

**TSV Maccabi München e.V.
Verlängerung des bestehenden Erbbaurechtsvertrags (F1St. 1533/3, Gemarkung
Trudering) gemäß den Konditionen der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt
München
Stadtbezirk 15 - Trudering-Riem**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 12188

1 Anlage

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 06.03.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Der TSV Maccabi München e. V. betreibt seit 1995 an der Riemer Str. 300 eine Sportanlage mit einem Vereinsheim, einem Betriebsgebäude, einer Freilufthalle (Mc Arena), sechs Geräteschuppen, drei Tennisplätzen, zwei Beachvolleyballplätzen, eine Outdoor-Fitnessanlage, zwei Tischtennis-/Schachbrettplätzen, einem Basketballplatz, zwei Badmintonplätzen, zwei Rasengroßspielfelder, einem Kleinspielfeld und einem DFB Mini-Spielfeld.

Die eingeschossige Freilufthalle (Mc Arena) mit einem nicht verfüllten, multifunktionalen Kunstrasen wurde 2016 eröffnet. Zur Sicherheit der Sporttreibenden wurde ein Doppelstabmattenzaun in einer Höhe von 1,80 Meter errichtet.

Die baulichen Maßnahmen wurden jeweils mit Investitionskostenzuschüssen gemäß § 7 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München gefördert.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.02.2008 wurde das Erbbaurecht am städtischen Grundstück, F1St. 1533/3, Gemarkung Trudering erweitert und bis 31.12.2051 verlängert.

Der TSV Maccabi München e.V. plant nun zur Erweiterung der Sportanlage die Errichtung einer Zweifachsporthalle und den Bau eines neuen Vereinsheims.

In der Stadtratssitzung des Sportausschusses vom 08.03.2023 wurde bereits für die Errichtung der Zweifachsporthalle gemäß den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München ein Zuschuss in Höhe von maximal 2.700.000,00 € und in der Vollversammlung vom 22.03.2023 ein zinsloses Darlehen von maximal 900.000,00 € mit einer Laufzeit von 15 Jahre bewilligt (Stadtratsvorlage Nr. 20 – 26 / V 08709).

Für den Bau des Vereinsheims hat der TSV Maccabi München e.V. einen Antrag auf Investitionskostenzuschuss gemäß § 7 der Landeshauptstadt München gestellt. Die Entscheidung über eine städtische Zuwendung für den Bau des Vereinsheims wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgelegt.

Zur Finanzierung beider Baumaßnahmen benötigt der Verein für die Kreditaufnahme bei der Bank eine Zweckbindungsfrist von mindestens 30 Jahre und daher eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags.

Mit dem Bau der Zweifachsporthalle soll im Frühjahr 2024 begonnen und im weiteren Verlauf das neue Vereinsheim erstellt werden.

2. Vereinsdaten

Der TSV Maccabi-München e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Münchner Sportverein mit insgesamt 965 Mitgliedern, davon 528 aktive Mitglieder (Stand 01.01.2024). Der Kinder- und Jugendanteil beträgt rund 56,63 %, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Stand 01.01.2024	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 5 Jahre	17	21	38
Kinder von 6 -13 Jahre	133	46	179
Jugendliche von 14 – 17 Jahre	64	18	82
Erwachsene von 18 – 26 Jahre	48	8	56
Erwachsene von 27 – 40 Jahre	55	9	64
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	53	23	76
Erwachsene ab 61 Jahre	27	6	33
Passive	250	187	437
Gesamt	647	318	965

3. Vertragsverlängerung

Das Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem TSV Maccabi-München e.V., den bestehenden Erbbaurechtsvertrag wie folgt langfristig zu verlängern:

Erbbauberechtigter	TSV Maccabi-München e.V.
Objekt	F1St. 1533/3 Gemarkung Trudering, 34.511m ²
Laufzeit	Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.01.2024 bis 31.12.2073)
Erbbauzins	<p>Entgelt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München: 0,01 € qm/Jahr Freifläche 0,41 € qm/Jahr überbaute Fläche</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München 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>Der Vertrag enthält eine Öffnungsklausel zur Erhebung eines ertragsabhängigen Erbbauzinses für die gewerblich, gastronomisch genutzte Fläche, sobald das beim städtischen Bewertungsamt (BewA) beauftragte Bewertungsgutachten fertiggestellt ist.</p>
Kostentragung	Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München trägt der Verein alle Grundstücks- und Nebenkosten. Die Stadt trägt die Erschließungskosten.

Mitbenutzungsregelung	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden öffentlichen Schulen. Den öffentlichen Schulen ist die Nutzung der Freiflächen und der zur Anlage gehörenden Duschen und Umkleiden kostenlos zur Verfügung zu stellen. 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 Sportvereine und Dritten die Nutzung zu ermöglichen. In diesem Fall ist eine angemessene Kostenregelung zu vereinbaren.</p> <p>Die Anlage (Vereinsheim) 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. Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzungen in ihrem Umfang und ihrer Intensität hinter der Nutzung durch den Verein zurückbleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.</p>
-----------------------	---

4. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem besteht nicht, da es sich nicht um eine wesentliche Funktionsänderung handelt, sondern lediglich die bestehende Regelung fortgesetzt wird.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 27.02.2024 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekanntgegeben.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Lena Odell, und die Verwaltungsbeirätin des Geschäftsbereichs Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zu den in Ziffer 3 des Vortrags in der Tabelle genannten Konditionen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit dem TSV Maccabi München e.V. zu den in Ziffer 3 des Vortrags in der Tabelle genannten Konditionen zu verlängern.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium – D-II/V-SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

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 Referat für Bildung und Sport – S-V
an den Bezirksausschuss 15 – Trudering-Riem
z.K.
an das Kommunalreferat – KR-IS-KD-GV-O
z.K. und ggf. weiteren Veranlassung.

Am