

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 040/2023/1

Federführung:	SG 3.1 - Immobilienmanagement	Datum:	15.06.2023
Verfasser*in:	Jan Wiedmann	AZ:	592.32

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Gemeinderat	28.06.2023	Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§2 der Hauptsatzung
----------------------------	---------------------

Begründung nö Beratung:	entfällt
--------------------------------	----------

Auslauf des Pachtvertrages des Campingplatzes im Längental - Festlegung der weiteren Verfahrensschritte

Anlagen:

Aktueller Lageplan des Campingplatzes im Längental

Antrag zur Beschlussfassung

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro zu beauftragen eine Vorentwurfsplanung zur Überplanung und Neuausrichtung des Campingplatzes im Längental mit folgendem Inhalt zu erstellen:

Vollbetriebsvariante: Hier wird nach der Bauzeit der jetzige Kiosk entfernt oder anderen Zwecken (z. B. Lager) zugeführt. Es entsteht am Eingang ein zentrales Rezeptions- / Gastronomie- / Sanitärgebäude, ggf. mit aufgestockter Wohnung. Die innere Platzaufteilung muss aufgrund des Neubaus leicht verändert werden.

2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, mit dem Vorsitzenden des Campingvereins

einen Übergangsvertrag zur Sicherung des Campingplatzbetriebes nach Ablauf des aktuell noch geltenden Pachtvertrags über den 31.01.2024 hinaus zu schließen, bis ein Nachfolger den Betrieb des Campingplatzes übernehmen kann.

Rückblick:**Ergebnisse aus der Beratung des Verwaltungsausschusses am 14.06.2023**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 14.06.2023 die GRD 40/2023 beraten.

Die Diskussion und anschließende Beschlussfassung ergab, dass sich die zu erarbeitende Planung auf Lösungsvorschläge für eine Vollbetriebsvariante beschränken soll (siehe Beschlussvorschlag zu dieser GRD 040/2023/1).

Des Weiteren wurde vom Gremium gewünscht, dass in der Planung aufgezeigt wird, wie eine Trennung von Campingplatzgelände und dem Feldweg ins Längental erfolgen kann. Korrigiert wurde außerdem der voraussichtlich zu erwartende Bodenrichtwert und die eventuell zu erzielenden Einnahmen.

Gez. Alwine Aubele

I. Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung**Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5****1. Freizeit, Stadtmarketing, Tourismus & Kultur**

Wir stärken und verbessern das Image von Geislingen an der Steige und entwickeln unser attraktives Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten strategisch weiter.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

1.2 Bestehende touristische und kulturelle Angebote in Geislingen an der Steige und die damit verbundene Infrastruktur sollen, auch in Zusammenarbeit mit dem Umland und unter Berücksichtigung der Alleinstellungsmerkmale, gestärkt und ausgebaut werden.

III Programme – Produkte

Der geltende Pachtvertrag mit dem 5 Täler Camping Längental e.V. endet zum 31.01.2024. Die Stadtverwaltung hat dementsprechend die Aufgabe, die Pächternachfolge zu regeln, um ein Fortbestehen des Campingplatzes zu gewährleisten.

Eine konzeptionelle, zeitgemäße Betrachtung des Campingbereiches ist Voraussetzung für einen erfolgreichen und attraktiven Betrieb der kommenden Jahre.

Eine hohe Auslastung des Stadtbauamtes bei zeitgleich unbesetzten Stellen im Bereich Tourismus macht das Hinzuziehen externer Berater bzw. Büros notwendig.

IV Prozesse und Strukturen

Zur Bewertung einer künftigen Ausrichtung des Campingplatzes wurde Prof. Dr. Heinrich Lang hinzugezogen als Sachverständiger im Bereich Camping- und Ferienparkwirtschaft hinzugezogen. Am 12. Mai fand zusammen mit Vertretern des 5-Täler-Camping e.V. und städtischen Vertretern ein Vor-Ort Termin statt, um sich einen Eindruck von den Örtlichkeiten zu verschaffen.

Nachfolgend werden die Erkenntnisse und Analysen aus Sicht von Prof. Dr. Heinrich Lang erläutert:

Lage und Größe

Die Campinganlage liegt nordnordöstlich der Ortslage Geislingens in einem Wiesental, noch fußläufig zur Innenstadt. Besonders hervorzuheben ist auch die Lage zu den Wanderwegen und die guten Sichtbeziehungen.

Die aktuelle Campingfläche beträgt rund 12.000 qm (Flurstücke 1035 und 1034/3). Der aktuelle Lageplan ist der Anlage zu entnehmen. Nördlich ist im Moment eine Privatfläche mit einer Größe von ca. 1.250 qm vom Campingverein hinzugepachtet. Die Fläche ist nicht unbedingt betriebsnotwendig.

Im Flurstück 1035 enthalten ist auch der vorgelagerte Kiosk sowie das nach Norden führende Sträßchen bis zur Flurstücksgrenze bei der Bachverdohlung. Die Bestandsgröße erscheint für den städtetouristischen und wandertouristischen Bedarf Geislingens ausreichend, können auf der Fläche doch bis zu 80 Standplätze bzw. Zeltstandplatzäquivalente untergebracht werden (Nettofläche Wohnwagen- und Wohnmobilstandplatz ca. 80 qm, Zeltstandplatz ca. 50 qm).

Aktuell gibt es praktisch keinen Platz mehr für Dauercamper und Abstellflächen. Will man diese weiter gewährleisten, kann das angrenzende von Nord nach Süd verlaufende Flurstück 1038 für den Dauercamper-Bedarf hinzugenommen und erschlossen werden. Das Flurstück befindet sich in kommunalem Eigentum und ist zurzeit als Futterwiese unentgeltlich verpachtet und hat eine Fläche von ca. 6.000m².

Zufahrt und Wege

Die Zufahrt zum Campingobjekt ist auch für Gespanne und größere Wohnmobile gut möglich. Die Einfahrtssituation, wie sie sich jetzt darstellt, ist sinnvoll. Die innere Wegeführung gleicht einer Acht und ist an sich zweckmäßig. Für schwerere Fahrzeuge ist die Wegebeschaffenheit jedoch nicht ausreichend.

Kiosk, Platzinfrastruktur und Technik

Der vorgelagerte Kiosk ist mit Innensitzplätzen, schöner Terrasse und WC vom Campingverein an einen Betreiber verpachtet, der einen einfachen Betrieb, vor allem am Wochenende, aufrechterhält. Das Objekt ist für den Bedarf im Moment und auch für einen etwas höheren Bedarf an dieser Stelle ausreichend. Nach Entfernung der zahlreichen Basteleien nach professioneller Überarbeitung kann durchaus gedacht werden, das Objekt weiter zu Camping-bedarfszwecken zu erhalten.

Jede Campingeinheit, zumindest jede Dauercampingeinheit, kann mit elektrischem Strom zu je 16 Ampere abgesichert und gezählt versorgt werden. Die Elektroverteilung ist jedoch stark veraltet und abgängig. Je nach Neuplanung bzw. Neuordnung des Platzes sind möglicherweise Teile der Strominfrastruktur weiter zu verwenden.

Zahlreiche Straßenlaternen sind im Gelände verbaut, aber nur wenige funktionstüchtig. Diese sind überflüssig; eine moderne Beleuchtung erfolgt über 3 Watt bis 5 Watt LED-Leuchtmitteln, welche auf den Stromkästen bzw. Steckdosen verbaut sind und zurückhaltendes und insektenfreundliches Licht geben.

WLAN Hotspots für die Camper sind an den vorhandenen Laternen angebracht, allerdings ist die Kapazität der vorhandenen Leitungsinfrastruktur deutlich zu gering.

Die Einzäunung des Geländes, insbesondere zur Nordsüd-verlaufenden Straße hin muss erneuert werden.

Die gut platzierte zentrale Sanitäreanlage entspricht in keiner Weise mehr den Anforderungen und ist vermutlich auch bautechnisch abgängig.

Fazit:

Die Restnutzungsdauer der Kerncampinganlage ist nach Einschätzung von Herrn Dr. Lang auf maximal zwei bis drei Jahre beschränkt. Ein fast neubaugleicher Ersatz ist notwendig. Lediglich der Kiosk könnte noch mehrere Jahre weitergenutzt werden.

Zielgruppen

Vertreter des Campingvereins beschrieben die Nachfrage des Jahres 2022 in qualitativer und quantitativer Hinsicht. In der Vor- und Nachsaison überwiegt die Wohnmobilmachfrage ganz deutlich, in der Hauptsaison und in der Schulferienzeit ist der Anteil der Wohnwagen noch signifikant. Auffällig ist die Zunahme von Zelten und Dachzelten.

Die Reisemotive sind für einen städtetouristischen Campingplatz typischerweise gemischt. Es tauchen sehr viele Arbeitsmigranten auf, also Gäste, die in den Gewerbebetrieben der Region zeitlich befristet eine Aufgabe oder einen Auftrag haben, Wanderinteressierte in allen Campingunterkunftsformen, Verwandten- und Bekanntenbesuche von Geislingen und Umgebung, junge Paare und junge Familien, auch als reine Städtetouristen und Wanderer in Zelten, Dachzelten und Vans sowie als Spezialität Outlet-Besucher.

Die Zielgruppen- und Unterkunftsbeschreibung deckt sich mit den Erfahrungen aus anderen Städten.

Bedarf

Als Fazit kann festgehalten werden, dass Geislingen einen alle Zielgruppen abdeckenden Kleincampingplatz, der im alleruntersten Bereich operiert, vorhält. Entsprechend den Berichten muss die Nachfrage sehr gut sein und auch neuere Zielgruppen, wie Gäste mit Dachzelten und die Van-Life-Generation anzieht.

Offensichtlich gibt es auch einen Bedarf nach Dauercamping in Geislingen. Diesem Bedarf kann im überarbeiteten Kerncampinggelände auf der Fläche von rund 12.000 qm nicht mehr entsprochen werden. Deshalb sollte auch noch das Flurstück 1038 als reiner

Dauercampingstandplatz, ggf. sogar mit separater Anfahrmöglichkeit, mit in die Diskussion gebracht werden.

Der vorhandene Bebauungsplan lässt im Geländeinneren Weiterentwicklungen, ggf. nach Änderung im einfachen Verfahren, zu.

Inwiefern vermietbare Einheiten in Form von PODs, Fässern etc. hinzukommen sollen, muss der spätere Investor bzw. Betreiber entscheiden.

[Hinweis: Ein POD ist eine igluähnliche Holzhütte und bietet ein sicheres und trockenes Dach über dem Kopf, ohne dass eine eigene Ausrüstung oder ein eigenes Zelt mitgebracht werden muss. Diese sind meist ausgestattet mit einem entsprechenden Bett.]

Ein reine Wohnmobilstellplatzanlage stellt keine ausreichende Alternative für den örtlichen Bedarf dar. Sollte hierfür ein separater Bereich geschaffen werden sollen, biete sich allenfalls eine solche kleinere Anlage im südlichen Drittel des jetzigen Campingareals oder in der östlichen Hälfte an als eine erste Baustufe eines voll funktionsfähigen touristischen Campingplatzes für alle Unterkunftsformen.

Investoren und Betreiber

Die Stadtverwaltung Geislingen besitzt nicht die Kapazitäten als künftiger Betreiber des Campingplatzes aufzutreten. Aufgrund der städtischen Haushaltslage ist es ebenfalls nicht sicher, inwiefern die Stadtverwaltung notwendige Investitionen aus eigener Kraft zu leisten vermag. Damit ergibt sich die Frage, wer in die Anlage investiert und wer diese künftig betreibt.

Wegen der geringen Größe des Objekts ist fast davon auszugehen, dass ein Investor, ggf. mit viel Eigenleistungskapazität, und der Betreiber identisch sind. Dennoch liegen wir im Investitionsbereich von über einer Million Euro, woraus sich für jeden Investor die Frage der Besicherung ergibt.

Insofern wäre ein Kauf des Geländes das Sinnvollste, was die Investitionen auch deutlich erhöht.

Alternativ ist an die Vergabe eines 30 bis 50 Jahre dauernden Erbbaurechts zu denken oder an einen 30-jährigen Pachtvertrag mit Entschädigungsversprechen zum Marktwert nach Ablauf der Vertragslaufzeit.

Empfehlung

Vor einer Ausschreibung oder Aufnahme von Gesprächen mit eventuellen Investoren und auch vor der Publizierung der Absichten wird empfohlen, eine Vorentwurfsplanung zu beauftragen. Diese soll auch optisch verdeutlichen, was passieren soll und welche Aufwertung das Gelände erfährt.

Es wird vorgeschlagen, eine Vorentwurfsplanung in zwei Varianten zu beauftragen:

1. Einfachüberarbeitung: Der Kiosk bleibt erhalten und erhält weitere zentrale Funktionen. Die Sanitäreanlage wird an jetziger Stelle durch moderne Sanitärzellen ersetzt. Die innere Einteilung des Kerncampinggeländes bleibt weitgehend erhalten.

2. Vollbetriebsvariante: Hier wird nach der Bauzeit der jetzige Kiosk entfernt oder anderen Zwecken (z. B. Lager) zugeführt. Es entsteht am Eingang ein zentrales Rezeptions- /

Gastronomie- / Sanitärgebäude, ggf. mit aufgestockter Wohnung. Die innere Platzaufteilung muss aufgrund des Neubaus leicht verändert werden.

In beiden Varianten müssen Elektrik und Beleuchtung nachgearbeitet werden.

In beiden Varianten soll zusätzlich die Möglichkeit der Dauercampingnutzung im Flurstück 1038 vorgesehen werden.

Aufgrund der Topografie würde es sich anbieten, die neu geschaffenen Dauercampingstandplätze vollständig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Inanspruchnahme der zentralen Einrichtungen durch die Dauercamper nicht unbedingt notwendig ist.

Der geltende Pachtvertrag mit dem Campingverein endet zum 1. Januar 2024. Es kann nicht erwartet werden, dass bis dahin ein möglicher Investor gefunden wird, der während der Planungs- und Bauphase den Campingplatz in der jetzigen Form weiterführt.

Es wird deshalb empfohlen, einen Übergangsvertrag zur Sicherung des Campingplatzbetriebes abzuschließen mit dem Hinweis, dass nach Ende dieses Verlängerungszeitraums die jetzigen Dauercamper vorsichtshalber zu kündigen sind.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

Eine zu beauftragende Vorentwurfsplanung stellt die Leistungsphase 2 der HOAI dar. Bei einer angenommenen Honorarzone 2 unten und anrechenbaren Kosten von 1,0 Mio. €, ergibt sich ein erstes Planerhonorar von geschätzten 15.000,- € brutto.

Dieser Betrag kann über das Produktsachkonto 11.24.0200-42710000 (Gebäudebewirtschaftung, Unterhaltung – Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen) finanziert werden.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Aus der Vorentwurfsplanung ergeben sich vorerst keine Folgekosten. Bei einer später vorzunehmenden Ausschreibung wird angestrebt, den Investor die vorgesehenen Investitionen tätigen zu lassen.

Planungskosten weiterer Leistungsphasen und im Vergabeverfahren werden aber zulasten der Stadt zu tragen sein.

b) Laufende Erträge

Die Gesamtjahrespacht des auslaufenden Vertrages beläuft sich auf 1.557€ pro Jahr. Bei Hinzunahme der Futterwiese des Flurstücks 1038 in den Pachtvertrag wären entsprechend höhere Pachteinahmen zu erwarten.

Bei einer geplanten Abwälzung des Investitionsvolumens auf den künftigen Betreiber lohnt sich indessen die Betrachtung einer vorgeschriebenen Mindest-Pachthöhe.

Gemäß den Rechtsaufsichtsbehörden ist bei einer Verpachtung eine Mindest-Verzinsung von 4-6% des Bodenrichtwertes pro Jahr anzustreben. Für die Nutzung Campingplatz ist nach Auskunft der Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss von einem Bodenrichtwert in Höhe von ca. **30 € pro m²** auszugehen. Bei einer angenommenen Pachtfläche von 18.000m² läge die anzusetzende Mindestpacht bei **21.600 € pro Jahr**.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die zu beschließende Vorentwurfsplanung kann aus dem laufenden Budget des Sachgebiets 3.1 Immobilienmanagement finanziert werden.

Gez.
Jan Wiedmann
Sachgebiet 3.1

Joachim Burkert
Fachbereich 3

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen