

Verlängerung und Anpassung der Mietverträge des SV Waldeck Obermenzing e.V. und TuSC Obermenzing e.V. sowie Neubegründung eines Mietverhältnisses mit dem Herakles S.V. München e.V. über Räumlichkeiten im Betriebsgebäude der Bezirkssportanlage Meyerbeerstraße 115

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 03263

Anlage

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 16.06.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Mit Beschluss des Sportausschusses vom 25.10.2017 (SV-Nr. 14-20/V 09838) wurde beschlossen, einen Teil der Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss des Betriebsgebäudes Meyerbeerstraße 115 aus dem bestehenden Mietvertrag mit der TuSC Obermenzing e.V. herauszulösen und dem SV Waldeck Obermenzing e.V. vertraglich zu überlassen. Dies wurde im Voraus mit den beiden Vereinen abgestimmt.

Am 31.12.2020 liefen die Verträge zwischen der TuSC Obermenzing e.V. und dem SV Waldeck Obermenzing e.V. aus. In Absprache mit den Mietern werden die Verträge seitdem konkludent auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

In den Verhandlungen im Jahre 2015 anlässlich der Vertragsverlängerung wurde mit dem dritten auf der Anlage ansässigen Verein, dem Herakles S.V. München e.V. vereinbart, dass seine erhobenen Ansprüche auf vergleichbare Räumlichkeiten geprüft werden.

Räumlichkeiten für den Herakles S.V. München e.V.

Auf Vorschlag des Herakles S.V. München e.V. wurde die Lösung erarbeitet, das ehemalige Vereinszimmer in der Sportgaststätte, sowie einen weiteren Bereich des Gastraums als Büroraum räumlich von der Gaststätte zu trennen und einen neuen Zugang für den Herakles S.V. München e.V. zu schaffen. Die entsprechende bauliche Maßnahme wird voraussichtlich im Laufe der ersten Jahreshälfte 2021 begonnen.

Dem Herakles S.V. München e.V. stehen damit zusammen mit dem Vereinsraum im Betriebsgebäude der Bezirkssportanlage, das ihm im Zuge der Nutzungsvereinbarung überlassen ist, adäquate Flächen zur Verfügung.

Der Herakles S.V. München e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit insgesamt 204 Mitgliedern und einem Anteil von rund 54 % Kindern und Jugendlichen.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf (Stand:01.01.2021):

Stand	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	0	0	0
Kinder von 6 - 14 Jahre	38	0	38
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	72	0	72
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	28	0	28
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	27	0	27
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	36	0	36
Erwachsene über 60 Jahre	3	0	3
Passive	0	0	0
Gesamt	204	0	204

Das Referat für Bildung und Sport - Sportamt beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem Herakles S.V. München e.V., folgendes Vertragsangebot zu unterbreiten:

Mieter:	Herakles S.V. München e.V.
Objekt:	Vereinszimmer (~20 m ²) und Büroraum (~20 m ²) im Gaststättengebäude auf der Bezirkssportanlage Meyerbeerstraße 115, Pasing-Obermenzing (21)
Laufzeit:	10 Jahre entsprechend § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.07.2021 bis 30.06.2031)
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:	Entgelt: 0,01 €/m ² /Jahr für unbebaute Flächen 0,41 €/m ² /Jahr für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München. Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine

	allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Leistungen des Vereins:	Alle Nebenkosten, wie z.B. Strom, Be- und Entwässerung, Müllentsorgung, sowie den Unterhalt, die Reinigung und Verkehrssicherung aller Sporteinrichtungen
Leistungen der Landeshauptstadt	Grundsteuer, Erschließungsbeiträge, Straßenreinigungsgebühren
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.</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 Sportvereine 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 zurück bleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.</p>

Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss für den TuSC Obermenzing e.V.

Das Obergeschoss kann damit weiterhin an die beiden Vereine SV Waldeck Obermenzing e.V. und TuSC Obermenzing e.V. vermietet werden. Auf Anregung der Vereine hin wurde eine Neuordnung der vermieteten Räumlichkeiten vorgenommen, sodass zwei voneinander getrennte Bereiche entstehen. Dabei wird dem SV Waldeck Obermenzing e.V. der nördliche Gebäudeteil, dem TuSC Obermenzing der südliche Gebäudeteil wie in anliegendem Plan ersichtlich zugeordnet.

Der TuSC Obermenzing e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit insgesamt 835 Mitgliedern und einem Anteil von rund 69 % Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf (Stand 01.01.2021):

Stand	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	34	30	64
Kinder von 6 - 14 Jahre	170	212	382
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	70	53	123
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	38	47	85
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	34	29	63
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	60	21	81
Erwachsene über 60 Jahre	20	8	28
Passive	9	0	9
Gesamt	435	400	835

Das Referat für Bildung und Sport - Sportamt beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem TuSC Obermenzing e.V. den bestehenden Vertrag wie folgt zu verlängern:

Mieter:	TuSC Obermenzing e.V.
Objekt:	Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss der Bezirkssportanlage Meyerbeerstraße 115 Tanz- und Tischtennisraum (75 m ²) Clubraum (68,5 m ²) 2 Toilettenräume (6,5 m ²) Lager 1 (1,5 m ²)
Laufzeit:	10 Jahre entsprechend § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.07.2021 bis 30.06.2031)
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:	Entgelt: 0,01 €/m ² /Jahr für unbebaute Flächen 0,41 €/m ² /Jahr für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.

	Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.
Leistungen des Vereins:	Alle Nebenkosten, wie z.B. Strom, Be- und Entwässerung, Müllentsorgung, sowie den Unterhalt, die Reinigung und Verkehrssicherung aller Sporteinrichtungen
Leistungen der Landeshauptstadt München:	Grundsteuer, Erschließungsbeiträge, Straßenreinigungsgebühren
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.</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 Sportvereine 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 zurück bleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.</p>

Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss für den SV Waldeck Obermenzing e.V.

Der SV Waldeck Obermenzing e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit insgesamt 1027 Mitgliedern und einem Anteil von etwa 54 % Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf (Stand: 01.01.2021):

Stand	Männlich	Weiblich	Gesamt
Kinder bis 6 Jahre	73	46	119
Kinder von 6 - 14 Jahre	258	38	296
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	110	5	115
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	74	4	78
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	72	22	94
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	44	84	128
Erwachsene über 60 Jahre	72	75	147
Passive	47	3	50
Gesamt	750	277	1027

Das Referat für Bildung und Sport - Sportamt beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem SV Waldeck Obermenzing e.V. den bestehenden Vertrag wie folgt zu verlängern:

Mieter:	SV Waldeck Obermenzing e.V.
Objekt:	Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss der Bezirkssportanlage Meyerbeerstraße 115 Lager 2 (9 m ²) Verwaltungsraum (24 m ²) Vorraum (18 m ²) Jugendraum (69 m ²) Lager 3 (16 m ²) Küche (6 m ²) WC (6,5 m ²) Geräte (6 m ²) Flur (18 m ²) Jugendraum 2 (32 m ²)
Laufzeit:	10 Jahre entsprechend § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.07.2021 bis 30.06.2031)
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>Entgelt: 0,01 €/m²/Jahr für unbebaute Flächen 0,41 €/m²/Jahr für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München.</p> <p>Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p>
Leistungen des Vereins:	<p>Alle Nebenkosten, wie z.B. Strom, Be- und Entwässerung, Müllentsorgung, sowie den Unterhalt, die Reinigung und Verkehrssicherung aller Sporteinrichtungen</p>
Leistungen der Landeshauptstadt München:	<p>Grundsteuer, Erschließungsbeiträge, Straßenreinigungsgebühren</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>Bei Miet- und Pachtverträgen steht der Landeshauptstadt München ein Belegungsrecht zu, um auch anderen Sportvereine 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. Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzungen 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>

Das Kommunalreferat hat keine Einwände gegen die Vorlage erhoben.

Der Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing wurde in seiner Sitzung vom 08.06.2021 angehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 08.06.2021 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekanntgegeben.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Lena Odell, und der Verwaltungsbeirat des Sportamtes, Herr Hans-Peter Mehling, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten:

1. Der Sportausschuss befürwortet den Abschluss des Mietvertrages mit dem Herakles S.V. München e.V. zu den im Vortrag genannten Konditionen.
2. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung und Anpassung des Mietvertrages mit dem TuSC Obermenzing e.V. zu den im Vortrag genannten Konditionen.
3. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung und Anpassung des Mietvertrages mit dem SV Waldeck Obermenzing e.V. zu den im Vortrag genannten Konditionen:

3.1. Das Kommunalreferat wird gebeten, mit dem Herakles S.V. München e.V. einen Mietvertrag für die Zeit vom 01.07.2021 bis 30.06.2031 über 1 Vereinszimmer (20qm) und 1 Büroraum (20 qm) im EG des Gaststättengebäudes auf der Bezirkssportanlage Meyerbeerstr. 115, Gemarkung Pasing-Obermenzing abzuschließen.

3.2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem TuSC Obermenzing e.V. einen Mietvertrag für die Zeit vom 01.07.2021 bis 30.06.2031 über 1 Tanz- und Tischtennisraum (75 qm), einen Clubraum (68,5 qm), 2 Toilettenräume (6,5 qm) und ein Lager 1 (1,5 qm) im 1. Obergeschoss der Bezirkssportanlage Meyerbeerstr. 115, Gemarkung Pasing-Obermenzing abzuschließen.

3.3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem SV Waldeck Obermenzing e.V. ein Mietvertrag für die Zeit vom 01.07.2021 bis 30.06.2031 über 1 Lager 2 (9 qm), 1 Verwaltungsraum (24 qm), 1 Voraum (18 qm), 1 Jugendraum (69 qm), 1 Lager 3 (16 qm), 1 Küche (6 qm), 1 WC (6,5 qm), 1 Geräteraum (6 qm), 1 Flur (18 qm) und einen Jugendraum 2 (32 qm) im 1. Obergeschoss der Bezirkssportanlage Meyerbeerstraße 115, Gemarkung Pasing-Obermenzing abzuschließen.

4. 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 die Stadtratsprotokolle

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

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 RBS – SpA/V1**
An das Kommunalreferat-KR-IM-SO-VS
An den Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing
z. K.

Am