

**Ersatzflächen für die Tennisabteilung des Sportvereins der Stadtwerke München
finden Antrag Nr. 14-20 / A 01164 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Beatrix Zurek,
Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Cumali Naz, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor,
Frau StRin Birgit Volk, vom 07.07.2015**

**Zusätzliche Tennisflächen für München – Prüfauftrag
Antrag Nr. 2360 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin
Kathrin Abele, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Cumali Maz, Frau StRin Julia
Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk vom 27.07.2016**

**Tennisabteilung des Sportvereins der Stadtwerke München e.V.
Abschluss eines Mietvertrages für die Teilfläche des städtische Grundstücks
an der Neuherbergstraße 81, FINr. 1264, Gemarkung Feldmoching**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13098

3 Anlagen

**Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 07.11.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Erfolgreiche Ersatzflächensuche für den Sportverein Stadtwerke München e.V.

Die 1929 gegründete Tennisabteilung des Sportvereins Stadtwerke München e.V.

ist seit 1959 an der Postillonstraße 3, 80637 München, beheimatet.

Im Laufe des Jahres 2014 wurde die Vorstandschaft des Tennisvereins darüber informiert, dass die Stadtwerke München GmbH den Bau von Wohnungen auf dem Gelände Postillonstraße 3 plant. Die Tennisanlage mit 9 Freiplätzen und einem Clubhaus müsste hierfür komplett weichen. Das Sportamt bot dem Verein daraufhin an, bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich zu sein.

Im Sommer 2017 erfuhr das Sportamt von der geplanten Vereinsauflösung des Tennisvereins TC Grün-Weiß Nord München e.V. zum Jahresende 2017. Vertreter des Sportamtes nahmen daraufhin unmittelbar Kontakt mit dem Verein auf, mit dem Ziel einer Zusammenführung beider Tennisvereine sowie dem Erhalt der Tennisflächen des TC Grün-Weiß Nord München e.V.

Bei zwei außerordentlichen Mitgliederversammlungen im Oktober und November 2017 sprachen sich die Mitglieder beider Vereine für eine Zusammenführung der Vereine aus.

Aufgrund der positiven Übereinkunft beider Vereine konnte die Suche nach Ersatzflächen für die Tennisabteilung des SV Stadtwerke München e.V. hiermit erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Referat für Bildung und Sport – Sportamt beabsichtigt nun, die Tennisanlage nebst Betriebsgebäude/Clubhaus in der Neuherbergstraße 81, Teilfläche aus Flurstück 1264, Gemarkung Feldmoching (siehe Anlage 3) dem SV Stadtwerke München e.V. im Rahmen eines Mietvertrages zu übergeben.

Aktuelle Ausgangslage – Übernahme der Tennisanlage an der Neuherbergstraße

Durch die Kündigung des bestehenden Mietvertrages mit der Landeshauptstadt München durch den TC Grün-Weiß Nord München e.V. zum 31.12.2017, stand die Tennisanlage an der Neuherbergstraße 81, Stadtteil Feldmoching für eine Neuvermietung durch die Stadt an den SV Stadtwerke München e.V., der dringend einen neuen Standort suchte, zur Verfügung.

Die Tennisanlage besteht aus 6 Tennisplätzen sowie einem bewirtschafteten Betriebsgebäude/Clubhaus mit einer bisher öffentlichen Gaststätte. Sowohl die Tennisplätze als auch das Clubhaus wurden durch den TC Grün-Weiß-Nord e.V. errichtet.

Zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes wird die Anlage bereits seit Beginn des Jahres 2018 durch den SV Stadtwerke München e.V. bespielt. Alle notwendigen und mit dem Spielbetrieb verbundenen Kosten werden eigenständig vom Verein übernommen. Dem Sportamt liegt eine Haftungsübernahmeerklärung des SV Stadtwerke München e.V. vor, in welcher der Verein die Verkehrssicherungspflichten der Tennisanlage bis zum endgültigen Vertragsabschluss übernimmt. Die bisher gewerblich betriebene Gaststätte wird derzeit nicht mehr als gewerblich betriebene Gaststätte sondern nur als rein internes Clubhaus genutzt.

Die vom TC Grün-Weiß Nord München e.V. ausgesprochene Kündigung des Grundstückmietvertrages zum 31.12.2017 wurde durch das Kommunalreferat geprüft und kann als gültig und wirksam betrachtet werden.

Vereinsdaten des SV Stadtwerke München e.V.

Der SV Stadtwerke München e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit aktuell insgesamt 1.239 Mitgliedern. Der Verein ist Mitglied im Bayerischen Landessportverband. Neben Sportangeboten wie Fußball, Tischtennis, Tennis, Kampf- und Tanzsport bietet der Verein auch Angebote wie Tauchen, Schießsport oder Modellbau an.

Die Tennisabteilung des SV Stadtwerke München e.V. hatte im Jahr 2017 noch knapp 260 Mitglieder und 10 Mannschaften im Turnierbetrieb, davon zwei Jugendmannschaften. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern der Abteilung lag im Jahr 2017 bei 14,89% und wies zum 01.01.2017 folgende Mitgliederstruktur auf:

Stand 01.01.2017	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	0	0	0
Kinder von 6-14 Jahre	7	7	14
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	17	8	25
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	9	3	12
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	33	15	48
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	30	21	51
Erwachsene über 60 Jahre	82	30	112
Passive	0	0	0
Gesamt	178	84	262

Aufgrund der Auflösung der Tennisanlage am Standort Postillonstraße 3 und den damit verbundenen Unsicherheiten reduzierten sich die Mitgliederzahlen bis Jahresbeginn 2018 auf 69 Personen.

Besonders positiv bewertet das Referat für Bildung und Sport – Sportamt deshalb, dass sich seit Übernahme der Tennisanlage durch den SV Stadtwerke München e.V. bereits 45 ehemalige Mitglieder des aufgelösten TC Grün-Weiß Nord München e.V. für eine Neuaufnahme in den Verein entschieden haben. Darüber hinaus besteht nach aktueller Auskunft des Vereins der im März 2018 neugewählte Vorstand des SV Stadtwerke München e.V. sowohl aus eigenen Mitgliedern als auch aus engagierten Mitgliedern des aufgelösten TC Grün-Weiß Nord München e.V. Dies zeigt, dass alle Akteurinnen und Akteure an einem Fortbestand des Vereins interessiert sind.

Zwischenzeitlich hat sich das Referat für Bildung und Sport mit dem SV Stadtwerke München e.V. auf den Abschluss eines Mietvertrages geeinigt. Darüber hinaus bestätigte der Verein die Übernahme des Clubhauses inklusive aller damit verbundenen Kosten (Bauunterhalt) in vollem Umfang.

Konditionen des Mietvertrages

Das Referat für Bildung und Sport – Sportamt beabsichtigt in Abstimmung mit dem SV Stadtwerke München e.V. einen Mietvertrag wie folgt abzuschließen:

Mieter:	Sportverein Stadtwerke München e.V. Tennisabteilung
---------	---

Objekt und Fläche	<p>Tennisanlage an der Neuherbergstr. 81, 80937 München Teilflächen aus FlNr. 1264, Gemarkung Feldmoching im Ausmaß von insgesamt ca. 4.303,00 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freifläche (4.117,75 m²) • überbaute Fläche <ul style="list-style-type: none"> - Betriebsgebäude/Clubhaus 185,25 m²
Mietzeit und Kündigung:	<p>30 Jahre, 01.01.2018 bis 31.12.2048</p> <p>Das Nutzungsrecht wird unkündbar, unabdingbar und uneingeschränkt eingeräumt. Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ist nur im Rahmen des § 543 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB möglich.</p>
Miete:	<p>0,01 €/m²/Jahr für Freiflächen mit 4.117,75 m² 0,41 €/m²/Jahr für überbaute Flächen mit 185,25 m²</p> <p>Jährlicher Mietzins von gesamt: 117,13 € gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München</p> <p>Die Miete kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p>
Umsatzpacht	<p>Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München vom 01.01.2017 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>Derzeit besteht kein gewerblicher Betrieb einer Gaststätte auf dem Gelände. Sollte der Verein eine diesbezügliche Nutzung anstreben, wird eine Anpassung des Mietzinses gemäß Bewertungsamtsgutachten erfolgen; die <u>Anpassungsmöglichkeit (z.B. Umsatz- und Mindestpacht) ist Vertragsbestandteil.</u></p>
Leistungen des Vereins:	<p>Die Kosten für den gesamten Unterhalt der Freiflächen, den gesamten Bauunterhalt des mieter eigenen Gebäudes sowie die Reinigung und die Sicherung der Anlage sind einschließlich aller Nebenkosten vom Mieter zu tragen.</p>

Leistungen der Landeshauptstadt München	<p>Die Stadt trägt die Kosten für die Straßenreinigung, die Grundsteuer sowie die Erschließungsbeiträge.</p> <p>Ebenso trägt die Stadt den Unterhalt des Zaunes zur Bezirkssportanlage (südlicher Teil der Tennisanlage, siehe Lageplan Anlage 3)</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. Bei der Nutzung von Sporträumen beteiligt sich die Stadt angemessen an den anfallenden Unterhaltskosten.</p> <p>Die Anlage (Clubhaus) kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen. Eine Nutzung durch die Schulen, andere Sportvereine und Dritte ist jedoch nur in dem Maße vorgesehen, wie die 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>

Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses besteht nicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 24 Feldmoching-Hasenberggl erhält einen Abdruck dieses Beschlusses.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 06.11.2018 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, und die Verwaltungsbeirätin des Sportamtes, Frau Stadträtin Verena Dietl, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sportausschuss nimmt das Ergebnis der Suche nach Ersatzflächen für die Tennisabteilung des Sportvereins der Stadtwerke München zur Kenntnis.
2. Der Sportausschuss befürwortet den Abschluss des Mietvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, einen entsprechenden Mietvertrag mit der Tennisabteilung des Sportvereins Stadtwerke München e.V. abzuschließen.
4. Die Anträge Nr. 14-20 / A 01164 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Cumali Naz, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk, vom 07.07.2015 und Antrag Nr. 14-20 / A 02360 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Cumali Maz, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk vom 27.07.2016 sind hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 – SpA/V12

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24, Feldmoching-Hasenberg
An das RBS – SpA/V11/V12
An das Kommunalreferat KR-IS-KD-VS
An das RBS-SpA/B
z. K.

Am