

**Münchner Kegler-Verein e.V.
Anpassung des bestehenden Erbbaurechts- und Pachtvertrages an die
Konditionen der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00065

Anlage
Lageplan

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 20.05.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Aktueller Sachstand

Mit Pachtvertrag vom 22.09.1966 wurde dem Münchner Kegler-Verein e.V. die Kegelhalle nebst Nebenräumen im Kellergeschoss der städtischen Sporthalle an der Säbener Straße 49 zur sportlichen Nutzung überlassen. Der Verein hat dort in Eigenleistung acht Sportkegelbahnen errichtet.

Als die bestehenden Kapazitäten aufgrund des allgemein steigenden Interesses am Kegelsport nicht mehr ausreichend waren, bemühte sich der Münchner Kegler-Verein e.V. um eine Erweiterungsmöglichkeit. Im Jahr 1985 wurde dem Verein deshalb die angrenzende städtische Fläche an der Säbener Straße 49 nebst Zuwegung und Parkplatz im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren überlassen. Der Münchner Kegler-Verein e.V. errichtete dort eine weitere unterirdische Kegelanlage mit zehn Sportkegelbahnen sowie einem Vereinsheim mit Vereinsgaststätte und führte zusätzlich Instandsetzungs- und Erweiterungsmaßnahmen im gepachteten Altbau durch. Die neue Sportkegelanlage nahm im November 1986 den Trainings- und Wettkampfbetrieb auf.

Da der Münchner Kegler-Verein e.V. beim Referat für Bildung und Sport einen Antrag auf Investitionszuschuss für die Sanierung der über 30 Jahre alten Heizungsanlage gestellt hat, wurde die vertragliche Situation des Vereins aktuell überprüft.

Der Erbbaurechtsvertrag endet vertragsgemäß am 31.12.2035 und kann damit eine gemäß der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München benötigte langfristige Zweckbindungsfrist von 25 Jahren nicht mehr gewährleisten. Zusätzlich ist der Erbbaurechtsvertrag an die zur Antragstellung geltenden Konditionen der Sportförderrichtlinien anzupassen.

Der Pachtvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und entspricht ebenfalls nicht mehr den städtischen Vorgaben gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München für überlassene Grundstücke. Somit sind für beide Verträge entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Da die voraussichtliche maximale Zuschusshöhe für die Sanierung der Heizungsanlage einen Betrag von 2,0 Mio. € nicht übersteigen wird, ist hierfür keine Beschlussfassung durch den Stadtrat erforderlich. Allerdings besteht nach der Bezirksausschusssatzung der Landeshauptstadt München ein Anhörungsrecht.

Die Verlängerung und Anpassung der beiden Verträge obliegt dem Stadtrat.

2. Vereinsdaten

Der Münchner Kegler-Verein e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Sportverein mit insgesamt 1.303 aktiven Mitgliedern (Stand 01.01.2020). Unter den Aktiven befinden sich 174 Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren (Anteil von 13,35%).

Der Verein ist u.a. Mitglied im Bayerischen Sportkegler Verband e.V. sowie im Bayerischen Landessportverband. Auf der Sportkegelanlage werden regelmäßig verschiedene Wettkämpfe ausgetragen, wie beispielsweise Deutsche Meisterschaften, Bayerische Meisterschaften sowie internationale Turniere.

Der Verein weist zum 01.01.2020 folgende Mitgliederstruktur auf:

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	2	0	2
Kinder von 6-14 Jahre	36	30	66
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	66	40	106
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	34	15	49
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	131	57	188
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	294	118	412
Erwachsene über 60 Jahre	362	118	480
Passive	25	15	40
Gesamt	950	393	1343

3. Kostenkalkulation für die Sanierung der Heizungsanlage

Für die Maßnahme kalkuliert der Verein mit Gesamtkosten in Höhe von 58.000 € brutto, die wie folgt finanziert werden sollen:

Eigenbeteiligung	
Barmittel	28.463,36 €
Vorsteuerrückerstattung	1.073,29 €
Zuwendungen	
Bayerischer Landessportverband - Zuschuss	11.385,34 €
Landeshauptstadt München - Zuschuss	17.078,01 €
Gesamtkosten	58.000,00 €

Das Baureferat hat die Kosten geprüft und für angemessen und auskömmlich erachtet. Die Maßnahme stellt eine Großinstandsetzung gemäß § 7 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München dar.

Der Zuschuss der Landeshauptstadt München in Höhe von 17.078,01 € wird aus der Finanzposition 5500.988.7630.7 „Pauschale für Investitionen verschiedener Sportvereine“ bezahlt.

4. Anpassung der vertraglichen Regelungen an die Konditionen der Sportförderrichtlinien

4.1 Anpassung des Erbbaurechtsvertrages

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien muss die langfristige Nutzungsüberlassung am Grundstück zum Zeitpunkt der Antragstellung auf mindestens 30 Jahre unkündbar, unabdingbar und uneingeschränkt gesichert sein. Derzeit hat der Vertrag eine Laufzeit bis 31.12.2035. Nach den Sportförderrichtlinien besteht die Möglichkeit einer Laufzeit von 50 Jahren. Der Verein hat einen entsprechenden Antrag auf Verlängerung gestellt.

Darüber hinaus hat sich das Erbbaurechtsgrundstück (FIST. 13014/4 Gemarkung München S. 7) des Münchner Kegler-Vereins mit einer Größe von bisher 5.116 m² im nördlichen Teil aufgrund einer Baumaßnahme am Nachbargrundstück um einen schmalen Streifen von 151 m² (FIST. 13014/5 Gemarkung München S. 7) auf nun 4.965 m² reduziert. Die Fläche wird künftig als Zuwegung zu einem Gebäude auf dem benachbarten Erbbaurechtsgrundstück benötigt und diesem entsprechend zugeordnet.

Eine amtliche Vermessung hat bereits stattgefunden und der Münchner Kegler-Verein e.V. hat dem Vorgehen zugestimmt. Dem Verein entstehen insoweit keine Nachteile, da die Oberfläche des Grundstücks aufgrund der baulichen Besonderheiten keiner anderweitigen sportlichen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Referat für Bildung und Sport beabsichtigt deshalb in Abstimmung mit dem Münchner Kegler-Verein e.V. den bestehenden Erbpachtvertrag wie folgt anzupassen:

Erbbauerechtsnehmer:	Münchner Kegler-Verein e.V.
Objekt:	Unterirdische Kegelhalle mit Vereinsgaststätte, Nebenräume, Zuwegung, Parkplatz auf dem Grundstück an der Säbener Str. 49, FlSt. 13014/4 Gemarkung München S. 7
Stadtbezirk:	18 Untergiesing-Harlaching
Laufzeit:	Das Vertragsverhältnis wird gem. § 6 Abs. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München um 50 Jahre verlängert (Laufzeitbeginn 01.01.2020 bis 31.12.2069)
Nutzungsrecht:	Das Nutzungsrecht wird unkündbar, unabdingbar und uneingeschränkt eingeräumt.
Erbbauerechtszins:	<p>Entgelt: 0,01 €/m²/Jahr für unbebaute Flächen mit 2.772 m² 0,41 €/m²/Jahr für überbaute Flächen mit 2.193 m² Erbbauzins: 926,85 €/Jahr</p> <p>gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München</p> <p>Der Erbbauerechtszins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p> <p>Der Vertrag enthält eine Öffnungsklausel zur Erhebung eines ertragsabhängigen Erbbauzinses für die gewerblich, gastronomisch genutzte Fläche des Erbbauerechts, sobald das beim städtischen Bewertungsamt (BewA) beauftragte Bewertungsgutachten fertiggestellt ist.</p>

Antidiskriminierungs-klausel	Der Erbbaurechtsnehmer/Die Erbbaurechtsnehmerin bekennt mit der Unterschrift, dass im Vereinsheim/auf der Sportanlage keine Veranstaltungen mit rassistischen, antisemitischen oder antidemokratischen Inhalte durchgeführt werden. D.h. dass insbesondere weder in Wort noch in Schrift die Freiheit und Würde des Menschen verächtlich gemacht noch Symbole, die im Geist verfassungsfeindlicher oder verfassungswidriger Organisationen stehen oder diese repräsentieren, verwendet oder verbreitet werden dürfen.
Leistungen des Vereins:	Der Erbbaurechtsnehmer/Die Erbbaurechtsnehmerin übernimmt alle Rechte und Pflichten, welche die Stadt als Eigentümerin zu tragen hätte. Der Erbbaurechtsnehmer / Die Erbbaurechtsnehmerin trägt alle Grundstückskosten und Nebenkosten inkl. Grundsteuer mit Ausnahme der Erschließungskosten. Evtl. anfallende Erschließungskosten trägt das Referat für Bildung und Sport.
Mitbenutzungsregelung:	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen.</p> <p>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.</p> <p>Die Anlage (Vereinsgaststätte) kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen.</p> <p>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.</p> <p>Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzung 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.</p>

4.2 Anpassung des Pachtvertrages

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien muss die langfristige Nutzungsüberlassung am Grundstück zum Zeitpunkt der Antragstellung auf mindestens 30 Jahre unkündbar gesichert sein.

Das Referat für Bildung und Sport beabsichtigt deshalb in Abstimmung mit dem Münchner Kegler-Verein e.V. den bestehenden Pachtvertrag wie folgt anzupassen:

Mieter:	Münchner Kegler-Verein e.V.
Objekte:	Kegelhalle im Kellergeschoss der städtischen Sporthalle an der Säbener Straße 49, F1St. 13014 Gemarkung München S. 7
Stadtbezirk:	18 Untergiesing-Harlaching
Vertragslaufzeit	Das Vertragsverhältnis wird gem. § 6 Abs. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München um 30 Jahre verlängert (Laufzeitbeginn 01.01.2020 bis 31.12.2049)
Kündigung:	Das Nutzungsrecht wird unkündbar, unabdingbar und uneingeschränkt eingeräumt. Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ist nur gem. § 543 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB möglich.
Pachtzins:	Entgelt: 0,41 €/m ² /Jahr für überbaute Flächen mit 1.153,40 m ² Pachtzins: 472,89 €/Jahr gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München Der Pachtzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Antidiskriminierungsklausel	Der Pächter/Die Pächterin bekennt mit der Unterschrift, dass im Vereinsheim/auf der Sportanlage keine Veranstaltungen mit rassistischen, antisemitischen oder antidemokratischen Inhalte durchgeführt werden. D.h. dass insbesondere weder in Wort noch in Schrift die Freiheit und Würde des Menschen verächtlich gemacht noch Symbole, die im Geist verfassungsfeindlicher oder

	verfassungswidriger Organisationen stehen oder diese repräsentieren, verwendet oder verbreitet werden dürfen.
Leistungen des Vereins:	Alle Nebenkosten, wie z.B. Strom, Heizkosten, Be- und Entwässerung, Müllentsorgung sowie den Unterhalt, die Reinigung und Verkehrssicherung der Sporteinrichtung.
Leistungen der Landeshauptstadt München	Grundsteuer, Erschließungsbeiträge, Straßenreinigungsgebühren
Mitbenutzungsregelung:	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen.</p> <p>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.</p> <p>Die Anlage kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen.</p> <p>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.</p> <p>Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzung 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.</p>

5. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Der Bezirksausschusses 18 Untergiesing-Harlaching wurde am 15.05.2020 gehört.
Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 12.05.2020 gehört.
Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Korreferentin / der Korreferent des Referates für Bildung und Sport hat einen Abdruck
der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sportausschuss befürwortet die Anpassung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen sowie die Verlängerung der Vertragslaufzeit um weitere 50 Jahre (Laufzeitbeginn 01.01.2020 bis 31.12.2069).
2. Der Sportausschuss befürwortet die Anpassung des bestehenden Pachtvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen sowie die Verlängerung der Vertragslaufzeit um weitere 30 Jahre (Laufzeitbeginn 01.01.2020 bis 31.12.2049).
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag und den bestehenden Pachtvertrag entsprechend anzupassen und zu verlängern.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
Ehrenamtl. Stadtrat/-rätin

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 – RBS-S/V1

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Referat für Bildung und Sport – S/V1**
An das Referat für Bildung und Sport – S/G (Haushalt/MIP)
An das Referat für Bildung und Sport – ZIM/SG1 (MIP)
An das Referat für Bildung und Sport – GL2
An das Referat für Bildung und Sport - ZIM-QSA-FI-AA
An das Kommunalreferat KR-IS-KD-GV-S
An das Kommunalreferat KR-IM-ZD-VS
An den Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching (3x)
z. K.

Am