

**Sportgelände an der Osterwaldstr. 144**

**Erhalt der Sportflächen sowie des Vereins SV Weißblau-Allianz München e.V. sowie  
Öffnung der Flächen für den Schul-, Vereins- und Breitensport;**

**Personal- und Sachmittelbedarfe für den laufenden Betrieb und Unterhalt**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12752**

1 Anlage

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.10.2018

**Beschluss des Bildungsausschusses gemeinsam mit dem Sportausschuss des  
Stadtrates vom 10.10.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

**1.1 Anträge**

Die Zukunft des Allianz-Sportgeländes an der Osterwaldstr. 144 war zuletzt unklar und daher Gegenstand diverser schriftlicher Anfragen und Anträge sowie des zuständigen Bezirksausschusses, die sich für den Erhalt der Sportanlage und -flächen sowie für die Sicherung der Zukunft des auf dem Gelände beheimateten SV Weißblau-Allianz München e.V. eingesetzt haben. Die Behandlung aller Anfragen und Anträge erfolgte jeweils geschäftsordnungsgemäß. Ziel der Landeshauptstadt München war stets, den Erhalt der Sportflächen und des Vereins sicherzustellen. Über eine Öffnung der Anlage des SV Weißblau-Allianz München e.V. für den Schul-, Vereins- und Breitensport würde die Wirtschaftlichkeit des Betriebs dieser Anlage erhöht werden. Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter ist daher frühzeitig in Verhandlungen mit der Allianz AG herangetreten, um das Interesse der Landeshauptstadt München zur Kooperation zu bekräftigen.

**1.2 Historische Entwicklung des Sportgeländes**

Das Sport- und Freizeitzentrum befindet sich derzeit im Eigentum der Allianz AG. Der auf der Anlage beheimatete Sportverein SV Weißblau-Allianz München e.V. wurde 1926 als Firmensportverein der Allianz Versicherung in München gegründet. Bereits 1948 stand

dem Verein am südlichen Teil der Osterwaldstraße ein Sportplatz mit einem Clubheim zur Verfügung. Seit 1981 verfügt der Verein über das Sport- und Freizeitzentrum am Rande des Englischen Gartens. Historisch gesehen wurde diese Sportanlage 1981 im Landschaftsschutzgebiet nur genehmigt, weil es sich um eine gemeinnützige Anlage handelt, die durch den Betriebssport der Mitarbeitergesundheit Nutzen bringen sollte.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit u.a. eine Außensportanlage mit einem Rasengroßspielfeld, ein Kombifeld für Volleyball, Basketball und Handball, eine Leichtathletikanlage einschl. 400 m-Rundbahn für die Durchführung von Bundesjugendspielen, acht Tennisplätze, eine Dreifachturnhalle, ein Ballett-/Veranstaltungsraum, ein Schwimmbad (17 mal 8 m), Sauna, Fitnessraum, drei Kegelbahnen sowie die Vereinsgastronomie. Der Verein hatte zuletzt Ende 2017 rund 4.000 Mitglieder, aktuell sind es nach Angabe des Vereins rund 3.300 Mitglieder.

### **1.3 Bedarfssituation im Stadtteil**

Da die Allianz AG zunächst den bestehenden Pachtvertrag mit dem nutzenden Verein SV Weißblau-Allianz München e.V. zum 31.07.2018 gekündigt hatte, war die Landeshauptstadt München seit dem Jahreswechsel 2017/2018 in engen Verhandlungen, um den Verein sowie die Sportanlagen zu erhalten.

Ein Alternativgrundstück ist für den Verein derzeit nicht vorhanden. Auch die bestehenden Bezirkssportanlagen im Stadtgebiet sind weitgehend ausgelastet. Hinsichtlich der Schulsporthallen stellt sich die Situation so dar, dass diese in den betreffenden Stadtbezirken zu rund 95% (Doppel- und Dreifachsporthallen) bzw. 73% (Einfach- und Kleinsporthallen) ausgelastet sind. Die umliegenden Schulen (u.a. Oskar-von-Miller-Gymnasium) haben ergänzende Bedarfe für den Schulsport. Aufgrund der Auslagerung des Oskar-von-Miller-Gymnasiums wegen Generalinstandsetzung in das Interimsgebäude an der Ungererstr. 191 ist die Sportversorgung entsprechend sicherzustellen. Für den Schulschwimmsport steht für die Grundschulen in Schwabing und den angrenzenden Stadtteilen derzeit nur das Morawitzkybad zur Verfügung, das 100 % ausgelastet ist. Die umliegenden Vereine (u.a. MTV Schwabing) klagen über extreme Flächenknappheit.

## **2. Bedarfsdarstellung zur Betriebsübernahme**

### **2.1 Geplanter Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München**

Die Allianz AG ist nach dem Scheitern der Verhandlungen mit dem Verein SV Weißblau Allianz München e.V., die Anlage eigenständig fortzuführen und einen entsprechenden Finanzplan vorzulegen, an die Landeshauptstadt München herangetreten und hatte den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags für zunächst 30 Jahre für das Sportgelände an der Osterwaldstraße angeboten. Im Laufe der Verhandlungen wurde die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags auf 35 Jahre verlängert. Dabei war Maßgabe, den SV Weißblau-Allianz München e.V. in allen Sparten als beheimateter Verein auf der Anlage zu erhalten und der Landeshauptstadt München zu ermöglichen, sämtliche Flächen auch für den Schul- und weiteren Vereinssport zu nutzen. Die Vergabehoheit für die Flächen/Anlagen liegt dann bei der Landeshauptstadt München. Diese trägt neben dem Erbbauzins auch die laufenden Unterhaltskosten (Personal- und Betriebskosten) sowie das Instandhaltungsrisiko.

## 2.2 Stellenbedarf und Personalkosten

Die Anlage wird in die Immobilienverwaltung des Referats für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement, übertragen. Die Übernahme der laufenden Betreuung der Sportanlage durch die Landeshauptstadt München löst insgesamt einen Personalbedarf in Höhe von 3,0 VZÄ aus.

Davon entfallen 1,0 VZÄ auf die Betreuung des Schwimmbades, welche analog zu geltenden Richtwerten im Bereich der städt. Schulschwimmbäder von einer Stelle (Schulbadewärter/in mit Einwertung in E4 TVöD) wahrzunehmen ist.

Neben dem Schwimmbad umfasst die Sportanlage im Kern eine Dreifachturnhalle, welche gemäß geltendem Betreuungsschlüssel für freistehende, nicht in Schulkomplexe integrierte Sporthallen einen Stellenbedarf in Höhe von weiteren 1,0 VZÄ (Hausmeister/in mit Einwertung in E4 TVöD) nach sich zieht.

Zudem befinden sich auf dem Gelände bzw. innerhalb des Gebäudekomplexes zahlreiche weitere Einrichtungen. Dazu gehören im Innenbereich u. a. ein Ballett-/Veranstaltungsraum, eine Sauna mit Ruheraum, ein Fitnessraum, drei Kegelbahnen, die Räumlichkeiten der Vereinsgastronomie und im Außenbereich ein Rasenhauptspielfeld mit umlaufender 400m Laufbahn, zwei nicht normierte Rasennebenflächen, Spielflächen für Hand- und Basketball sowie Weitsprung- und Kugelstoßanlagen. Diese Einrichtungen verursachen im Vergleich zu relevanten konventionellen Sportanlagen der Landeshauptstadt München einen über das übliche Maß deutlich hinausgehenden Betreuungsaufwand, der auch die exklusiv an den ansässigen Verein vermieteten Räumlichkeiten im Hinblick auf Zutrittsberechtigung und grundsätzliche Betreuung mit einschließt. Hiervon ausgenommen sind Investitionstätigkeiten oder Reparatur- bzw. Instandhaltungsarbeiten an Geräten, Einbauten und Ausstattungen. Hierzu zählen beispielsweise die Einbauten im Saunabereich oder die Ausstattung des Konditionsraumes im UG. Für diese liegt die Zuständigkeit beim mietenden Verein. In der Summe ergibt sich hieraus der Bedarf für ein weiteres VZÄ (Hausmeister/in mit Einwertung in E4 TVöD), wobei für die Charakterisierung der Tätigkeiten der Betreuungsaufwand im Innenbereich prägend ist.

Das vorhandene Personal erhält von der Landeshauptstadt München ein Beschäftigungsangebot nach den Bestimmungen des TVöD.

Zusätzliche Stellen, die den bisherigen Standard sichern, z. B. hinsichtlich Zwischenreinigungen etc., müssen ggf. durch den Verein (z. B. im Rahmen von 450 €-Kräften) bereitgestellt werden.

Somit ergeben sich für die zusammengesetzten Teilbereiche der Gesamtanlage (Schulschwimmbad, Sporthalle, zusätzliche Inneneinrichtungen und Sportfreianlage) die nachfolgenden Stellenbedarfe (in VZÄ):

<b>Zeitraum</b>	<b>Funktionsbezeichnung</b>	<b>VZÄ</b>	<b>Einwertung Tarif</b>	<b>Mittelbedarf jährlich Tarif</b>
01.01.2019 dauerhaft	Hausmeister/in	1,0	E4	46.790 €
01.01.2019 dauerhaft	Hausmeister/in	1,0	E4	46.790 €
01.01.2019 dauerhaft	Schulbadewärter/in	1,0	E4	46.790 €

## 2.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Es wird kein zusätzlicher Raumbedarf benötigt.

## 2.4 Weitere Sachkosten

Haushaltsjahr	Sachkosten für	e/d/b*	k/i*	Mittelbedarf jährlich
2019ff.	Reinigung	d	k	61.000 €
2019ff.	Aufwendungen für Unterhaltung von Geräten,	d	k	11.000 €
2019ff.	Müllgebühren	d	k	5.500 €
2019ff.	Strom	d	k	100.000 €
2019ff.	Wasser	d	k	12.000 €
2019ff.	Heizung	d	k	46.500 €
2019ff.	Aufwendungen für sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude	d	k	75.000 €
2019ff.	Aufwendungen für Unterhaltung der Grundstücke	d	k	250.000 €
2019ff.	Aufwendungen für Dienstleistungen	d	k	10.000 €
2019ff.	Gebühren	d	k	6.000 €
2019ff.	Betriebsstoffe, Verbrauchswerkzeuge und Verbrauchswaren	d	k	25.000 €
2019ff.	Versicherungen	d	k	5.000 €
Summe				607.000 €

\* e: einmalig, d: dauerhaft, b: befristet, k: konsumtiv, i: investiv

## 2.5 Erlöse und Einsparungen

Für die Überlassung der Sportanlagen werden Nutzungsentgelte erhoben, die nach ersten Schätzungen jährlich rd. 42.900 € an Einnahmen erbringen. In der nichtöffentlichen Beschlussvorlage sind Räumlichkeiten aufgeführt, die dem Verein aufgrund der besonderen Konstellation exklusiv vermietet/verpachtet werden. Deren Einnahmeerlöse sind im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

## 2.6 Produktzuordnung

Das Produktkostenbudget des Produkts 39111710 Grundstücks- und Gebäudemanagement (des Referats für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement) erhöht sich dauerhaft um bis zu 747.370 €, davon sind bis zu 747.370 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Das Produkterlösbudget des Produkts 39243300 Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte erhöht sich dauerhaft um 42.900 €, davon sind 42.900 € zahlungswirksam (Produkteinzahlungsbudget).

### 3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung sowie der Erlöse

#### 3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>			
	747.370 € jährlich ab 2019		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	140.370 € jährlich ab 2019		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	602.000 € jährlich ab 2019		
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--		
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	5.000 € jährlich ab 2019		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,00		

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

#### 3.2 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Erlöse</b>			
	42.900 € jährlich ab 2019		
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>			
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)			
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)			

	dauerhaft	einmalig	befristet
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)			
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)			
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	42.900 € jährlich ab 2019		
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)			

### 3.3 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der hohe Stellenwert des Sports für die Münchner Bevölkerung und die Chancen, die eine qualitativ und quantitativ bedarfsgerechte Sportinfrastruktur für den Sport und damit die Stadtgesellschaft bieten (z. B. Gesundheit, Integration, soziale Kompetenz, Inklusion etc.), sind hinreichend bekannt.

Die anhaltend stark wachsende Bevölkerung Münchens braucht neben neuen Wohnungen und Bildungseinrichtungen auch eine ausreichende Versorgung mit einer zeitgemäßen Sportinfrastruktur. Dazu müssen die erforderlichen Investitionen sowohl in den Erhalt der bestehenden Sportanlagen als auch in den Bau neuer Sportanlagen kontinuierlich und zeitnah realisiert werden (vgl. Beschluss vom 10.10.2018 zum Sportbauprogramm). Die Landeshauptstadt München geht aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit auch dazu über, Sportflächen langfristig durch Anmietungen bis hin zum Kauf zu sichern.

Diese Herausforderungen haben sich in vergleichbarer Weise für das Sportgelände an der Osterwaldstr. gestellt. Die nunmehr langfristige Übernahme des Sportgeländes im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags ist das Ergebnis erfolgreicher Verhandlungen sowie einer künftig langjährigen Kooperation mit der Allianz AG. Dabei ist es gelungen, weiterhin einem Münchner Traditionsvereins seine Heimat zu geben und zudem die Sportflächen zu erhalten sowie Bedarfe für den Schul- und Vereinssport zu sichern.

### 3.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Zahlungsmittel werden genehmigt und in den Haushaltsplan 2019 aufgenommen.

Die beantragte Ausweitung für die Personalauszahlungen entspricht den Festlegungen für das Referat für Bildung und Sport im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nr. 50 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Bildung und Sport.

Die beantragte Ausweitung für die Sachkosten und Erlöse weicht von den Festlegungen für das Referat für Bildung und Sport im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 ab, weil zum Zeitpunkt der Anmeldungen die Bedarfs- und Kostensituation

noch nicht planbar war. Zur Übernahme des laufenden Sportbetriebs und zur Bewirtschaftung des Gebäudes und der Außenanlagen sind die notwendigen Sachmittel unabweisbar.

Die Unplanbarkeit ergibt sich aus der erst seit wenigen Monaten bestehenden Bereitschaft der Allianz AG zur Kooperation mit der Landeshauptstadt München.

Die Höhe der Auszahlungsmittel basiert auf den laufenden Personal- und Betriebskosten der Allianz AG, die derzeit im laufenden Haushalt 2018 dort veranschlagt sind und vergleichsweise für die Landeshauptstadt München im Jahr 2019 anfallen werden.

#### 4. Kontierungstabellen

##### 4.1 Personalkosten

Kosten für	Vortrags- ziffer	Antrags- ziffer	Fipo	Kostenstelle	Kostenart
3,0 VZÄ	2.2	2	2000.414.0000.9	19700007	602000

##### 4.2 Sachkosten und Erlöse

Die Kontierung der unter Gliederungsziffer 2.1 – 2.3 dargestellten Sachkosten sowie Erlöse erfolgt:

Kosten / Erlöse für	Vor- trags- ziffer	An- trags- ziffer	Fipo	Kostenstelle/ Innenauftrag	Kostenart
Sachkosten für Reinigung	2.4	3	2000.543.1000.4	19700007	657200
Sachkosten für Aufwendungen für Unterhaltung von Geräten (AW Geringw. Güter/Ausstat- tung)	2.4	3	2000.520.0000.3	19700007	660030
Sachkosten für Aufwend.f. Müllentsorgung Strom Heizung Wasser,Abw. so.Bewirt.Grund- stücke.	2.4	3	2000.540.3000.8	19700007	657600 645200 645100 645250 645905
Sachkosten für Aufwendung für Unterhaltung der Grundstücke (AW für Geb.u.- baul.Anagen)	2.4	3	2000.500.0000.5	19700007	660010

Sachkosten für Aufw.f.Dienstleistungen Gebühren	2.4	3	2000.602.0000.9	19700007	651000 651145
Sachkosten für Betriebsst., Verbrausstoffe	2.4	3	2000.570.1000.7	19700007	643000
Sachkosten für Beitr.sonst.Versicherungen	2.4	3	2000.643.0000.3	19700007	690300
Erlöse aus Benutzungsgebühren	2.5	4	2000.110.0000.3	590002006	421102

## 5. Abstimmung

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Personal- und Organisationsreferat sowie der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwendungen. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Eine fristgerechte Vorlage nach Nr. 2.7.2 der AGAM war aufgrund der bis zuletzt laufenden Verhandlungen mit der Allianz AG und dem Verein SV Weißblau Allianz München e.V. nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, um notwendige Personal- und Sachmittel noch für den Haushalt 2019 anzumelden.

Der Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann wurde beteiligt und wird sich in der Bezirksausschusssitzung am 16.10.2018 mit der Vorlage befassen. Die Stellungnahme soll im Rahmen der Behandlung der Sitzungsvorlage in der Vollversammlung bekannt gegeben werden.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, die Verwaltungsbeirätin des Geschäftsbereichs Sport, Frau Stadträtin Verena Dietl, und die Verwaltungsbeirätin des Geschäftsbereichs Allgemeinbildende Schulen, Frau Stadträtin Sabine Krieger, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.



## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, zum 01.01.2019 die Einrichtung von 3 Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 140.370 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden
4. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 607.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden.
5. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die dauerhaft zu erwartenden Mehreinzahlungen in Höhe von 42.900 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden.
6. Das Produktkostenbudget des Produkts 39111710 Grundstücks- und Gebäudemanagement (beim Referat für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement) erhöht sich um bis zu 747.370 €, davon sind bis zu 747.370 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
7. Das Produkterlösbudget des Produkts 39243300 Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte erhöht sich um 42.900 €, davon sind 42.900 € zahlungswirksam (Produkteinzahlungsbudget).
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der 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 – Abt. B**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. **An das RBS-GL 2**  
**An das RBS-GL 4**  
**An das RBS-ZIM-ImmoV**  
**An das RBS-ZIM-VM**  
**An das RBS-QSA-FI**  
**An das Baureferat, H4**  
**An das Baureferat, H6**  
**An das Baureferat, H7**  
**An das Baureferat, H9**  
**An das Baureferat, HA Gartenbau**  
**An das Kommunalreferat, IS-KD-GV Süd**  
**An das Kommunalreferat, IM-ZD-VS**  
**An das Kommunalreferat, Bewertungsamt**  
**An das Personal- und Organisationsreferat, P 3.11**  
**An die Stadtkämmerei, Versicherungsverwaltung**

z. K.

Am