

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 4037/2026

4. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Errichtung einer Traglufthalle durch die Tennisfreunde Fürstenfeldbruck e.V.; Verpachtung Grundstück			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	10.09.2026	
Verfasser		Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet		24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss		Entscheidung	13.10.2026	Ö

Anlagen:	Präsentation TF Konzept Traglufthalle - Stand 07-2026
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. Der bisher zwischen der Stadt und dem Verein Tennisfreunde FFB e.V. bestehende Nutzungsvertrag einschließlich seiner bisherigen Änderungen und Ergänzungen soll durch einen neuen, konsolidierten Nutzungsvertrag ersetzt werden.
2. Der neue Nutzungsvertrag wird für die Laufzeit von 15 Jahren (Beginn voraussichtlich 01.10.2027) abgeschlossen und orientiert sich grundsätzlich an den bisherigen Regelungen.
3. Die Tennisfreunde FFB e.V. werden berechtigt, auf dem Vertragsgrundstück eine Traglufthalle zu errichten und zu betreiben, soweit die hierfür erforderlichen öffentlichen Genehmigungen vorliegen.
4. Die Unterverpachtung an den Betreiber wird zugelassen. Die vertraglichen Verpflichtungen verbleiben beim Tennisverein.

5. Im Nutzungsvertrag wird ein nächtlicher Lärmpegel von 40 dB(A) verbindlich festgelegt. Der Verein hat für die Einhaltung dieser Vorgabe Sorge zu tragen.
6. Zur Unterstützung des städtischen Klimaschutzziels (bilanzielle Klimaneutralität bis zum Jahr 2035) wird vertraglich festgelegt, dass für den Betrieb der Traglufthalle bzw. der hierfür erforderlichen gasbetriebenen Anlagen ausschließlich Biogas verwendet werden darf. Der Verein hat die entsprechende Verwendung gegenüber der Stadt nachzuweisen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage den neuen Nutzungsvertrag mit dem Tennisverein Tennisfreunde FFB e. V. auszuarbeiten.
8. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreter wird ermächtigt den neuen Nutzungsvertrag abzuschließen.

Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in	Prof.Dr.Wollenberg/FDF	Finanzen, Liegenschaften	Ja/Nein/Kenntnis		Ja
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Zwischen der Stadt und den Tennisfreunden FFB e.V. (TF) gibt es einen bestehenden Pachtvertrag vom 28.01.2009 über die Nutzung einer Teilfläche des städtischen Grundstücks an der Klosterstraße 2 im Fürstenfeldbruck (Flur-Nr. 1513, Gem. FFB). Die ursprünglich vereinbarten Nutzungsbedingungen wurden in den vergangenen Jahren mehrfach angepasst bzw. durch Nachträge ergänzt.

Die derzeit geltenden Regelungen ergeben sich daher aus dem ursprünglichen Pachtvertrag sowie mehreren nachfolgenden Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

Um die vertragliche Situation zu vereinfachen und eine einheitliche, aktuelle und übersichtliche Vertragsgrundlage zu schaffen, soll anstelle einer weiteren Änderung des bestehenden Vertragswerks ein neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen werden. Dabei ist ausdrücklich vorgesehen, die bisherigen vertraglichen Modalitäten grundsätzlich beizubehalten. Inhaltlich soll daher keine vollständige Neuordnung der bisherigen Vertragsbeziehung erfolgen. Vielmehr werden die bestehenden Regelungen in einer konsolidierten Vertragsfassung zusammengeführt und dort angepasst bzw. ergänzt, wo dies aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung oder der geplanten Errichtung und des Betriebs einer Traglufthalle erforderlich ist.

Geplante Errichtung einer Traglufthalle

Die TF beabsichtigen auf dem bestehenden Vereinsgelände auf den Plätzen 1-3 eine Traglufthalle zu errichten und dadurch eine ganzjährige Nutzung der Tennisplätze zu ermöglichen.



Abb. 1: Luftbild Tennisplätze der Tennisfreunde FFB e.V., Klosterstraße 2

Zur baurechtlichen Prüfung des Vorhabens haben die TF am 20.11.2025 einen Bauantrag zur „Errichtung einer Tennis-Traglufthalle für den Winterbetrieb auf 3 best. Sandplätzen, inkl. Technikanlage“ gestellt.

Der Bauantrag wurde am 22.07.2026 in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses behandelt. Dem Antrag wurde ohne Gegenstimme zugestimmt.

In der Sitzung wurde u.a. angeregt, dass

- mit Blick auf die angestrebte Klimaneutralität bis 2035 der Verein nachweisen soll, dass tatsächlich Biogas verwendet wird
- der Lärmpegel auch nachts den Richtwert von 40 dB nicht überschreitet

Beide Punkte sollen in einem noch zu schließenden Nutzungsvertrag berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist zudem eine Regelung zur Nutzung der hierfür erforderlichen Flächen sowie zur Möglichkeit erforderlich, einen geeigneten Dritten (Betreiber) mit dem Betrieb der Traglufthalle zu beauftragen.

Der neue Nutzungsvertrag soll deshalb ausdrücklich die Möglichkeit einer Unterverpachtung bzw. Betriebsüberlassung an einen Betreiber der Traglufthalle vorsehen. Die Zustimmung der Stadt soll dabei erforderlich sein.

Unabhängig von einer Unterverpachtung bzw. Betriebsüberlassung sollen die TF Vertragspartner der Stadt bleiben und für die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen verantwortlich sein.

Vertragslaufzeit

Aufgrund der erheblichen Investitionen, die mit der Errichtung und dem Betrieb der Traglufthalle verbunden sind, soll eine entsprechende wirtschaftliche Planungssicherheit geschaffen werden.

Die Laufzeit des neuen Nutzungsvertrags soll daher 15 Jahre beginnend voraussichtlich ab dem 01.10.2027 betragen.

Klimaschutz und Energieversorgung

Die Stadt verfolgt das Ziel bis 2035 klimaneutral zu werden. Für den Betrieb der Traglufthalle soll deshalb vertraglich vorgegeben werden, dass ausschließlich Biogas bzw. zertifiziertes Biomethan eingesetzt wird. Die Verwendung soll durch geeignete Unterlagen nachweisbar sein.

Der Verein soll verpflichtet werden, der Stadt auf Verlangen entsprechende Liefer-, Herkunfts- oder Zertifikatsnachweise vorzulegen.

Lärmschutz

Durch den Betrieb der Traglufthalle können insbesondere durch die technische Ausstattung der Halle Geräuschemissionen entstehen.

Für Sportanlagen sind die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich anhand der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen. Die Verordnung sieht abhängig von der Gebietskategorie unterschiedliche Immissionsrichtwerte vor.

Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Immissionsrichtwert nachts 40 dB(A). Losgelöst vom Gebiet, in dem sich die Tennisanlage befindet, soll dieser Wert auch hier zugrunde gelegt werden. Daher soll im neuen Nutzungsvertrag neben der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen eine konkrete Regelung zum nächtlichen Lärmschutz aufgenommen werden. Dabei soll ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten als vertragliche Obergrenze festgelegt werden.

Wesentliche Grundsätze des neuen Nutzungsvertrags

Der neue Nutzungsvertrag soll insbesondere folgende Grundsätze enthalten:

- weitestgehende Übernahme der bisherigen vertraglichen Modalitäten,
- Zusammenführung der bisherigen Vereinbarungen und Nachträge in einem einheitlichen Vertragswerk,
- Anpassung der Vertragsregelungen an die heutige tatsächliche und rechtliche Situation,
- ausdrückliche Zulassung der Errichtung und des Betriebs einer Traglufthalle,
- Möglichkeit der Unterverpachtung bzw. Betriebsüberlassung an einen Betreiber der Traglufthalle mit Zustimmung der Stadt,
- fortbestehende Verantwortung der TF gegenüber der Stadt,
- Vertragslaufzeit von 15 Jahren (Beginn voraussichtlich 01.10.2027),
- ausschließliche Verwendung von nachgewiesenem Biogas bzw. zertifiziertem Biomethan für die Traglufthalle,
- Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz,
- vertragliche Festlegung eines nächtlichen Lärmpegels von 40 dB(A), soweit dies aufgrund der konkreten örtlichen und rechtlichen Verhältnisse entsprechend vereinbart werden kann,
- Regelungen zu Unterhaltung, Betrieb, Verkehrssicherung, Haftung und Rückbau entsprechend den bisherigen Modalitäten bzw. deren Aktualisierung.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des neuen Nutzungsvertrags sollen die bisherigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich fortgeführt werden.

Die Investitions-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Rückbaukosten der Traglufthalle sollen grundsätzlich von den TF bzw. vom von ihm beauftragten Betreiber getragen werden.

Rechtliche Auswirkungen

Mit dem Abschluss des neuen Nutzungsvertrags werden die bislang bestehenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und den TF durch eine einheitliche Vertragsfassung ersetzt.

Der neue Vertrag soll klarstellen, welche bisherigen Regelungen fortgelten und welche Regelungen aufgrund der Errichtung und des Betriebs der Traglufthalle angepasst bzw. ergänzt werden.