

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	15.10.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Tennisclub Markdorf - Abschluss von Pachtverträgen, Gewährung einer Ausfallbürgschaft und Übernahme des Jugendraumes bei der Tennishalle durch die Stadt - Beratung und Beschlussfassung

Pachtvertrag Tennisplätze am Gehrenberg (Lageplan Anlage 1)

Am 08.02.1988 wurde anlässlich von umfangreichen Baumaßnahmen im Grundbuch von Markdorf Blatt 2957 ein Erbbaurecht für die Dauer von 20 Jahren bezüglich Grundstücke der Tennisplätze, welche im Eigentum der Stadt Markdorf stehen (Blatt 7092), zu Gunsten des Tennisclubs eingetragen. Nach Ablauf des Erbbaurechts wurde der Vertrag im Rahmen eines kurzfristigen Pachtvertrags bis heute weitergeführt. Da in den kommenden Jahren wiederum erhebliche Investitionen (und ggfs. Zuschussanträge hieraus) anstehen, die der Tennisclub auf eigene Kosten bestreiten muss, benötigt der Tennisclub Planungssicherheit für zumindest 25 Jahre. Der grundsätzlich zu erhebende Pachtbetrag für die Flächen wird dem Tennisclub weiterhin bis auf weiteres als Vereinsförderung gewährt. Diese Regelung soll zumindest solange gelten, bis die Stadt grundsätzliche Neuerungen der Vereinsförderung im Rahmen einer Vereinsförderrichtlinie regelt.

Auf Vorschlag des Notars ist für die Zukunft kein Erbbaurecht mehr erforderlich, da dieser mit zusätzlichen Kosten verbunden ist und für beide Vertragsseiten keine weiteren Vorteile generiert. Ein Entwurf für einen einfachen Pachtvertrag (**Anlage 2**) ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Pachtvertrag Tennishalle Markdorf Süd (Anlage 3)

Am 17.11.2004 wurde aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 27.7.2004 ein Erbbaurecht bezüglich des städtischen Grundstücks Flurst.-Nr. 3131/1 der Gemarkung Markdorf mit 4.593 m² Fläche (Ensisheimer Straße 26 und 26/1; siehe Luftbild Anlage 3) für die Dauer von 20 Jahren (Restlaufzeit der voraussichtlichen Lebensdauer) für die Versetzung der Tennishalle vom bisherigen Standort am Rande des Wohngebiets an die Peripherie des Sportplatzes geschlossen. Der Jugendraum als neuer Anbau an die Tennishalle (mit Toilettenanlage ca. 120 m²) wurde der Stadt bezüglich der Baukosten gemäß § 4 Absatz 8 des Erbbauvertrags kostenlos zur Verfügung gestellt.

Das Erbbaurecht läuft nunmehr zum 12.1.2025 aus. Die Tennishalle (insbesondere Dach, Umkleide- und Sanitärräume etc.) befindet sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Der Erbbauberechtigte möchte den Erbbauvertrag aufgrund der anstehenden Investitionen nicht verlängern. Nach mehreren Verhandlungen einigten sich der Erbbauberechtigte und der Tennisclub auf eine Abstandszahlung in Höhe von 300.000,00 € zur Übernahme des Gebäuderestwerts und 30.000,00 für die PV-Anlage. Der Jugendraum auf städtischem Grundstück soll auf die Stadt übertragen werden. (Der Tennisclub erstellt für den entsprechenden Nutzungsanteil eine Betriebskostenabrechnung ggü. der Stadt Markdorf). Der seitherige Vertrag über das Erbbaurecht soll einvernehmlich zum 31.12.2024 aufgelöst werden, gleichzeitig mit Beginn dieses Vertrags. Zur Finanzierung der Abstandszahlung und der Investitionskosten muss der Tennisclub erhebliche Mittel aufbringen und benötigt hierfür eine (kostenlose) Bürgschaft der Stadt über 300.000,00 € zur Absicherung der Kreditmittel. Darüber hinaus erhält der Tennisclub Fördermittel des Badischen Sportbundes. Zwischenzeitlich liegt der Prüfvermerk des Badischen Sportbundes (**Anlage 4**) vor, der in der Anlage angeschlossen ist. Der Tennisclub erhält demnach voraussichtlich für den Kauf und die Sanierung der Tennishalle einen Betrag i.H.v. 94.251,00 €.

In den kommenden Jahren wiederum werden erhebliche Investitionen in die Tennishalle erforderlich sein, welche der Tennisclub aus Eigenmitteln bestreiten muss. Hierfür benötigt der Tennisclub über einen entsprechenden Pachtvertrag Planungssicherheit für zumindest 25 Jahre – bei gleichzeitiger Pachtfreistellung. Zuletzt wurde vom Erbbauberechtigten ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 2.015,03 € geleistet.

Der Tennisclub Markdorf ist nach eigener Aussage vom Finanzamt Überlingen als gemeinnützig anerkannt, da er erhebliche Leistungen im Bereich Jugendarbeit sowie Vereins- und

Turniersport erbringt. Auch das Angebot der Tennisschule soll in der sanierten Tennishalle fortgeführt werden.

Übernahme Jugendraum

Im Rahmen der einvernehmlichen Auflösung der Erbbauvertrages soll auch eine Entscheidung über die künftige Absicherung des von der Stadt genutzten Jugendraums erfolgen. Die Stadtverwaltung spricht sich hier gegen eine auch angebotene Mietlösung aus. Vielmehr sollte der Anteil des Jugendraums direkt ins Eigentum der Stadt übergehen. Als Wert wurde hierfür im Austausch zwischen Stadtverwaltung und Tennisclub ein Betrag von 30.000,00 € angesetzt. Dieser Betrag müsste im Rahmen des Haushaltsplans 2025 für den Grunderwerb ausgewiesen werden und könnte somit auch erst nach Genehmigung des Haushaltsplans 2025 zur Auszahlung gebracht werden.

Der Kaufvertrag für die Übernahme durch den Tennisclub liegt der Sitzungsvorlage ebenfalls als **Anlage 5** bei.

Gewährung einer Ausfallbürgschaft

Der Tennisclub benötigt für die Finanzierung des Erwerbs und einer Teilsanierung der Tennishalle ein Darlehen über 300.000,00 €. Eine Bürgschaft ist insbesondere deshalb erforderlich, da auch künftig nicht der Tennisclub, sondern die Stadt Markdorf Eigentümerin der Grundstücke der Tennishalle sein wird. Eine eigene Absicherung über Grundschuld scheidet somit aus. Die hierfür zu verwendende Bürgschaftsurkunde ist der Sitzungsvorlage als **Anlage 6** beigefügt.

Gemäß § 88 Abs. 2 Gemeindeordnung darf die Gemeinde Bürgschaften nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Eine Bürgschaftsübernahme kommt deshalb nur in Betracht, wenn die Gemeinde hierzu rechtlich verpflichtet ist, oder wenn ein Dritter für die Gemeinde oder anstelle der Gemeinde eine Aufgabe erfüllt. Hierbei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Der Tennisclub übernimmt eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge. Insbesondere im Rahmen der Jugendarbeit leistet der Verein Vorbildliches. Die Nutzung der Tennishalle ist dabei für die Vereinsarbeit nach Angabe des Tennisclubs essentiell. Insofern wird hier eine wichtige Aufgabe für die Stadt Markdorf wahrgenommen. Eine Darstellung der Mitgliederzahlen und der Tätigkeiten im Rahmen der Jugendarbeit wurden vom Tennisclub erarbeitet und sind der Sitzungsvorlage als **Anlage 7** beigefügt.

Die Übernahme der Bürgschaft bedarf der Einzelgenehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Bodenseekreis. Die Stadtverwaltung hat hierfür bereits im Vorfeld einer

Entscheidung mit dem Kommunalamt Kontakt aufgenommen. Hierbei wurde signalisiert, dass mit einer Genehmigung der Bürgschaftsübernahme nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat zu rechnen ist.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Bürgschaftsübernahme durch die Stadt. Direkte Kosten entstehen der Stadt hierdurch nicht. Insofern ist diese Vorgehensweise auch wirtschaftlich günstiger als die Gewährung eines Investitionskostenzuschusses durch die Stadt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	----------------	------------------------------	----------------------------

1. Den Pachtverträgen für die Tennisanlage und die Tennishalle zuzustimmen.
2. Der Sicherung des Jugendraums ins Eigentum der Stadt für einen Betrag von 30.000,00 € zuzustimmen.
3. Der Übernahme einer Ausfallbürgschaft zuzustimmen.
4. Die Übernahme der Bürgschaft erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis
5. Der Tennisclub hat jährlich einen Haushaltsplan und einen detaillierten Jahresbericht mit Finanzzahlen für das abgelaufene Kalenderjahr der Stadt als Verwendungsnachweis vorzulegen.

Anlage 1 - Lageplan Tennisplätze

Anlage 2 - Pachtvertrag Tennisplätze am Gehrenberg

Anlage 3 - Pachtvertrag Tennishalle Markdorf Süd

Anlage 4 - Fördermittel des Badischen Sportbundes

Anlage 5 - Kaufvertrag 2024.09.02.Scheffknecht Familiengesellschaft eGbR.TC Markdorf

Anlage 6 - Bürgschaftsurkunde

Anlage 7 - Anschreiben Tennisclub