

SV Waldperlach e.V.

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

- 1. Neubau eines Kunstrasenplatzes, Förderung der Baumaßnahme nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München**
- 2. Erstellung eines Mietvertrages für das Grundstück an der Putzbrunner Straße 253, 81739 München, Flst. 2225/7, Gemarkung Perlach**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18101

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.03.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass:	Antrag des SV Waldperlach e.V. auf Investitionskostenzuschuss und Darlehen für den Neubau eines Kunstrasenplatzes und eines Mietvertrages für die Sportanlage an der Putzbrunner Straße 253
Inhalt:	Darstellung der Baumaßnahmen mit Finanzierung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse:	Gesamtzuschuss: 266.993,55 € Gesamtdarlehen: 266.993,55 €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: ja, negativ Die Einschätzung zur Klimaschutzrelevanz wurde vorab mit dem RKU abgestimmt.
Entscheidungs- vorschlag:	Zustimmung zur langfristigen Überlassung per Mietvertrag im Anschluss an den auslaufenden Erbbaurechtsvertrag gemäß den Konditionen der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	SV Waldperlach e.V., Putzbrunner Straße, Kunstrasenplatz
Ortsangabe:	Putzbrunner Straße

SV Waldperlach e.V.

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

- 1. Neubau eines Kunstrasenplatzes, Förderung der Baumaßnahme nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München**
- 2. Erstellung eines Mietvertrages für das Grundstück an der Putzbrunner Straße 253, 81739 München, Flst. 2225/7, Gemarkung Perlach**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18101

2 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.03.2026
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Der SV Waldperlach e.V. ist ein Breitensportverein, dessen Sportanlage in Waldperlach im Erbbaurecht von der Landeshauptstadt München im Jahr 1982 übergeben und mit Nachtragsvertrag aus dem Jahr 2013 angepasst wurde.

Der Sportverein Waldperlach plant nun den Umbau des bestehenden Rasenspielfelds auf dem Vereinsgelände an der Putzbrunner Straße 253 auf dem Flurstück Nr. 2225/7, Gemarkung Perlach, zu einem Kunstrasenfeld mit Korkinfill. Dabei soll außerdem die bestehende Zaunanlage durch den Neubau eines Ballfangzauns im Westen des geplanten Kunstrasenspielfelds erweitert werden.

Der Verein konnte darlegen, dass es sich bei dem Fußballkunstrasenplatz um einen unverfüllten Kunstrasen handelt, der komplett ohne Kunststoffgranulatfüllung auskommt und damit den festgelegten städtischen Vorgaben für Kunstrasenplätze entspricht.

2. Vereinsdaten

Der SV Waldperlach e.V. ist ein gemeinnütziger, förderfähiger Münchner Sportverein mit insgesamt 876 aktiven Mitgliedern (Stand 01.01.2026). Der Kinder- und Jugendanteil beträgt rund 60 Prozent, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Der Verein bietet seinen Mitgliedern neben der Hauptabteilung Fußball (rund 75 %) weitere sportliche Angebote in den Sportarten Karate und Turnen an.

Stand 01.01.2026	männlich	weiblich	divers	gesamt
Kinder bis 5 Jahre	37	0	0	37
Kinder von 6 - 13 Jahre	322	10	0	332
Jugendliche von 14 – 17 Jahre	163	1	0	164
Erwachsene von 18 – 26 Jahre	109	1	0	110
Erwachsene von 27 – 40 Jahre	64	4	0	68
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	106	3	0	109
Erwachsene ab 61 Jahre	37	19	0	56
Passive	202	49	0	251
Gesamt	1040	87	0	1127

3. Geplante Baumaßnahme und Finanzierung

Der SV Waldperlach e.V. hat rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn für die geplante Baumaßnahme beim Referat für Bildung und Sport - Geschäftsbereich Sport einen Antrag auf erhöhte Förderung für die Neuerrichtung von Kunstrasenplätzen gemäß dem „Sonderförderprogramm Kunstrasen“, (30 % Zuschuss, 30 % Darlehen, siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17016) gestellt.

Die Baukosten für die gesamte Maßnahme belaufen sich auf 889.978,50 € (brutto), sollen aus Fördermitteln der Landeshauptstadt München, des Bayerischen Landes-Sportverbandes und eigenen Mitteln des Vereins finanziert werden und wurden durch das Baureferat (Hochbau 7 und Gartenbau) plausibilisiert und als angemessen erachtet.

Die Baugenehmigung wurde durch die Lokalbaukommission per Bescheid vom 25.04.2025 erteilt. Die Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Per Bescheid vom 12.02.2025 wurde der vorzeitige Maßnahmenbeginn durch das Referat für Bildung und Sport - Geschäftsbereich Sport genehmigt.

Der Verein ist nicht zum Abzug von Vorsteuer berechtigt, daher berechnet sich die Förderung aus den Brutto-Gesamtkosten.

Eigenbeteiligung	
Barmittel	177.995,70 €
Zuwendungen	
Staatsmittel über den BLSV, Zuschuss	177.995,70 €
Landeshauptstadt München – Zuschuss 30 %	266.993,55 €
Landeshauptstadt München – Darlehen 30 % (Sonderförderprogramm Neuerrichtung Kunstrasen)	266.993,55 €
Gesamtkosten, brutto	889.978,50 €

Die vom Verein benötigten Mittel in Form eines Zuschusses in Höhe von maximal 266.993,55 € und eines Darlehens von maximal 266.993,55 € können ohne Ausweitung des MIP 2025 - 2029 bereitgestellt werden.

Hierzu werden Finanzmittel aus der FIPO 5500.988.7630.7 „Pauschale für Investitionen verschiedener Sportvereine“ herangezogen.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei wird eine Abspaltung aus der Pauschale nur für Vorhaben mit Projektkosten über 1 Mio. € (städtischer Anteil) im MIP dargestellt. In diesem Fall ist daher im MIP keine Änderung sichtbar.

4. Angelegenheit der laufenden Verwaltung

Da die voraussichtliche Zuschusshöhe (ohne Darlehen) einen Betrag von 2,0 Mio. € 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).

Die Entscheidung über die Gewährung eines Darlehens ist weiterhin nach § 4 Nr. 26 GeschO der Vollversammlung des Stadtrates vorbehalten.

5. Begründung eines Mietvertrages ab 01.01.2036

Dem SV Waldperlach wurde ein Grundstück an der Putzbrunner Str. 253 in 81739 München, Flst. 2225/7, Gemarkung Perlach, im Jahr 1982 mit Erbbaurechtsvertrag überlassen. Die dingliche Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt nach § 873 Abs. 1 BGB durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Für eine Eintragung eines Erbbaurechts im Grundbuch ist zwingend die erste Rangstelle Voraussetzung (§ 10 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG). Leider ist es jedoch nie gelungen, die Eintragung an erster Rangstelle zu ermöglichen.

Grund dafür ist eine Grunddienstbarkeit aus dem Jahr 1927. Das Wegerecht lastet im Grundbuch an erster Rangstelle an der dem Verein überlassenen Vertragsfläche. Die berechtigten Nachbarn sind nicht bereit, mit ihrem Wegerecht auf den ersten Rang im Grundbuch zu verzichten.

Der notariell geschlossene Erbbaurechtsvertrag und der Nachtrag sind in weiten Teilen dennoch schuldrechtlich wirksam und begründen Verpflichtungen für den Verein und die Landeshauptstadt München. Der Verein kann auf dieser Basis seither z.B. das Grundstück gegen Zahlung des vereinbarten Entgelts für seine Zwecke nutzen. Das Erbbaurecht ist jedoch nie wirksam entstanden und kann daher beispielsweise auch nicht beliehen werden.

Das Kommunalreferat, Immobilienservice, Sachgebiet Grundstücksverkehr Süd, hat des Öfteren erfolglos versucht, die Berechtigten des Wegerechts zu einem Rangrücktritt zu bewegen. Diese Problemlage war und ist dem Verein bewusst. Der Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag aus 2013 enthält beispielsweise Ausführungen hierzu.

Nach intensiven Rücksprachen mit dem Amtsgericht München, Grundbuchamt gibt es jedoch – auch nach Aussage des Grundbuchamts – keine Möglichkeit, ohne das Zutun der Berechtigten des Wegerechts die Eintragung des Erbbaurechts zu erwirken.

Die Verlängerung des Erbbaurechts im Grundbuch wäre nur durch Löschung der Dienstbarkeit oder einen Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht ggf. in Kombination mit einer Eintragung am Erbbaurecht möglich. Trotz Bemühungen des Kommunalreferats auf die betroffenen Nachbarn zuzugehen, konnte keine Einigung erwirkt werden.

Da nicht mehr zu erwarten ist, dass die Rechteinhaber*innen des Wegerechts an einer Lösung mitwirken und das Eintragungshindernis nicht anders überwunden werden kann, ist dringend davon abzuraten, mit Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags im Jahr 2035 neuerlich einen Erbbaurechtsvertrag zu schließen. Diese Vertragsform zielt im Kern auf die nicht realisierbare Bestellung eines dinglichen Erbbaurechts ab und ist daher nicht das geeignete Mittel der Wahl.

Eine Förderung nach den Sportförderrichtlinien kann jedoch nur dann erfolgen, wenn die Zweckbindungsfrist von 25 Jahren gesichert ist.

Ohne Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages wäre dies nicht der Fall. Deshalb wird vorgeschlagen, die künftige Nutzung der Fläche mit Zeitablauf des Erbbaurechts durch einen schuldrechtlichen Überlassungsvertrag zu regeln.

Das Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport beabsichtigt daher in Ab-

stimmung mit dem SV Waldperlach e.V. und dem Kommunalreferat das Grundstück ab 01.01.2036 per Mietvertrag mit folgenden Eckpunkten zu überlassen:

Mieter:	SV Waldperlach e.V., vertreten durch den Vorsitzenden Peter Aschenbrenner
Objekt:	Putzbrunner Straße 253, 81739 München, Flst. 2225/7, Gemarkung Perlach
Laufzeit:	01.01.2036 bis 31.12.2066. Gemäß § 6 der Sportförderrichtlinien wird eine Mietdauer von 30 Jahre vereinbart.
Mietzins:	Der Mietzins entspricht 0,01 €/m²/a für Freiflächen und 0,41 €/m²/a für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München: Unbebaute Fläche: 20.533 m² x 0,01 €/m²/a = 205,33 €/a Bebaute Fläche: 1.790 m² x 0,41 €/m²/a = 733,90 €/a gesamt 939,23 €/a Für die Vereinsgaststätte wird derzeit kein umsatzabhängiger Erbbauzins erhoben entsprechend der Regelung für vom Verein selbst erbaute Gaststätten in den zum Vertragsabschluss geltenden Sportförderrichtlinien. Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (Fassung vom 01.01.2024) wird die Überlassung von Grundstücken für den gewerblichen Betrieb von Gaststätten gesondert geregelt. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung eines Bewertungsgutachtens durch das Kommunalreferat. 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. Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Kostentragung:	Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Sportförderrichtlinien: 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 Nrn. 2-17) trägt der Verein.

Mitbenutzungsregelung:	Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden öffentlichen Schulen. Den umliegenden 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. Gemäß § 6 Abs 3 der Sportförderrichtlinien steht der Landeshauptstadt München bei Miet- und Pachtverträgen darüber hinaus ein Belegungsrecht zu, um auch anderen Sportgruppen und Dritten die Nutzung zu ermöglichen. In diesem Fall ist eine angemessene Kostenregelung zu vereinbaren. Die Anlage (Vereinsheim) kann bei Bedarf für Versammlungen des Bezirksausschusses genutzt werden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden gesondert zwischen den Vertragsparteien getroffen. Insbesondere gelten die in § 1 Abs. 3 und Abs. 4 der Sportförderrichtlinien beschriebenen Mindestanforderungen der Landeshauptstadt München.
	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.
Besondere Regelungen:	Das Eigentum der Gebäude und erbauten Sportanlagen verbleibt beim Verein. Der Verein hat jegliche Kosten für diese selbst zu tragen. Sollte die Bestellung des dinglichen Erbbaurechtes vor 2036 doch noch möglich sein und der Erbbaurechtsvertrag entsprechend verlängert werden können, wird sichergestellt, dass der Mietvertrag nicht zusätzlich wirksam ist bzw. wird.

Der SV Waldperlach stimmt der Umwandlung in einen Mietvertrag zu, da dies derzeit die einzige Möglichkeit darstellt, zeitnah einen Förderbescheid zu erhalten und die entsprechenden Mittel ausgezahlt zu bekommen.

Voraussetzung für den Erlass eines Förderbescheides ist bei nicht im Eigentum der Vereine befindlichen Grundstücken grundsätzlich, dass das Erbbaurecht bzw. die sonstige langfristige Nutzungsüberlassung zum Zeitpunkt der Bewilligung der Förderung mindestens auf die Dauer der nach Fertigstellung der Maßnahme jeweils einzuhaltenden Zweckbindungsfrist erstreckt. Die Zweckbindungsfrist beträgt vorliegend 25 Jahre. Bis 2036 ist die Überlassung durch den schuldrechtlichen Teil des Erbbaurechtsvertrags laut Kommunalreferat hinreichend gesichert. Bis 01.01.2036 kann entweder doch noch eine Bestellung des Erbbaurechts erfolgen oder es schließt sich der Mietvertrag an.

Das Kommunalreferat – Immobilienservice, Sachgebiet Grundstücksverkehr Süd – wird weiterhin gebeten, bis 2036 aktiv nach Lösungen zur Erhaltung des Erbbaurechts zu suchen. Sollte sich eine Option ergeben, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag fortzuführen, ist dieser Weg vorrangig zu verfolgen.

6. Klimaprüfung

Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: ja, negativ.

Die Bereitstellung von Fördermitteln an sich ist nicht klimaschutzrelevant, unterstützt jedoch die Umsetzung des Bauvorhabens (Kunstrasenspielfeld und Nebengebäude), welches durch Herstellung, Betrieb und Entsorgung Treibhausgas-Emissionen verursacht und somit als negativ klimaschutzrelevant eingestuft wird.

Die Einschätzung zur Klimaschutzrelevanz wurde vorab mit dem Referat für Klima und Umwelt abgestimmt.

7. Abstimmung mit Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde zur Stellungnahme dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und der Gleichstellungsstelle für Frauen zugeleitet.

Diese lagen bei Drucklegung noch nicht vor und werden in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde schriftlich gehört und hat die Vorlage einstimmig empfohlen.

Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf – Perlach erhält einen Abdruck der Vorlage.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Lena Odell, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gabriele Neff, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Mietvertrag entsprechend der im Vortrag unter Ziffer 5 genannten Konditionen abzuschließen.
2. Das Kommunalreferat wird ebenfalls gebeten, die Bemühungen um eine dingliche Bestellung des Erbbaurechts, wie in Ziffer 5 beschrieben, bis 2036 aufrecht zu erhalten. Mit dem etwaigen Abschluss des Erbbaurechtsvertrags würde der Stadtrat ggf. erneut befasst.
3. Dem SV Waldperlach e.V. München wird für die Errichtung des Kunstrasenplatzes auf seiner Sportanlage an der Putzbrunner Str. 253 ein zinsloses Darlehen in Höhe von max. 266.993,55 € im Rahmen der erhöhten Förderung (30 %) gemäß der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München mit einer Laufzeit von 15 Jahren bewilligt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Dieter Reiter
Oberbürgermeister

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Stadtratsprotokolle
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.

An
den Bezirksausschuss 16 Ramersdorf - Perlach
das Referat für Bildung und Sport – GL 2
das Referat für Bildung und Sport – S-V
das Referat für Bildung und Sport – S-SU
die Stadtkämmerei – SKA 3.215 Kommunale Forderungen
das Kommunalreferat – KR-IS-KD-GV-S
das Kommunalreferat – KR-IM-ZD-VS
z. K. und ggf. weiterer Veranlassung.

Am

