

**ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V.  
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags über die städtischen Grundstücke  
mit den Flurnummern 3541/14, 3541/15, 3541/17, 3541/19, 3539/192 Gemarkung  
Aubing nach der Verlegung der Tennisanlage**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12311**

Anlage  
Lageplan

**Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 19.09.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Aktueller Sachstand**

Dem ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. werden durch die Landeshauptstadt München aktuell die städtischen Grundstücke mit den Flurnummern 3541/14, 3541/15, 3541/17, Gemarkung Aubing der Sportanlage Papinstraße 22 (auf einem Teil des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks München Neuaubing) in einzelnen Mietverträgen überlassen.

So befinden sich auf dem Grundstück FlNr. 3541/14 ein Ascheplatz sowie im nördlichen Teil des Grundstücks ein Rasennebenspielfeld.

Aufgrund verschiedener Baumaßnahmen der DB Netz AG sowie des Baureferats-Tiefbau im Rahmen von Erschließungsarbeiten an der im nördlichen Teil an das Grundstück angrenzenden Bahnstrecke und im Bereich „Sportlerweg“ stellt der Verein derzeit den größten Teil der Rasenfläche für 24 Monate der DB Netz AG als Baustelleneinrichtung zur Verfügung. Die Arbeiten sollen planmäßig bis 2020 abgeschlossen sein. Um die Verluste durch die Nichtnutzung der Fläche für den Verein möglichst gering zu halten, vereinbarte der ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. mit der DB Netz AG neben einer Entschädigungszahlung auch die Wiederherstellung des Rasenplatzes nach Beendigung der Baumaßnahmen. Das Referat für Bildung und Sport hat der Untervermietung der Sportfläche als Baustelleneinrichtung zugestimmt.

Auf dem Grundstück FlNr. 3541/15 befindet sich das Rasenhauptspielfeld mit Asche-  
rundlaufbahn sowie eine Weitsprunganlage. Der gärtnerische Unterhalt für die Flächen

3541/14 und 3541/15 lag bisher vertragsgemäß bei der Landeshaupt München.

Auf dem Grundstück Flnr. 3541/17 liegt im nördlichen Teil ein Rasennebenspielfeld, das derzeit ebenso von der Landeshauptstadt München gärtnerisch unterhalten wird. Im südlichen Teil befand sich bis 2011 eine vereinseigene Tennisanlage mit Clubhaus.

Das Grundstück mit der Flnr. 3541/12, auf dem sich das Vereinszentrum mit Mehrzweckhalle, Betriebsgebäude und Gaststätte befindet, ist im Eigentum des Vereins. Ebenso das Grundstück mit der Flnr. 3539/112, das als Parkplatz für Vereinsmitglieder genutzt wird.

### **Verlagerung der Tennisanlage**

Mit der Realisierung der baulichen Neuentwicklung des Areals des ehemaligen Bundeseisenbahnvermögens zum Wohn- und Gewerbegebiet im Jahr 2010 durch die Firma Aurelis wurde u.a. die Errichtung einer Erschließungsstraße auf dem Grundstück Flnr. 3541/17 erforderlich. Dies hatte die Verlagerung der im südlichen Teil des Grundstücks befindlichen Tennisanlage nebst Clubhaus zur Folge.

Nach Verhandlungen zwischen dem Referat für Bildung und Sport und der Firma Aurelis wurde die Verlagerung der Tennisplätze und des Clubhauses auf das nahegelegene städtische Grundstück Flnr. 3541/0, jetzt 3541/19, nördlich der neuen Erschließungsstraße, Centa-Hafenbrädl-Straße, vereinbart.

Im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Firma Aurelis, dem ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. sowie dem Referat für Bildung und Sport wurden im Mai 2011 die wesentlichen Eckpunkten der Verlagerung (z. B. Fristen, Kosten, Abnahme, Haftung) fixiert.

Die Fa. Aurelis verpflichtete sich darin, die gesamten Verlagerungs-, Planungs- und Baukosten der Tennisanlage zu übernehmen sowie den Neubau einer Tennisanlage mit neun Tennisplätzen sowie einem Clubhaus auf dem Grundstück Flnr. 3541/19 durchzuführen.

Der Neubau der Tennisanlage erfolgte in Absprache mit dem Verein und dem Sportamt und wurde Anfang des Jahres 2012 fertiggestellt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ging die gesamte neue Tennisanlage in das Eigentum der Landeshauptstadt München über.

Zusätzlich wurde der im Eigentum der Firma Aurelis befindliche Teil des Flurstücks 3539/106, das sich im südöstlichen Bereich auf der neuen Tennisanlage befindet, im Zuge der Neuvermessung unentgeltlich an die Landeshauptstadt übergeben und trägt nun die Flnr. 3539/192.

### **Notwendige vertragliche Neuregelung**

Um nach Beendigung der Verlagerung der Tennisanlage ein einheitliches Vertragsverhältnis zu schaffen, stimmte der Ausschuss für Bildung und Sport des Stadtrates/ Sportausschuss mit Beschluss vom 12.06.2013 (Sitzungsvorlage 08-14 / V 11855) dem Abschluss eines Gesamtmietvertrages über die Teilflächen FlNrn. 3541/14, 3541/15, 3541/17 sowie die neuen Flächen 3541/0 (jetzt 3541/19) und 3539/106 (jetzt 3539/192) Gemarkung Aubing zu.

Auch der ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. stimmte einer Übernahme der Teilflächen in einem einheitlichen Mietvertrag zu Sportförderkonditionen zu. Insbesondere sollte mit dem Mietvertrag der gesamte Unterhalt der Grundstücksflächen wieder auf den Verein übertragen werden. In den 80er Jahren wurde dieser aufgrund finanzieller Schwierigkeiten des Vereins durch die Landeshauptstadt München übernommen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ergaben sich jedoch gravierende Mängel an der neuerrichteten Tennisanlage sowie am Clubhaus, was dazu führte, dass bis zur abschließenden Behebung aller Mängel im Jahr 2017 der Abschluss eines einheitlichen Gesamtmietvertrags wie im Jahr 2013 beschlossen bis jetzt ausgesetzt werden musste.

Zwischenzeitlich wurde erneut mit dem Verein verhandelt und sich auf den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über die städtischen Grundstücke FlNrn. 3541/14, 3541/15, 3541/17, 3541/19, 3539/192 Gemarkung Aubing geeinigt.

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass der gesamte Bauunterhalt für die Tennisanlage und das Clubhaus sowie der gesamte Unterhalt für die Grundstücksflächen auf den Verein übergeht. Der ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. wurde bereits hierzu gehört und stimmt dem Vorgehen zu.

Auch die internen vermögensrechtlichen Zuordnungen der durch die Verlagerung der Tennisanlage betroffenen Grundstücke wurden vorgenommen.

So wurden die Grundstücksflächen FlNr. 3541/19 (Standort der neuen Tennisanlage und des Clubhauses) sowie FlNr. 3541/192 (Fläche, die sich im südöstlichen Bereich der neuen Tennisanlage befindet), die bisher dem Allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt München zugeordnet waren, in das Betriebsvermögen des Referates für Bildung und Sport, Betrieb gewerblicher Art (BgA) Sportanlagen, überführt.

Das Grundstück FlNr. 3541/17, das insgesamt dem Betriebsvermögen des Referates für Bildung und Sport, Betrieb gewerblicher Art zugeordnet ist, wurde zerlegt.

Der nördliche Teil des Grundstückes, auf dem sich ein Rasennebenspielfeld befindet, trägt weiterhin die Flnr. 3541/17 und verbleibt vermögensrechtlich beim Referat für Bildung und Sport. Dieses Grundstück soll im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages übergeben werden.

Die Teilfläche, auf der sich vor der Verlagerung die alte Tennisanlage befand, trägt nun die Flnr. 3541/18 und wird als Ausgleichsfläche dem Allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt München zugeführt.

Die im Zuge der Erstellung der Erschließungsstraße „Centa-Hafenbrädl-Straße“ benötigte Teilfläche aus dem Grundstück 3541/17 trägt nun die Flnr. 3541/20 und ist bereits mit der Straße (3509/5) verschmolzen.

Der Erbbaurechtsvertrag soll mit einer Laufzeit von 50 Jahren ab 01.01.2019 abgeschlossen werden.

### **Vereinsdaten**

Der ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Mehrsparten-Sportverein mit insgesamt 3.795 Mitgliedern (Stand 01.01.2018) und einem Anteil von 43,58 % Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Mit zurzeit 26 Abteilungen und Sparten, wie beispielsweise Fußball, Fechten, Judo, Karate, Tennis und Volleyball sowie einem Landesleistungszentrum für Gewichtheben, ist der ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. der spartenstärkste Sportverein im Münchner Westen.

Verschiedene Olympiateilnehmerinnen und -teilnehmer, Medaillengewinnerinnen und -gewinner bei Welt- und Europameisterschaften sowie Deutsche und Bayerische Meisterinnen und Meister in verschiedenen Sportarten (z.B. Gewichtheber Manfred Nerlinger) sind aus dem Verein hervorgegangen bzw. waren beim ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. aktiv.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf:

<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>Männlich</b>	<b>Weiblich</b>	<b>Gesamt</b>
Kinder bis 6 Jahre	210	161	371
Kinder von 6-14 Jahre	533	467	1000
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	154	129	283
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	163	105	268
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	193	158	351
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	298	364	662

Erwachsene über 60 Jahre	397	463	860
Passive	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1948</b>	<b>1847</b>	<b>3795</b>

### Vertragliche Regelungen des Erbbaurechtsvertrages

Das Referat für Bildung und Sport beabsichtigt in Abstimmung mit dem ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. einen Erbbaurechtsvertrag wie folgt abzuschließen:

Erbbaurechtsnehmer:	ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V.
Flächen und Objekte:	<p><b>a) Freiflächen</b> (alle Gemarkung Aubing)</p> <p>Flurstück 3541/14 (13.013 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ascheplatz</li> <li>• Rasennebenspielfeld</li> </ul> <p>Flurstück 3541/15 (16.514 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenhauptspielfeld mit Ascherundlaufbahn</li> <li>• Weitsprunganlage</li> </ul> <p>Flurstück 3541/17 (7.766 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasennebenspielfeld</li> </ul> <p>Flurstück 3541/19 (11.404 m<sup>2</sup>, ohne Clubhaus)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 Tennisplätze</li> <li>• 18 Stellplätze</li> </ul> <p>Flurstück 3539/192 (132 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche, die sich auf der neuen Tennisanlage befindet</li> </ul> <p><b>b) Überbaute Flächen</b></p> <p>Flurstück 3541/19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clubhaus (500 m<sup>2</sup>) auf Flurstück 3541/19</li> </ul>
Laufzeit:	50 Jahre, 01.01.2019 bis 31.12.2069
Erbbaurechtszins:	<p>Entgelt:</p> <p>0,01 €/m<sup>2</sup>/Jahr für unbebaute Flächen mit 48.829 m<sup>2</sup></p> <p>0,41 €/m<sup>2</sup>/Jahr für überbaute Flächen mit 500 m<sup>2</sup></p> <p>gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München</p> <p>Der Erbbaurechtszins kann angepasst werden, wenn der</p>

	<p>Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p>
Leistungen des Vereins:	<p>Der Erbbauberechtigte übernimmt alle Rechte und Pflichten, welche die Stadt als Eigentümerin zu tragen hätte.</p> <p>Der Verein trägt alle Grundstückskosten und Nebenkosten inklusive Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren mit Ausnahme der Erschließungskosten</p>
Mitbenutzungsregelung:	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen. 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.</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 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 22 Aubing-Lochhausen-Langwied erhält einen Abdruck dieses Beschlusses.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 18.09.2018 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 stimmt der Aufhebung des Beschlusses vom 12.06.2013 (Sitzungsvorlage 08-14 / V 11855) aufgrund der geänderten Sachlage zu.
2. Der Sportausschuss befürwortet stattdessen den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu den im Vortrag genannten Konditionen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag mit dem ESV Sportfreunde München-Neuaubing e.V. abzuschließen.
4. 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 22**  
**An das RBS – SpA/ V11/V12**  
**An das RBS – SPA/B**  
**An das Kommunalreferat-KR-IS-KD-GV-S**  
z. K.

Am