

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 139/2023

<b>Federführung:</b>	SG 3.1 - Immobilienmanagement	<b>Datum:</b>	23.11.2023
<b>Verfasser*in:</b>	Jan Wiedmann	<b>AZ:</b>	592.3

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Art der Beratung:</b>
Technischer Ausschuss Gemeinderat	24.01.2024 31.01.2024	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

<b>Zuständigkeit nach:</b>	§2 der Hauptsatzung
----------------------------	---------------------

<b>Begründung nö Beratung:</b>	Entfällt
--------------------------------	----------

### Campingplatz Geislingen - Vorstellung der Vorentwurfsplanung und weitere Schritte

#### Anlagen:

Anlage 1 – Campingplatz Bestand 2022

Anlage 2 – Campingplatz Vollbetriebsvariante mit neuem Funktionsgebäude

Anlage 3 – Campingplatz Variante mit Bestandskiosk

### Antrag zur Beschlussfassung

Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der Planung

Alternative a) Vollbetriebsvariante mit neuem Funktionsgebäude

Alternative b) Variante mit Bestandskiosk

ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen, um mögliche Nachfolger für den Betrieb des Campingplatzes zu finden.

## **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.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 14.06.2023 die GRD 40/2023 beraten. In dieser Sitzung wurden die Ergebnisse des Gutachtens über den Ist-Zustand des Prof. Dr. Heinrich Lang erörtert.

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).

Dabei werden zu der Bestandsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> die angrenzende Futterwiese mit 6.000 m<sup>2</sup>, sowie die derzeit vom Campingverein von privater Seite genutzte nördliche Teilfläche mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> mit einbezogen.

Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, ein Planungsbüro zu beauftragen eine Vorentwurfsplanung zur Überplanung und Neuausrichtung des Campingplatzes im Längental zu erstellen.

Zudem sollte mit dem jetzigen Betreiber des Campingplatzes ein Übergangsvertrag mit kurzer Kündigungsfrist geschlossen werden, um bis zur Einsetzung eines Nachfolgers den Betrieb zu sichern, da der geltende Pachtvertrag mit dem 5 Täler Camping Längental e.V. zum 31.01.2024 endet.

## **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**

Eine konzeptionelle, zeitgemäße Betrachtung des Campingbereichs ist Voraussetzung für einen erfolgreichen und attraktiven Betrieb in den kommenden Jahren.

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

## **IV Prozesse und Strukturen**

Erstellt wurden die in Anlage 2 und 3 befindlichen Entwurfskonzepte von der Arbeitsgemeinschaft gieger architekten aus Stutensee bei Karlsruhe, welche eng mit Prof. Dr. Heinrich Lang zusammenarbeiten und auch bereits das Gutachten über den Ist-Zustand des Platzes erstellt haben.

- Anlage 2 beinhaltet eine Vollbetriebsvariante mit einem neuen Funktionsgebäude mit Rezeption und Kleingastronomie bzw. Kiosk und einem Neubau des Sanitärtrakts im Zentrum des Campingplatzes. Der jetzige Standort des Kiosks soll als Lager und Betriebshof genutzt werden.
- Anlage 3 beinhaltet eine Abwandlung, bei der am jetzigen Kioskgebäude festgehalten werden soll. Analog zur Anlage 2 entsteht ein neues Sanitärgebäude im Zentrum des Platzes.

Die im Norden mittig hellgrün eingezeichnete Fläche des Zeltplatzes gehört einer Privatperson, und wurde bislang über eine mündliche Vereinbarungen dem Campingverein zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Über die Nutzung dieser Fläche müssten zwischen Betriebsnachfolger und Eigentümer zuerst Gespräche stattfinden.

Es ist davon auszugehen, dass sich ein Nachfolger bzw. Investor bei einem Investitionsvolumen in Millionenhöhe nur zur Umsetzung bereit erklären wird, wenn der Erbbaurechts- bzw. Betriebsvertrag eine Wertsicherungsklausel enthält, welche zum Ende der Vertragslaufzeit eine Zahlung des ermittelten Restbuchwertes der Anlagen beinhaltet. Dies ist aus städtischer Sicht hinzunehmen, da die Stadtverwaltung sich aus personeller und finanzieller Sicht nicht in der Lage sieht, die Maßnahmen in Eigenregie umzusetzen.

Im weiteren Schritt sollte sich das Gremium auf eine Entwurfsvariante festlegen, damit auf der Plangrundlage ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt werden kann, um mögliche Betriebsnachfolger für den Campingplatz zu finden.

Prof. Dr. Lang hat hier zudem seine Bereitschaft signalisiert, den Aufruf innerhalb seines Netzwerks zu verteilen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Entscheidungsgremium auszuwählen sein, welches die Bewerber entsprechend wertet und aus den Bewerbern einen Sieger kürt, mit welchem dann die weiteren Vertragsverhandlungen aufgenommen werden sollen.

Kurz zusammengefasst kann der weitere Projektablauf nachfolgend skizziert werden:

1. Interessensbekundungsverfahren
2. Bewertung der Bieter durch ein Entscheidungsgremium
3. Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Sieger des Verfahrens
4. Beschluss des finalen Vertragswerks
5. **Notarielle Umsetzung der Verträge**
6. Einsetzung des neuen Betreibers / Betriebsübergabe durch den Campingverein.

## **V Ressourcen**

### **1. Einmaliger Aufwand**

Aus dem Interessensbekundungsverfahren ergeben sich nur kleinere Kostenpositionen für die Veröffentlichungen des Inserats, die aus dem laufenden Budget des SG 3.1 gedeckt werden können.

## 2. Folgeaufwendungen

### a) Sachaufwand

Aus der Vorentwurfsplanung und dem weiteren Interessensbekundungsverfahren ergeben sich vorerst keine unmittelbaren Folgekosten. Bei einer später vorzunehmenden Ausschreibung wird angestrebt, den Investor die vorgesehenen Investitionen tätigen zu lassen, um die finanzielle Belastung für die Stadtverwaltung gering zu halten.

### b) Laufende Erträge

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 Bodenrichtwerts pro Jahr anzustreben. Für die Nutzung Campingplatz ist, nach Auskunft der Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss, von einem Bodenrichtwert in Höhe von ca. 30 € pro m<sup>2</sup> auszugehen. Bei einer angenommenen Pachtfläche von 18.000 m<sup>2</sup> läge die anzusetzende Mindestpacht bei 21.600 € pro Jahr.

### c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

## 3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Das zu beschließende Interessensbekundungsverfahren 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