

Gegenüberstellung der bisherigen und zukünftigen aus dem Erbbau- und Mietvertrag entstehenden Kosten

Laufzeit: Erbbaurechtsvertrag 50 Jahre, Mietvertrag: 30+20 Jahre (wegen §544 BGB)

Bedingung für Verzicht auf öffentl. Ausschreibung: Verzicht auf Ablöse für Clubhaus in 50 Jahren (wegen haushaltsrechtlichen Vorschriften)

	bisherige Kosten (vgl. Jahresabschluss 2022)	zukünftige Kosten gem. Mitteilung SSV 9/2022 (Schreiben SSV vom 16.09.2022)	zukünftige Kosten gem. Vertragsentwurf SSV (Schreiben SSV vom 24.02.2023)
<u>Erbbaurechtsvertrag Clubhaus</u> Erbbauzins laufend p.a., rund	35.710,00 €	73.600,00 €	39.600,00 €
<u>Mietvertrag Golfplatz, Betriebshof, Lagerplatz, Übungsgelände, Parkplatz</u> Mietzins laufend p.A., rund	101.982,00 €	112.746,00 €	71.525,00 € (58.900 € entspricht 62ha x 950 €/ha + 12.625 € entsprechend der Gestattungen im Mietvertrag)
Gesamt Miet- und Erbbauzins	137.692,00 €	186.346,00 €	111.125,00 €
Unterschiedsbetrag Verhandlungsposition 9/2022 vs. Vertragsentwurf 2/2023 ca. -75.221 € Unterschiedsbetrag bisherige Kosten vs. Vertragsentwurf 2/2023 ca. -26.567 €			
<u>Rahmenbedingungen des neuen Miet- und Erbbauvertrages:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - gleichbleibender Umfang der vom Golf-Club Feldafing e.V. durchzuführenden Parkpflege (Pflege der an die Spielbahnen angrenzenden Bäume und Wälder, Pflege der öffentlichen Wege im Bereich des Golfplatzes, Pflege der Bachläufe im Bereich des Golfplatzes sowie Pflege von Ausgleichsflächen, Biotopen und Wiesen) - Indexierung der Miete und des Erbbauzinses wie bisher - Prinzipielles Einverständnis der SSV mit der "Wunschliste des GCF" (detaillierte Bauanträge sind beim LRA Starnberg jeweils einzureichen): <ul style="list-style-type: none"> * Umsetzung des Masterplans von Thomas Himmel für den Umbau der Driving Range, den Kurzspielbereich und die Sanierung der Grüns * Sanierung des Einfahrt- und Parkplatzbereichs einschließlich Erweiterung der Parkplatzflächen bei der Einfahrt * Sicherheitsmaßnahmen wie die Abtragung der Kuppe 10, Erhöhung des Herrenabschlags 10 und Beschilderungen an Kreuzungspunkten und Parkzugängen * Weg zum oberen Abschlag an Bahn 15 * Zulassung weiterer Ecarts und Installation eines Carports im Clubhausumfeld * Bau einer Toilettenanlage in bestehende Regenschutzhütte am Abschlag 14 		

Auszug aus der Chronologie zur Verlängerung des Erbbau- und Mietvertrages 8,5 Jahre Verhandlung mit diversen Dokumentationen, Gutachten, Besprechungen, Telefonaten und Begehungen rund 770 Emails (alleine bei Herrn Kohlhuber) und rund 3.400 Seiten postalische Korrespondenz

11/2013 Aufnahme von Gesprächen und Bekundung des Interesses unseres Golfclubs an einer Fortführung des Miet- und Pachtvertragsverhältnisses gegenüber der SSV im Rahmen einer Platzbegehung

11/2014 Erstes konkretes Gespräch über eine Pachtvertragsverlängerung am 26.11.2014 in den „alten Räumen“ der SSV in Starnberg

2015-2016 Diverse Besprechungen, Vorort-Termine und Platzbegehungen mit der SSV zu zukünftiger Ausgestaltung der Miet- und Pachtverträge sowie notwendiger Modernisierungsmaßnahmen

11/2017 Schreiben des GCF an SSV vom 14.11.2017 mit "Wunschliste" für Pachtvertragsverlängerung in Vorbereitung auf Besprechungstermin am 20.11.2017

01/2018 Besprechung am 31.01.2018 mit Herrn Kast nach dessen Schreiben an den Haushaltsausschuss, mit dem Ziel die Pachtvertragsverhandlungen ohne öffentliche Ausschreibung und auf dem direkten Weg mit dem GCF durchführen zu können

06/2018 Schreiben des Finanzministeriums an SSV vom 15.06.2018 mit diversen Rückfragen an SSV und GCF

07/2018 - 04/2019 Abarbeitung der Arbeitsliste aus Fragenkatalog und Abarbeitung diverser Rückfragen und Stellungnahmen mit mehr als 100 Seiten durch Behörden, Steuerberater, SSV und GCF

05/2019 - 07/2019 Abarbeitung weiterer Rückfragen an den GCF sowie Gutachten über Clubhaus und Erbbaugrundstück

07/2019 - 09/2020 diverse Besprechungen und Korrespondenz bzgl. der Anfrage des Finanzministeriums für Verzicht auf Entschädigung der Clubhausablöse zum Ende des Erbbaurechts sowie Klärung der bestehenden Optionen der Vertragsverlängerung (sofortige öffentliche Ausschreibung vs. öffentliche Ausschreibung zum Laufzeitende 2023 vs. freihändige Verlängerung)

10/2020 Schreiben des GCF an SSV vom 16.10.2020 mit Wunschliste des GCF für freihändige Vertragsverlängerung wegen der beidseitig bestehenden Gefahren bei öffentlicher Ausschreibung

01/2021 Stellungnahme der SSV zu Schreiben des GCF und Weiterleitung an das Finanzministerium

03/2021 Antwort der SSV zum Schreiben des GCF vom 16.10.2020. Einer Vertragsverlängerung um 30+20 Jahre wird prinzipiell zugestimmt. Eine Reduzierung des Gesamtaufwands (Erbpachtzins+Pflegeaufwand) erscheint allerdings nicht umsetzbar. Den weiteren regelungsbedürftigen Anfragen des GCF "Wunschliste" wird von Seiten der SSV überwiegend zugestimmt.

03-05/2021 Diverse Besprechungen und Korrespondenzen mit SSV. Es besteht Einigkeit über die Eckpunkte der Pachtvertragsverlängerung, allerdings ist die Bewertung des Erbbaugrundstücks nochmals zu prüfen und die mit dem Vertrag verbundenen Pflegearbeiten und gemeinnützige Aspekte im Park in die Bewertung einzubeziehen

06-12/2021 Diverse Besprechungen mit SSV und Gutachtern, Erstellung einer Auflistung und Kalkulation des zu berücksichtigenden Pflegeaufwands im Zusammenhang mit dem Miet/Pachtvertrag

02-03/2022 Diverse Telefonate und Besprechungen mit SSV zu weiterem Vorgehen. Die SSV bittet den GCF um weitere Unterlagen zu den Themen „Jugend- und Sportförderung“, „Naturschutz und Umweltförderung“ sowie „Gemeinnützigkeit“. Am 04.03.2022 erfolgt der Versand der zusammengestellten weiteren Unterlagen an die SSV zur Vorlage im Haushaltssauschuss des bayerischen Landtages

03-04/2022 Abarbeitung weiterer Rückfragen der SSV. Übersendung von Berechnungen zur Wertschöpfung der GCF-Gäste für den Tourismus in der Region Starnberg/München/Oberbayern gemeinsam mit gwt. Übersendung des ergänzten Gutachtens mit Berechnung der jährlich zu berücksichtigenden Pflege des Lenné-Parks und der Wertschöpfung für die Region und den Tourismus. SSV bedankt sich für die viele Mühe und umfangreiche Darstellungen zu den Themen „Jugend- und Sportförderung“, „Naturschutz und Umweltförderung“ sowie „Gemeinnützigkeit“. Einhaltung der rechtlichen Auflagen, Golf- und Naturbroschüre sowie alle weiteren Dokumentationen bilden zusammen mit dem Gutachten über das Clubhausgrundstück die Grundlage für die Eingabe an den Haushaltsausschuss des bayerischen Landtages

05/2022 Schreiben des GCF vom 20.05.2022 an SSV bzgl. der Ergebnisse der Mitgliederversammlung und dem von StMFH geforderten Verzicht auf Clubhausablöse zum Ende der Erbbaulaufzeit

05-09/2022 Verzögerungen durch längere Krankheitsphase bei SSV

09-11/2022 Diverse Besprechungen und Korrespondenz zu Verhandlungspositionen und Preisvorstellungen

11-12/2022 Erneutes Schreiben des GCF an SSV am 30.11.2022 zu Ablöseverzicht für das Clubhaus zum Ende der Erbbaulaufzeit sowie Klärung weiterer Rückfragen des StMFH

01-02/2023 Finale Abstimmungen von SSV mit StMFH und GCF zu Vertragsentwürfen. Schreiben der SSV vom 24.02.2023 mit Übersendung der Vertragsentwürfe und Hinweis auf maximal hausrechtlich vertretbares Entgegenkommen von SSV und StMFH. Zudem ist das beigelegte Angebot als „Ausdruck des Vertrauens und der Wertschätzung gegenüber dem GCF zu verstehen.“

03/2023 gemeinsame Begehung mit SSV und Schreiben des GCF vom 06.03.2023 mit Dank für die Vertragsentwürfe und Übersendung der mit SSV abgestimmten Ergänzungen zu Düng-/PSM-Regelungen, Mahdzeitpunkten und der größeren Grundfläche der neuen Maschinenhalle.

04-06/2023 Behandlung der Pachtvertragsverlängerung in Mitgliederversammlung des GCF, anschließend Information an SSV und StMFH zur Beschlussfassung im Haushaltsausschuss des bayerischen Landtages vor der Sommerpause