Grundstücken für den gewerblichen Betrieb von Gaststätten gesondert geregelt. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung eines Bewertungsgutachtens durch das Kommunalreferat.  Es besteht die Möglichkeit, dass nach Abschluss des Bewertungsverfahrens eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen wird, die eine Umsatz- und Mindestpacht für die Gaststätte beinhalten kann.
Nebenkosten	Der Erbbauberechtigte trägt alle Grundstückskosten und Nebenkosten mit Ausnahme von Erschließungskosten.
Mitbenutzungsregelung	Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen. Den Schulen ist die Nutzung der Freiflächen, Duschen und Umkleiden kostenlos zur Verfügung zu stellen. Bei der Nutzung von Sporträumen beteiligt sich die Stadt angemessen an den anfallenden Unterhaltskosten.  Die Anlage (Vereinsheim) kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen. Eine Nutzung durch die Schulen, andere Sportvereine und Dritte ist jedoch nur in dem Maße vorgesehen, wie dies 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.

## **6. Fördervoraussetzungen nach dem Sonderförderprogramm für den Sporthallenbau**

### **Baugenehmigung**

Der Verein hat am 11.04.2018 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt, eine entsprechende Genehmigung ist in Aussicht gestellt und wird für Oktober/November 2018 erwartet.

### **Nachweis der ausreichenden Wirtschaftskraft**

Für die Gewährung eines Teils der notwendigen Kredite hat die ausreichende Bank eine Bürgschaft von Seiten der Landeshauptstadt München gefordert. Es sollen 3 Mio € durch eine städtische Bürgschaft abgesichert werden. Die Bürgschaft bezieht sich auf den Darlehensteil, der zur Zwischenfinanzierung der Staatsmittel benötigt wird.

Über die Ausreichung der Bürgschaft entscheidet der Finanzausschuss in gesonderter Sitzung. Zudem erfolgt eine rechtsaufsichtliche Prüfung durch die Regierung von Oberbayern.

Die Bonitätsprüfung konnte seitens der Kämmerei bereits mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Die Bonität des TSV München-Ost e.V. wird aus betriebswirtschaftlicher Sicht als gesichert bewertet, eine Inanspruchnahme der Landeshauptstadt München aus der Bürgschaft ist dementsprechend zum aktuellen Stand nicht zu erwarten.

Damit ist der Nachweis der ausreichenden Wirtschaftskraft geführt.

### **Sportfachlicher und schulischer Bedarf**

Unter Ziffer 2 des Vortrages wurde die Entwicklung des Vereins, insbesondere der Mitgliederzuwachs in den letzten 10 Jahren und der Anstieg des Jugendanteils, dargestellt.

In Anbetracht der umfangreichen Baumaßnahmen an den Schulen in der näheren Umgebung und der Tatsache, dass im näheren Umfeld Schulen mit nicht normgerechten Sportstätten ausgestattet sind, kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass die zu errichtende Sportstätte mit einem nicht unbeträchtlichen Anteil an schulsportlicher Nutzung eingeplant werden wird und dennoch der Bedarf an Sportstätten nicht vollumfänglich abgedeckt sein wird.

Der notwendige sportfachliche Bedarf ergibt sich somit aus der Fortschreibung der bisherigen Mitgliederentwicklung, aus der laufenden und noch anstehenden Entwicklung des Umfelds sowie der nachweislichen Auslastung der bestehenden Sportanlagen des Vereins.

### **Bestandssicherung/Zweckbindung**

Die geforderte Bestandssicherung (Zweckbindungsfrist von 25 Jahren) ist durch den bestehenden Erbbaurechtsvertrag und der geplanten Erweiterung (siehe Ziff. 5 der Vorlage) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2062 gegeben.

### **7. Finanzierung der städtischen Zuwendungen**

Die Maßnahme ist noch nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2017 - 2021 vorgemerkt. Die vom Verein beantragten Fördermittel in Form eines Investitionszuschusses in Höhe von max. 3.042.489,15 € und eines zinslosen Darlehens in Höhe von max. 3.042.489,15 € können jedoch ohne Ausweitung des MIP 2017 – 2021 finanziert werden. Hierzu werden Finanzmittel aus der FIPO 5500.988.7630.7 „Pauschale für Investitionen verschiedener Sportvereine“ herangezogen.

Das für die FIPO 5500.988.7630.7 „Pauschale für Investitionen verschiedener Sportvereine“ anordnungsbefugte Referat für Bildung und Sport wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Mittelbereitstellung bei der Stadtkämmerei beantragen.

### **8. Abstimmung**

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Da die Mehrheit der Mitglieder des TSV München-Ost e.V. aus dem gesamten Stadtgebiet München kommt, hat die Entscheidung über die Bewilligung der Fördermittel eine stadtteilübergreifende Bedeutung und obliegt daher dem Stadtrat. Ein Mitwirkungsrecht des Bezirksausschusses 5 – Au-Haidhausen besteht nicht, er erhält aber einen Abdruck der Beschlussvorlage.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen im Sportbereich wurde am 18.09.2018 gehört und hat empfohlen, den Antrag der Referentin anzunehmen.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, und die Verwaltungsbeirätin des Sportamtes, Frau Stadträtin Verena Dietl, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.



### III. Antrag der Referentin

#### 1. Der Sportausschuss beschließt:

- 1.1 Dem TSV München-Ost e.V. wird für die Errichtung eines Erweiterungsbaus (Dreifachsporthalle) auf dem Bestandsbau an der Sieboldstr. 4 ein Zuschuss in Höhe von maximal 3.042.489,15 € bewilligt.  
Die Bewilligung und Auszahlung des Zuschusses steht unter dem Vorbehalt der positiven Entscheidung über die Bürgschaft im Finanzausschuss und der Bewilligung der im Vortrag dargestellten staatlichen Zuwendungen sowie der Vorlage der Baugenehmigung.
- 1.2 Die Anpassung des Erbbaurechtsvertrages und die Erweiterung der Erbbaurechtsfläche zu den im Vortrag genannten Vertragskonditionen wird befürwortet.
- 1.3 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Anpassung des Erbbaurechtsvertrages und die Erweiterung der Erbbaurechtsfläche zu den im Vortrag genannten Vertragskonditionen vorzunehmen und einen entsprechenden Vertrag mit dem TSV München-Ost e.V. abzuschließen.
- 1.4 Der Stadtrat nimmt die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms – wie in der Anlage 2 dargestellt – zur Kenntnis. Damit ist keine Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms verbunden. Die Anpassung erfolgt auf dem Büroweg.

#### 2. Der Sportausschuss empfiehlt vorberatend:

Dem TSV München-Ost e.V. wird für die Errichtung eines Erweiterungsbaus (Dreifachsporthalle) auf dem Bestandsbau an der Sieboldstr. 4 ein zinsloses Darlehen in Höhe von maximal 3.042.489,15 € mit einer Laufzeit von 25 Jahren bewilligt.

Die Bewilligung und Auszahlung des Darlehens steht unter dem Vorbehalt der positiven Entscheidung über die Bürgschaft im Finanzausschuss und der Bewilligung der im Vortrag dargestellten staatlichen Zuwendungen sowie der Vorlage der Baugenehmigung.

#### 3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag. Über Ziffer 2 entscheidet die Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek  
Stadtschulrätin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über die Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
an das Revisionsamt  
z. K.

### **V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An Bau – RG 4**  
**An BAU – H**  
**An BAU – H 45**  
**An RBS – S/G**  
**An RBS – S/V 1**  
**An RBS – S/B**  
**An RBS – GL 2**  
**An BA 5 – Au-Haidhausen**

z. K.

Am