

TC St. Emmeram e.V.

Verlängerung des langfristigen Grundstmietvertrags über eine Teilfläche des Grundstücks Freischützstraße 40, 81927 München, Flst. 801, Gemarkung Daglfing gemäß den Konditionen der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 12193

2 Anlagen

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

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Auf dem städtischen Grundstück an der Freischützstraße 40 - 44 befinden sich zwei Tennisvereine und die MRM Sports GbR.

Der TC St. Emmeram e.V. betreibt seit 1972 auf dem südlichen Teilgrundstück an der Freischützstraße 40, Flst. 801, Gemarkung Daglfing, fünf Tennisplätze und ein vereinseigenes Clubhaus.

Am nördlichen Teilgrundstück (Flst. 801) befindet sich der TC Weiß-Blau Fideliopark e.V. mit sieben Tennisplätzen und einem Clubhaus.

Die Teilgrundstücke sind den gemeinnützigen Vereinen mit Grundstücks-Mietverträgen noch bis 31.12.2031 überlassen.

Im mittleren Teilbereich des Grundstücks bewirtschaftet die MRM Sports GbR als kommerzieller Betreiber eine Tennishalle und ermöglicht u.a. den umliegenden Vereinen kostengünstige Trainingsmöglichkeiten. Mit Beschluss des Sportausschusses vom 15.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04004) wurde der Grundstücks-Mietvertrag aufgrund umfassender Sanierungsarbeiten an der Tennishalle mit der MRM Sports GbR langfristig bis 31.12.2045 verlängert.

Das gesamte Grundstück ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Zur Erweiterung der Trainingsmöglichkeiten hat der TC St. Emmeram e.V. einen Antrag auf Gewährung eines Investitionskostenzuschusses für die Errichtung eines Flutlichtmastens zwischen zwei nebeneinanderliegenden Tennisplätzen (Tennisplätze 1 und 2) auf dem Teilgrundstück an der Freischützstraße 40 gestellt.
Die Kosten für die Maßnahme belaufen sich insgesamt auf 30.142,81 €.

Da die voraussichtliche maximale Zuschusshöhe einen Betrag von 2 Mio. Euro nicht übersteigt, ist hierfür grundsätzlich keine Beschlussfassung durch den Stadtrat erforderlich (§ 22 Abs. 1 Nr. 15 Geschäftsordnung des Stadtrates i.V. mit § 22 Abs. 2 Geschäftsordnung des Stadtrates). Gemäß der Bezirksausschusssatzung der Landeshauptstadt München besteht jedoch ein Anhörungsrecht des zuständigen Bezirksausschusses.

Für die Sicherstellung der für die Ausreichung des Zuschusses maßgeblichen Zweckbindungsfrist ist es erforderlich, den zum 31.12.2031 auslaufenden Mietvertrag langfristig zu verlängern. Die Zweckbindungsfrist für die Maßnahme beträgt 10 Jahre.

2. Vereinsdaten

Der TC St. Emmeram e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Münchner Sportverein mit insgesamt 302 Mitgliedern, davon 286 aktive Mitglieder (Stand 01.01.2024). Der Kinder- und Jugendanteil beträgt rund 31,12 %, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Stand 01.01.2024	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 5 Jahre	2	1	3
Kinder von 6 -13 Jahre	28	25	53
Jugendliche von 14 – 17 Jahre	16	17	33
Erwachsene von 18 – 26 Jahre	14	6	20
Erwachsene von 27 – 40 Jahre	27	12	39
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	38	37	75
Erwachsene ab 61 Jahre	38	25	63
Passive	11	5	16
Gesamt	174	128	302

3. Vertragsverlängerung

Das Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem TC St. Emmeram e.V., den bestehenden Grundstücks-Mietvertrag wie folgt langfristig zu verlängern:

Mieter	TC St. Emmeram e.V.																				
Objekt	Flst. 801, Gemarkung Daglfing an der Freischützstr. 40, 81929 München																				
Laufzeit	Verlängerung mit einer Laufzeit von 30 Jahren entsprechend § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.04.2023 bis 31.03.2053)																				
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>Der Mietzins entspricht 0,01 €/qm für die Freiflächen und 0,41 €/qm für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.</p> <table> <tr> <td>5.234,90 qm</td> <td>Freifläche</td> <td>=</td> <td>53,25 €/a</td> </tr> <tr> <td>249,00 qm</td> <td>überbaute Fläche</td> <td>=</td> <td>98,40 €/a</td> </tr> <tr> <td>Tennisfelder</td> <td>(5 x 102,26 €/a)</td> <td>=</td> <td>511,30 €/a</td> </tr> <tr> <td>zzgl. MwSt.</td> <td></td> <td>=</td> <td>125,96 €/a</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td></td> <td>=</td> <td>788,91 €/a</td> </tr> </table> <p>Für die Vereinsgaststätte wird eine Umsatzpacht i. H. v. 3 % des Jahresnettoumsatzes erhoben, mindestens jedoch 550,00 €/a zzgl. MwSt. 104,50 €/a (19 %).</p> <p>Gesamtmiete: 1.443,41 €/Jahr</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 Mietzinses für die gewerblich, gastronomisch genutzte Fläche, sobald das beim städtischen Bewertungsamt (BewA) beauftragte Bewertungsgutachten fertiggestellt ist.</p>	5.234,90 qm	Freifläche	=	53,25 €/a	249,00 qm	überbaute Fläche	=	98,40 €/a	Tennisfelder	(5 x 102,26 €/a)	=	511,30 €/a	zzgl. MwSt.		=	125,96 €/a	Gesamt:		=	788,91 €/a
5.234,90 qm	Freifläche	=	53,25 €/a																		
249,00 qm	überbaute Fläche	=	98,40 €/a																		
Tennisfelder	(5 x 102,26 €/a)	=	511,30 €/a																		
zzgl. MwSt.		=	125,96 €/a																		
Gesamt:		=	788,91 €/a																		

	Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Kostentragung	Die Stadt trägt die Kosten für Straßenreinigung (i.S.v. BetrKV § 2 Nr.8), Erschließung und Grundsteuer (BetrKV § 2 Nr.1). Alle übrigen anfallenden Kosten (BetrKV § 2 Nr. 2-17) trägt der Verein. Die Kosten für den gesamten Unterhalt der Freiflächen inkl. Zaunanlage, den gesamten Bauunterhalt des mieter eigenen Gebäudes, sowie die Reinigung und Sicherung der Anlage sind ebenfalls vom Mieter zu übernehmen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. b Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München).
Mitbenutzungsregelung	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden öffentlichen Schulen.</p> <p>Den öffentlichen Schulen ist die Nutzung der Freiflächen und der zur Anlage gehörenden 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 zurückbleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.</p>
Parkplatzregelung	Die Reinigung und Sicherung (Verkehrssicherungspflicht) der Parkbucht 1 obliegt vom 01.05. bis 31.10. eines jeden Jahres dem Verein.

Vom 01.11. bis 30.04. eines jeden Jahres obliegt die Verkehrssicherungspflicht für Parkbucht 1 dem MRM Sports GbR.

4. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

Der Bezirksausschuss 13 -Bogenhausen wurde entsprechend der Satzung für die Bezirksausschüsse am 20.02.2024 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz wurde eingebunden. Eine Klimarelevanz ist nicht gegeben.

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 Mietvertrags zu den in Ziffer 3 des Vortrags in der Tabelle genannten Konditionen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, den bestehenden Mietvertrag mit dem TC St. Emmeram 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 das Referat für Bildung und Sport – GL2
z.K.
an das Kommunalreferat – KR-IM-ZD-VS
z.K. und ggf. weiteren Veranlassung.

Am