

## **ORH-Bericht 2011 TNr. 25**

### **Bewirtschaftung der Olympia-Reitanlage München-Riem**

#### **Jahresbericht des ORH**

Die Olympia-Reitanlage München-Riem wird seit 2001 an die Olympia Reitanlagen GmbH verpachtet. Der Pachtvertrag, der bis 2030 läuft, stellt ein Verlustgeschäft dar, da er bereits bei Abschluss die Interessen des Freistaates Bayern nicht ausreichend wahrte. Er wird darüber hinaus zulasten des Freistaates vollzogen.

Der ORH fordert, alle Anstrengungen zu unternehmen, um eine wirtschaftlichere Nutzung zu erreichen. Vor allem sollten unter Federführung des Finanzministeriums andere Verwertungsmöglichkeiten geprüft werden.

#### **Beschluss des Landtags**

vom 8. Mai 2012  
(Drs. 16/12471 Nr. 2 I)

Die Staatsregierung wird gemäß Art. 114 Abs. 3 und 4 der Bayerischen Haushaltsordnung ersucht, bei den anstehenden Verhandlungen die Interessen des Freistaates stärker zur Geltung zu bringen. Für das Gelände ist unter Federführung des Finanzministeriums eine wirtschaftliche Verwertung zu prüfen. Dem Landtag ist bis zum 30.11.2013 zu berichten.

#### **Stellungnahme des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** vom 13. November 2013 (L5-7419.2-1/8)

Das Staatsministerium hat angekündigt, gem. § 2 Abs. 6 des Pachtvertrages für den Zeitraum ab 31.12.2015 den Pachtzins zu gegebener Zeit von den zuständigen staatlichen Stellen (Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und Immobilien Freistaat Bayern) anhand anerkannter Bewertungsmaßstäbe ermitteln zu lassen.

Als völlig offen schätzt das Staatsministerium ein, ob und inwieweit die von der Landeshauptstadt München am 05.10.2011 eingeleiteten und lediglich vorbereitenden Untersuchungen zu einer Änderung des Flächennutzungsplans führen und weiter in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) münden werden, sodass in der weiteren Folge auch die staatlichen Grundstücke von einer möglicherweise wertsteigernden baurechtlichen Entwicklung erfasst würden.

### **Anmerkung des ORH**

Auch die erstmalige Pachtzinsfestsetzung in 2001 erfolgte in Abstimmung mit der damals zuständigen staatlichen Stelle (Landesamt für Finanzen). Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Pächterin wurde der festgesetzte Pachtzins aber um rd. 194.000 € gemindert. Hierfür wurde ein entsprechender Haushaltsvermerk<sup>1</sup> zu Kap. 08 20 Tit. 124 01 angebracht. Durch weitere Regelungen im Pachtvertrag über Anrechnungen auf den Pachtzins minderte sich die festgesetzte Pachtzinszahlung insgesamt von rd. 481.000 € auf rd. 51.000 €.

Der ORH geht davon aus, dass die Pächterin auch künftig nicht in der Lage sein wird, einen festzusetzenden marktüblichen Pachtzins zu entrichten. Wegen der im Pachtvertrag enthaltenen Förderanteile halten wir es aus Gründen der Transparenz für erforderlich, im Haushaltsvermerk zu Kap. 08 20 Tit. 124 01 die Höhe der verbilligten Überlassung explizit zu benennen.

Eine wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke im Interesse des Staates sehen wir nicht zwingend nur in der Veräußerung der Grundstücke. Beispielsweise könnte geprüft werden, ob Teilflächen des umfänglichen Areals (ca. 29 ha) vordringlich für eine Bebauung mit Wohnungen für Staatsbedienstete entwickelt werden können.

### **Beschluss des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanz- fragen**

vom 12. Februar 2014

Die Staatsregierung wird gemäß Art. 114 Abs. 3 und 4 der Bayerischen Haushaltsordnung ersucht, bei den anstehenden Verhandlungen die Interessen des Freistaates unter Einbeziehung der Vorschläge des ORH geltend zu machen. Dem Landtag ist bis zum 30.11.2015 (vor dem Wirksamwerden der Neuregelung des Pachtzinses) zu berichten.

### **Stellungnahme des Staatsmi- nisteriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Die Staatsregierung teilt mit, dass in Anlehnung an § 2 Abs. 6 Satz 2 des Pachtvertrages der marktübliche Pachtzins für den Zeitraum nach

---

<sup>1</sup> „Einer Träger-GmbH kann gemäß Art. 63 Abs. 5 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 BayHO die Olympia-Reitanlage in München-Riem zu Zwecken der Pferdezucht und des Pferdesports verbilligt überlassen werden.“

vom 28. Januar 2016  
(Z3-7419.5-1/8)

dem 31.12.2015 neu ermittelt worden sei. Dieser betrage lt. Mitteilung der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) künftig jährlich 595.000 €. Auf den Pachtzins angerechnet würden gemäß vertraglicher Regelungen Investitionsaufwendungen, die bisher die vertraglich festgelegten anrechenbaren Bauunterhaltleistungen überstiegen haben (284.500 € jährlich). Zusätzlich erfolge die Anrechnung von jährlich pauschal 253.500 € für einen vollständigen, anrechnungsfreien Übergang der Verpflichtung für den gesamten Bauunterhalt auf die Pächterin. Von der Pächterin auf dem Pachtgegenstand errichtete Gebäude sowie alle Pächtereinbauten am Pachtgegenstand würden zum Vertragsende ohne Entschädigung auf den Freistaat übergehen. Dadurch seien bei Pachtende zum 31.12.2030 sämtliche gegenseitigen Ansprüche abgegolten.

Eine Verringerung des Pachtzinses wegen fehlender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Pächterin erfolge ab 2016 nicht mehr.

Die Dauer der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Areal sei noch nicht absehbar, da weitere Planungsschritte der von der Landeshauptstadt München eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen würden. Ab dem Frühjahr 2025 solle daher mit der Pächterin über eine erneute befristete (anteilige) Verpachtung des Pachtgegenstands gesprochen werden.

#### **Anmerkung des ORH**

Der ORH begrüßt die Neuregelung der Verpachtung ab 2016 zu marktüblichen Konditionen mit Neufestsetzung der Pachtzinsen, die in Zukunft Pachtminderungen aufgrund fehlender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Pächterin nicht mehr vorsieht. Dennoch mindert sich aufgrund vertraglicher Regelungen über Anrechnungen auf den Pachtzins die neu festgesetzte jährliche Pachtzinszahlung von 595.000 € auf 57.000 €.

Der ORH nimmt zur Kenntnis, dass offensichtlich eine Bebauung von Teilflächen des Areals mit Wohnungen für Staatsbedienstete derzeit keine Option darstellt, da die baurechtlichen Vorausset-

zungen nicht gegeben sind.

Der ORH regt mit Blick auf die angespannte Wohnraum- und Mietpreissituation aber an, eine wirtschaftliche Nutzung diesbezüglich erneut zu prüfen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

**Beschluss des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen** Kenntnisnahme.  
vom 9. März 2016