

FC Teutonia München e.V.

**Verlängerung des bestehenden Mietvertrags über das Grundstück an der Schwere-Reiter-Straße 13, Flst.: 401/15 und Teilfläche aus 401/14, Gemarkung Milbertshofen
Darlehen für die Errichtung eines Kunstrasenplatzes nach den Sportförderrichtlinien**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03256

Anlage

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 16.06.2021 (SB/VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangssituation

Der bestehende Mietvertrag mit dem FC Teutonia München e.V., in den die Landeshauptstadt München aufgrund eines Flächentauschs mit dem Freistaat Bayern anstatt diesem als Vermieter eingetreten ist, wurde mit Nachtragsmietvertrag vom 23.01.2018 über das Grundstück Flst. 401/15 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 401/14 Gemarkung Milbertshofen an der Schwere-Reiter-Str. 13 bis 31.12.2042 verlängert. Der FC Teutonia München e.V. hat einen Antrag auf Investitionszuschuss für die Errichtung eines Kunstrasenplatzes anstatt des südlichen Naturrasenfeldes, die Umrüstung der Flutlichtanlage auf LED-Strahler sowie deren Ausbau auf die beiden nördlich gelegenen Naturrasenfelder gestellt. Da die beantragte Zuschusssumme einen Betrag von 2,0 Mio. € nicht übersteigen wird, ist hierfür keine Beschlussfassung durch den Stadtrat erforderlich (§ 22 Abs. 1 Nr. 15 Geschäftsordnung des Stadtrates). Allerdings besteht ein Anhörungsrecht des zuständigen Bezirksausschusses. Für die Sicherstellung der für die Ausreichung des Zuschusses maßgeblichen Zweckbindungsfrist von mindestens 25 Jahren ist es erforderlich, den bestehenden Vertrag um mindestens 25 Jahre, hier aber bis 31.12.2050 zu verlängern.

2. Vereinsdaten

Der FC Teutonia München e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit insgesamt 628 aktiven Mitgliedern und einem Anteil von etwa 71 % Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf (Stand: 01.01.2021):

Stand	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	27	1	28
Kinder von 6-14 Jahre	235	70	305
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	81	31	112
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	44	17	61
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	63	10	73
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	49	0	49
Erwachsene über 60 Jahre	0	0	0
Passiv	86	9	95
Gesamt	585	138	723

3. Kostenkalkulation

Für die Maßnahme der Errichtung eines Kunstrasenplatzes anstatt des südlichen Naturrasenfeldes, der Umrüstung der Flutlichtanlage auf LED-Strahler sowie deren Ausbau auf die beiden nördlich gelegenen Naturrasenfelder kalkuliert der Verein mit Gesamtkosten in Höhe von 928.333,90 € brutto, die wie folgt finanziert werden sollen:

Eigenbeteiligung	
eigene Barmittel	88.146,16 €
Fremdfinanzierung	
Aufnahme von Fremdgeldern (Darlehen, etc.)	150.707,68 €
Zuwendungen	
Staatsmittel über den BLSV	182.000,00 €
Landeshauptstadt München - Zuschuss	278.500,17 €
Landeshauptstadt München – Darlehen Neubau Kunstrasen	204.219,75 €
Landeshauptstadt München Darlehen Umrüstung Flutlicht	24.760,14 €
Gesamtkosten, brutto	928.333,90 €

Gemäß der seit 01.01.2020 gültigen Neufassung der Sportförderrichtlinien werden Neubauten von Kunstrasenplätzen mit Darlehen von bis zu 30% der Baukosten bezuschusst. Nach der vom Verein vorgelegten maßgeblichen Berechnung betragen die Baukosten für den Neubau des Kunstrasenplatzes 680.732,50 €, sodass die Maßnahme

mit einem Darlehen i.H.v. 30% (204.219,75 €) bezuschusst werden kann.

Der FC Teutonia e.V. hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einen Antrag auf Förderung beim Referat für Bildung und Sport – Sportamt gestellt. Die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn nach den Sportförderrichtlinien wurde erteilt.

Die vom Verein beantragten Fördermittel in Form eines Investitionszuschusses in Höhe von maximal 278.500,17 € und eines zinslosen Darlehens in Höhe von 228.979,89 € können ohne Ausweitung des MIP 2021-2025 aus Mitteln der FIPO 5500.988.7630.7 „Pauschale für Investitionen verschiedener Sportvereine“ gedeckt werden.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei wird eine Abspaltung aus der Pauschale nur mehr für Vorhaben mit Projektkosten über 1 Mio. Euro (städtischer Anteil) im MIP dargestellt.

Baufachliche Prüfung

Das Baureferat hat die Maßnahme baufachlich geprüft und die Kosten für angemessen und auskömmlich erachtet. Es handelt sich jeweils um förderfähige Großinstandsetzungen bzw. Neubauten nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.

Angelegenheit der laufenden Verwaltung

Eine Prüfung durch das Direktorium-Rechtsabteilung zu § 22 Abs. 1 Nr. 15 GeschO hat ergeben, dass bei der Gewährung eines Zuschusses unter zwei Millionen Euro im Einzelfall eine Beschlussfassung des Stadtrats nicht erforderlich ist, soweit sich die Höhe des Zuschusses hinreichend eindeutig aus vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien ergibt. Dies wurde für die Sportförderrichtlinien durch das Direktorium-Rechtsabteilung insgesamt bestätigt. Die Höhe des Zuschusses ergibt sich eindeutig aus den in den SpoFöR bestimmten Bemessungskriterien. Die bisher praktizierte Beschlussfassung durch den Stadtrat für Zuschüsse nach den Sportförderrichtlinien ist daher unterhalb der Schwelle von zwei Millionen Euro im Einzelfall nicht mehr vorgesehen. Das RBS-Sportamt wird den Stadtrat aber weiterhin jährlich im Rahmen einer Bekanntgabe über die Höhe der im Einzelfall nach § 7 SpoFöR ausgereichten Zuschüsse unterrichten. Die Entscheidung über die Gewährung eines Darlehens ist weiterhin nach § 4 Nr. 26 GeschO der Vollversammlung des Stadtrats vorbehalten.

4. Verlängerung des bestehenden Mietvertrags

Das Referat für Bildung und Sport - Sportamt beabsichtigt in Abstimmung mit dem FC Teutonia München e.V., den bestehenden Mietvertrag wie folgt zu verlängern:

Mieter:	FC Teutonia München e.V.
Objekt:	Fußballanlage Flst. 401/15 und eine Teilfläche aus Flst. 401/14, Gemarkung Milbertshofen an der Schweren-Reiter-Str. 13, Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg (09)
Laufzeit:	Verlängerung auf Laufzeit von 30 Jahren entsprechend § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.01.2021 bis 31.12.2050)
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.
Mietzins:	<p>Entgelt: 0,01 €/m²/Jahr für unbebaute Flächen 0,41 €/m²/Jahr für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.</p> <p>Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p> <p>Zusätzlich ist für die im Vereinsgebäude befindliche Gaststätte eine Umsatzmiete zu entrichten.</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München vom 01.01.2019 wird die Überlassung von Grundstücken für den gewerblichen Betrieb von Gaststätten gesondert geregelt. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung eines Bewertungsgutachtens durch das Kommunalreferat.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, dass nach Abschluss des Bewertungsverfahrens ein Nachtragsvertrag abgeschlossen wird, der eine geänderte Umsatz- bzw. Mindestpacht für die Gaststätte beinhalten kann.</p>

	<p>Der Mietzins kann zudem angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p> <p>Die Einnahmen werden im Rahmen der Gesamtanmeldung zum Haushalt 2021 berücksichtigt.</p>
Leistungen des Vereins:	Alle Nebenkosten, wie z.B. Strom, Be- und Entwässerung, Müllentsorgung, sowie den Unterhalt, die Reinigung und Verkehrssicherung aller Sporteinrichtungen und des vereinseigenen Gebäudes.
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.</p> <p>Bei der Nutzung von Sporträumen beteiligt sich die Stadt angemessen an den anfallenden Unterhaltskosten.</p> <p>Bei Miet- und Pachtverträgen steht der Landeshauptstadt München ein Belegungsrecht zu, um auch anderen Sportvereinen und Dritten die Nutzung zu ermöglichen. In diesem Fall ist eine angemessene Kostenregelung zu vereinbaren.</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 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>

Die Verlängerung des bestehenden Mietvertrags obliegt dem Stadtrat.

5. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt. Sie erhält einen Abdruck der Beschlussvorlage.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 08.06.2021 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekanntgegeben.

Der Bezirksausschuss 09 Neuhausen-Nymphenburg wurde am 18.05.2021 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekanntgegeben.

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

II. Antrag des Referenten

I. Der Sportausschuss beschließt als Senat:

1. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung des bestehenden Mietvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem FC Teutonia München e.V. den laufenden Mietvertrag vom 01.12.2017/23.01.2018 zum nächstmöglichen Zeitpunkt wie folgt zu ändern:
 - Die Laufzeit des Mietvertrages vom 01.12.2017/23.01.2018 verlängert sich um 30 Jahre bis zum 31.12.2050.
 - Das Kommunalreferat wird beauftragt, das mieter eigene Vereinsheim mit Gaststätte durch das städtische Bewertungsamt neu bewerten zu lassen. Die ermittelte Mindestmiete ist in einem Nachtragsvertrag neu festzulegen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. Der Sportausschuss empfiehlt als vorberatender Ausschuss:

Dem FC Teutonia München e.V. wird für den Neubau eines Kunstrasenplatzes und die Umrüstung der Flutlichtanlage auf LED ein Darlehen i.H.v. maximal 228.979,89 € mit einer Laufzeit von maximal 15 Jahren bewilligt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über Ziffer II. des Antrags obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Florian Kraus
Stadtschulrat

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 das RBS – SpA/V12**
An das Kommunalreferat-KR-IM-SO-VS
An den Bezirksausschuss 09 Neuhausen-Nymphenburg
z. K.

Am