

**SVN München e.V.
Übernahme der Freiflächen der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 in
Vereinsträgerschaft**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00985

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 28.10.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlagen

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage:

Auf den Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport vom 07.03.2012 „Genehmigung der Rahmenplanung zur Umgestaltung der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07376), den Beschluss vom 05.12.2012 des Ausschusses für Bildung und Sport "Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17, Umgestaltung und Modernisierung der Freisportflächen, Abbruch des Wohnhauses und des Umkleidegebäudes (Sportbetriebsgebäude 1) im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10693) und den Beschluss vom 09.10.2013 "SVN München e.V., Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Kletter- und Boulderzentrum auf dem Gelände der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17; Förderung der Baumaßnahme nach den städtischen Sportförderrichtlinien, Übernahme der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 in Vereinsträgerschaft ab dem 01.01.2015" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12697) wird verwiesen.

Mit Beschluss vom 09.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12697) hat der Stadtrat der Übernahme der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 in Vereinsträgerschaft zum 01.01.2015 bereits zugestimmt. Um dem SVN München e.V. den Bau der Dreifachhalle zu ermöglichen, wurde in Vollzug des Beschlusses am 07.05.2014 ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 30.04.2064 abgeschlossen, der derzeit auf das Baugrundstück für die Dreifachhalle (vgl. Anlage 1 „bisheriger Ausübungsbereich“) beschränkt ist. Die Freiflächen, für die auch die erhöhte Anschubfinanzierung zum Ausgleich höherer Betriebskosten ab 01.01.2015 ausgereicht werden sollte, konnten

wegen laufender Abstimmungen und Beurteilungen nicht wie geplant zum 01.01.2015 übergeben werden. Folglich wurde auch die ab dem 01.01.2015 beschlossene, erhöhte Anschubfinanzierung mangels Übergabe der Freiflächen bisher nicht verbeschrieben oder ausgezahlt.

Die laufenden Abstimmungen und Beurteilungen sind hinsichtlich der Freiflächen nunmehr abgeschlossen, womit die Freiflächen der Bezirkssportanlage (vgl. Anlage 1 „erweiterter Ausübungsbereich“) übergeben werden können. Der Ausübungsbereich des bestehenden Erbbaurechtsvertrages (vgl. Anlage 1 „bisheriger Ausübungsbereich“) soll demzufolge um die Freiflächen der Bezirkssportanlage (vgl. Anlage 1 „erweiterter Ausübungsbereich“) erweitert werden.

Hinsichtlich der Übergabe des Gaststättengebäudes (vgl. Anlage 1 „Vorerst in städtischer Trägerschaft verbleibendes Gaststättengebäude“) konnte keine Einigung erzielt werden. Das Gaststättengebäude verbleibt somit in städtischer Trägerschaft.

2. Vereinsdaten

Der SVN München e.V. ist der größte Sportverein im Münchner Osten mit über 6000 Mitgliedern. Er betreibt seit mittlerweile mehr als 14 Jahren sehr erfolgreich das eigene Sportcenter an der Staudingerstraße sowie seit mittlerweile 9 Jahren eine eigene Kindersportschule (KISS). Der SVN München e.V. ist zudem seit vielen Jahren Hauptnutzer der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee. In den letzten Jahren bis 2020 hatte der Verein stets steigende Mitgliederzahlen.

Der SVN, gegründet 1969, ist ein förderungsfähiger, gemeinnütziger Verein und weist folgende Mitgliederstruktur auf (Stand 01.01.2020):

Mitglieder	männlich	weiblich	gesamt
Kinder 0 bis 5 Jahre	234	225	459
Kinder 6 mit 13 Jahre	837	773	1610
Jugendliche 14 mit 17 Jahre	267	196	463
Erwachsene 18 mit 26 Jahre	235	147	382
Erwachsene 27 mit 40 Jahre	293	332	625
Erwachsene 41 mit 60 Jahre	571	822	1393
Erwachsene ab 61 Jahre	504	701	1205
Passiv	21	14	35
Gesamt	2962	3210	6172

Der Jugendanteil beträgt rund 41%.

3. Übernahme der Freiflächen der Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 in Vereinsträgerschaft

3.1. Andere Nutzer der Bezirkssportanlage

Im Beschluss vom 09.10.2013 wurde festgelegt, dass hinsichtlich des sonstigen Nutzers der Bezirkssportanlage (SK Srbija München e.V.) an den bestehenden Vereinbarungen, d.h. an den Trainingszeiten und den hierfür zu entrichtenden Nutzungsentgelten weiterhin auf Dauer festgehalten wird (Bestandschutz). Im abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag sollen die Nutzungsrechte dinglich gesichert werden. Die bestehenden Nutzungspläne für die Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17 werden Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages. Eine etwaige Änderung der Nutzungszeiten ist nur unter Absprache mit allen Beteiligten und mit der Zustimmung des Sportamts möglich.

3.2. Zukünftige städtische Baumaßnahmen am Gaststättengebäude

Für zukünftig vorzunehmende Baumaßnahmen am Gaststättengebäude Bert-Brecht-Allee 17 tritt der SVN einen Korridor von 2 Metern um das Gebäude an die Landeshauptstadt München ab. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes wird im Zuge der Erweiterung an dieser Stelle entsprechend eingeschränkt.

3.3. Zuschüsse zum Betrieb und Unterhalt der Bezirkssportanlage

Da in der Zwischenzeit mit Stadtratsbeschluss vom 13.11.2013 die Mittel für die Bezuschussung vereinseigener Sportanlagen gemäß § 4 der Richtlinien der Landeshauptstadt München zur Förderung des Sports ab dem Jahr 2014 um 1.000.000,00 € erhöht wurden, muss der der Berechnung der Anschubfinanzierung zugrundeliegende Zuschussbetrag neu ermittelt werden.

Auf Grundlage der vorhandenen Sportflächen (Beachvolleyballfeld 1 und 2, Kunstrasenfeld 1 und 2, Leichtathletikanlagen, Rasenhauptfeld, Rasennebenfeld, sonstige Rasenflächen) der Bezirkssportanlage errechnet sich für den zukünftigen Betrieb durch den SVN München e.V. ein Zuschuss von 16.605,00 € pro Jahr.

Mit Übernahme der Bezirkssportanlage hat der SVN München e.V. alle Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der in Erbbaurecht übergebenen Flächen selbst zu tragen. Der SVN München e.V. muss aber bei Übernahme der Bezirkssportanlage in Vereinsträgerschaft nicht nur die Pflege und den Unterhalt der Sportanlage mit eigenem

Personal und auf eigene Rechnung durchführen, sondern darüber hinaus die notwendigen Pflegegeräte beschaffen und vor allem für künftige Investitionsmaßnahmen Rücklagen bilden.

Um den Verein in die Lage zu versetzen, diese Verpflichtungen zu erfüllen, soll für die ersten 10 Jahre der Vertragslaufzeit, gemäß dem im Stadtratsbeschluss vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04424) beschlossenen § 4a der Richtlinien der Landeshauptstadt München zur Förderung des Sports, eine Anschubfinanzierung mit folgenden im Vergleich zu § 4 der Richtlinien der Landeshauptstadt München zur Förderung des Sports erhöhten Zuschüssen festgeschrieben werden:

- | | | |
|----------------|-------------------|-------------|
| 1. - 4. Jahr: | 5-facher Zuschuss | 83.025,00 € |
| 5. - 7. Jahr: | 4-facher Zuschuss | 66.420,00 € |
| 8. - 10. Jahr: | 3-facher Zuschuss | 49.815,00 € |

Eventuelle Änderungen der Sportförderrichtlinien haben in diesem Zeitraum keine Auswirkungen auf die Zuschusshöhe. Langfristiges Ziel der Übergaben von Sportanlagen in Vereinsträgerschaft ist die Gleichstellung mit anderen besitzenden Sportvereinen. Daher soll der SVN München e.V. nach der Anschubfinanzierung den dann regulären (einfachen) Zuschusssatz nach § 4 der Richtlinien der Landeshauptstadt München zur Förderung des Sports erhalten.

Die benötigten Haushaltsmittel zur Zuschussausreichung stehen beim Produkt 39421200 Förderung der Sportorganisation noch nicht zur Verfügung. Die für die Zuschussausreichung benötigten Mittel werden ab dem Jahr 2021 entsprechend vom Produkt 39424100 Bereitstellung und Betrieb von Sportstätten umgeschichtet. Die Zuschussausreichung kann vollständig durch die Einsparungen gedeckt werden (siehe Anlage 2). Für die ersten 25 Jahre ergibt sich so trotz Ausreichung der erhöhten Anschubfinanzierung eine Gesamteinsparung von insgesamt 1.570.120,00 €.

3.4. Vertragskonditionen

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag soll zu folgenden Konditionen erweitert werden:

Erbbaurechtsnehmer	SVN München e.V.
Objekt:	Freiflächen der ehemaligen Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17; Gemarkung Perlach, Flurstück 1900/0, Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach, ausgenommen des städtischen Gebäudes mit Umgriff. Die Zuwegung wird über eine dingliche Sicherung

	<p>gesichert. Ein Korridor von 2 Metern um das städtische Gaststättengebäude verbleibt für zukünftige Bauarbeiten bei der Landeshauptstadt München.</p> <p>Die Zuwegung zum Gaststättengebäude sowie ggf. Parkmöglichkeiten werden über eine dingliche Sicherung durch das Kommunalreferat erfolgen.</p>
Erbbauzins	<p>Bisher: überbaute Fläche 4.560 m² x 0,41 €/m²/Jahr, Freifläche 4.660 m² x 0,01 €/m²/Jahr Neu übergebene Freifläche: 46.136 m² x 0,01 €/m²/Jahr</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Form der Sportförderung, weshalb sich der Wert der Anlagen nicht im Erbbauzins widerspiegelt. Es fließt entsprechend auch keine Ablöse für vorhandene bauliche Anlagen auf den Freiflächen (Fußballfelder, Beachvolleyballfelder, etc.).</p>
Kündigung:	<p>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.</p>
Laufzeit	01.01.2015 bis 31.12.2064 (unverändert)
Bauunterhalt	<p>Der SVN München e.V. übernimmt den gesamten Bauunterhalt für die neu übergebenen Freiflächen außer dem Baumschnitt. Dieser verbleibt bei der Landeshauptstadt München.</p>
Betriebskosten	<p>Der SVN München e.V. trägt alle Nebenkosten, z.B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Strom, Wasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Müllabfuhr, Strauchschnitt, Reinigung und Sicherung der überlassenen Flächen, sowie alle mit der Erbbaurechtsbestellung und ihrem Vollzug in Verbindung stehende Kosten.</p> <p>Aufgrund der Novellierung der Sportförderrichtlinien hat der SVN München e.V. eventuell anfallende Erschließungskosten nicht zu tragen. Diese verbleiben</p>

	<p>bei der Stadt.</p>
Leistungen der Landeshauptstadt München	<p>Die Landeshauptstadt München gewährt dem SVN München e.V. ab Beginn der Betriebsträgerschaft aus Mitteln der Sportförderung jährliche Zuschüsse in Höhe von:</p> <p>1. - 4. Jahr: 5-facher Zuschuss 83.025,00 € 5. - 7. Jahr: 4-facher Zuschuss 66.420,00 € 8. - 10. Jahr: 3-facher Zuschuss 49.815,00 €</p> <p>Eventuelle Änderungen der Sportförderrichtlinien haben während der ersten 10 Jahre keine Auswirkungen auf die Zuschusshöhe.</p> <p>Ab dem 11. Jahr erhält der Verein den regulären (einfachen) Zuschusssatz nach § 4 der Richtlinien der Landeshauptstadt München zur Förderung des Sports.</p> <p>Anfallende Erschließungskosten trägt die Landeshauptstadt München.</p>
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.</p> <p>Bei der Nutzung von Sporträumen beteiligt sich die Stadt angemessen an den anfallenden Unterhaltskosten.</p> <p>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. 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.</p>

	<p>Der Bestandsschutz für den SK Srbija München e.V. wird dinglich gesichert und der bestehende Benutzungszeitenplan Bestandteil des Vertrages. (s.3.1) Dieses gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger des SK Srbija München e.V..</p>
--	--

3.5. Einsparpotenzial der Landeshauptstadt München

Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen der Landeshauptstadt München auf der Freifläche betragen ca. 3.000.000,00 €. Anlass für diese Arbeiten war nicht im Speziellen die Übergabe der Bezirkssportanlage in Vereinsträgerschaft. Die Maßnahme stand nach der vom Stadtrat genehmigten Prioritätenliste für Modernisierung von Sportanlagen zur Ausführung an. Insofern wären die Arbeiten auch durchgeführt worden, wenn keine Übernahme in Vereinsträgerschaft geplant gewesen wäre.

Die Ausgaben für die Anschubfinanzierung belaufen sich während der ersten 25 Jahre auf eine Summe von 929.880,00 €.

Im Gegenzug spart sich die Landeshauptstadt München Betriebs- und Unterhaltskosten der Bezirkssportanlage in Höhe von durchschnittlich 100.000,00 € pro Jahr. Für 25 Jahre entspricht dies 2.500.000,00 €. Für die ersten 25 Jahre ergibt sich somit trotz Ausreichung der erhöhten Anschubfinanzierung eine Gesamteinsparung von 1.570.120,00 €. Ungeachtet der Übergabe der Freiflächen an den SVN werden Investitionen in das Gebäude (Besitz und Eigentum verbleiben bei der LHM) in den Folgejahren notwendig sein, die kommunal zu finanzieren sind.

Es ist abzusehen, dass sich die Einsparung über den gesamten Zeitraum der Trägerschaft von vorerst 50 Jahren fortpflanzen wird, obwohl die Entwicklung von Pflegekosten aufgrund der Veränderung von Marktpreisen sowie eine eventuelle Änderung des Unterhaltszuschusses auf einen solchen Zeitraum nur schwer vorherzusehen ist.

Diese Einsparung bzw. Ausgabenminderung wird im produktorientierten Haushalt beim Produkt 39421200 Förderung der Sportorganisationen berücksichtigt.

4. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Vorlage nicht zugestimmt.

Grund für die fehlende Mitzeichnung ist vor allem die derzeitige allgemeine Haushaltslage und der freiwillige Verzicht auf Einnahmen, da für die Höhe des Erbbauzinses bezüglich

der überlassenen Anlagen nicht der marktübliche, sondern der reduzierte Erbbauzins aus §6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München angesetzt und auf eine Ablöse für die bestehenden Anlagen verzichtet wird. Der reduzierte Erbbauzins stellt einen wichtigen Teil der Sportförderung dar und dient dem Erhalt und Ausbau der Münchner Sportlandschaft. Trotz dieser Förderung führt die Maßnahme insgesamt wie in diesem Beschluss dargestellt zu einer Einsparung für die Landeshauptstadt München. Zudem befinden sich die wesentlichen Gebäudeeinheiten auf der Anlage bereits im Erbbaurecht des SVN München, bzw. sind nun von der Erweiterung des Erbbaurechts ausgenommen (Gaststättegebäude).

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 08.09.2020 gehört und hat der Vorlage mit der Empfehlung zugestimmt, dass dem SVN München e.V. eine mehrmonatige Frist zur Annahme des Erbbaurechtsvertrages mit den im Vortrag genannten Konditionen gesetzt wird. Dadurch soll die seit dem Jahr 2014 gezeigte Bereitschaft der LHM nochmals unterstrichen werden, die Bezirkssportanlage (ohne das ehemalige Gaststättegebäude) in Vereinsträgerschaft zu übergeben. Sollte der Verein den Vertrag nicht innerhalb der gesetzten Frist (bis 31.03.2021) annehmen, soll die Sportanlage jedoch endgültig in der Betriebsträgerschaft der Landeshauptstadt München verbleiben.

Das Kommunalreferat wird mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zu den vorgenannten Konditionen beauftragt. Dem Verein soll ein Vertragsangebot entsprechend der in diesem Beschluss aufgeführten Konditionen unterbreitet werden. Die Übergabe der Bezirkssportanlage in Vereinsträgerschaft soll spätestens zum 01.01.2022 erfolgen. Die entsprechende Beschlussvorlage des KR soll im Sommer 2021 im Kommunalausschuss behandelt werden. Nimmt der Verein hingegen das Vertragsangebot innerhalb der Annahmefrist nicht an, bleibt die Bezirkssportanlage endgültig in städtischer Trägerschaft.

Aufgrund der stadtteilübergreifenden Bedeutung der Übergabe der Bezirkssportanlage in Vereinsträgerschaft obliegt die vorliegende Entscheidung dem Stadtrat.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach wurde jedoch gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse gehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der BA 16 fordert das RBS auf, die Beschlussvorlage zurückzuziehen und die Übernahmegespräche mit dem SVN weiter zu führen. Die Übernahmekonditionen sind so zu gestalten, dass eine eigenständige und kostendeckende Betriebsführung ermöglicht wird. Die Rahmenbedingungen dafür sind umfassend transparent zu machen. Der Wirtschaftsplan darf nicht nur die Verwaltung kostendeckend ermöglicht, sondern muss eine perspektivische Weiterentwicklung der Anlage ermöglichen. Erst danach sollte der Stadtrat befasst werden.“

Eine weitere Verschiebung der Unterbreitung eines Vertragsangebots ist aus Sicht des Referats für Bildung und Sport nicht erforderlich.

Die mehrmonatigen Fristsetzung zur Annahme des Erbbaurechtsvertrags ermöglicht dem Verein, bestehende Beratungsbedarfe gemeinsam mit dem Sportamt abzubauen. Zudem können dann auch aus Vereinssicht mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie (z.B. hinsichtlich der Entwicklung der Mitgliederzahlen und -beiträge) besser abgeschätzt werden.

Die perspektivische Weiterentwicklung der Anlage wird durch die Anschubfinanzierung gewährleistet, die neben dem Aufbau einer Rücklage insbesondere für Investitionen in die Anlage gedacht ist. Zudem könnte das Grundstück hierzu entsprechend beliehen werden. Geplante Investitionen können zudem durch entsprechende Zuschüsse und Darlehen nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München unterstützt werden.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Lena Odell sowie der Verwaltungsbeirat, Herr Hans-Peter Mehling haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sportausschuss stimmt der Übernahme der Freiflächen der Bezirkssportanlage an der Bert-Brecht-Allee 17 durch den SVN München e.V. mittels einer Erweiterung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen zu. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, dem SVN München e.V. eine Frist bis 31.03.2021 zur Annahme des Erbbaurechtsvertragsangebots nach den im Vortrag genannten Konditionen zu setzen und die Bezirkssportanlage bei nicht fristgerechter Annahme durch den SVN München e.V. in städtischer Trägerschaft zu belassen.
2. Der Sportausschuss ist, vorbehaltlich des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages gemäß Ziffer 1, mit der Gewährung einer erhöhten Anschubfinanzierung in den ersten 10 Jahren der Vertragslaufzeit für den Betrieb und Unterhalt der Sportanlage einverstanden:

1. - 4. Jahr:	5-facher Zuschuss	83.025,00 €
5. - 7. Jahr:	4-facher Zuschuss	66.420,00 €
8. - 10. Jahr:	3-facher Zuschuss	49.815,00 €

Die Mittel werden beim Produkt 39421200 Förderung der Sportorganisationen

berücksichtigt Die Auszahlung des jährlichen Zuschusses erfolgt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Stadtrates über die künftigen Haushalte.

3. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die Mittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021, bzw.2022 umzuschichten. Das Produkt 39424100 Bereitstellung und Betrieb von Sportstätten reduziert sich entsprechend.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag anzufertigen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
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 - Sportamt

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Baureferat – RG 4, H 6 und G**
an die Stadtkämmerei
an das Kommunalreferat-IM-ZD-VS
an den BA des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach
an das RBS-GL 2
an das RBS-ZIM-QSA-FI-AA
an das RBS-SpA-G
an das RBS-SPA-B 1
an das RBS-SPA-B 2
an das RBS-SpA-V 1

z. K.

Am