



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0147
	Verantwortlich:	Dez. 4
Campingplatz in Durlach Sachstand und zukünftige Betriebsform		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	19.05.2020	13		x	vorberaten
Gemeinderat	26.05.2020	14.1	x		

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat genehmigt die Bereitstellung von weiteren 230.000 € zur Finanzierung der restlichen Arbeiten auf dem Campingplatz, damit der Betrieb aufgenommen werden kann und 45.000 € für den Ankauf von 2 Containern sowie die Anmietung der restlichen Containern i. H. v. 32.000 €/p.a..
3. Der Gemeinderat erklärt sich damit einverstanden, dass der zukünftige Betrieb des Campingplatzes in Durlach zum nächstmöglichen Zeitpunkt auf die KBG – Karlsruher Bädergesellschaft mbH übertragen wird. Bis zur Übertragung ist ein entsprechender Betriebsführungs- und ggfs. Treuhändlervertrag mit der Gesellschaft zu schließen.
4. Für das Jahr 2020 werden für die Vorbereitung der Inbetriebnahme 20.000 € für Personal (Betriebsleitung ab September 2020) und 30.000 € für den sonstigen Betrieb (Sachmittel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) benötigt. Der Gemeinderat stellt die überplanmäßigen Mittel zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	1,42 Mio € (Abbruch, Erschließung + Container)	noch nicht abschätzbar	2020: 50 t€. Ab 2021: 300 t€ für Personal- + Sachmittel sowie 32 t€ Containermiete (Wirtschaftsplan KBG)		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input checked="" type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu. Im Finanzhaushalt sind 1,145 Mio € eingestellt, es fehlen noch 275.000 €.					
IQ-relevant	x	Nein	Ja	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja	durchgeführt am 13.05.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

1. Vorbemerkung:

Der Campingplatz in Durlach wurde Ende 2017 geschlossen, da die bestehenden Verträge (Erbbau- und Mietvertrag) mit dem bisherigen Betreiber nicht verlängert werden konnten. Zur Neuvergabe wurde daraufhin der Betrieb des Campingplatzes im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens im Sommer 2018 und anschließender Verhandlungen mit dem ausgewählten Bewerber hatte sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 für das Konzept eines der sieben Bewerber entschieden und den Abschluss entsprechender Verträge genehmigt. Der ausgewählte Betreiber beabsichtigte Investitionen i. H. v. 910.000 € für Infrastrukturmaßnahmen sowie den Neubau eines Verwaltungs- und Sanitärgebäudes mit Verwalterwohnung.

Gleichzeitig genehmigte der Gemeinderat einen Betrag i. H. v. 445.000 €, damit das Gelände baureif an den neuen Betreiber/ Erbbauberechtigten übergeben werden konnte und die Hauptversorgungsleitungen im Eigentum der Stadt verbleiben sollten. Im Einzelnen handelte es sich um folgende von der Stadt durchzuführende Maßnahmen:

- Abbruch des Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäudes
- Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Neuverlegung der Versorgungsleitungen (Stichleitung zum Neubau als innere Erschließung)

Die weitere Infrastruktur wie die Erschließung der Parzellen, die erforderlichen Übernahmestationen für Strom, Wasser und Gas sowie der Neubau des Verwaltungs- und Sanitärgebäudes sollte durch den avisierten Betreiber finanziert werden. Wie oben ausgeführt wollte der avisierte Betreiber insgesamt 910.000 € in einem 1. Bauabschnitt investieren. Gemäß dem Konzept des Betreibers sollte im 2. Bauabschnitt das Sommersanitärhaus im östlichen Teil Instand gesetzt oder neu gebaut werden. Im Rahmen der Verhandlungen entschied er sich für einen Abbruch, was die Stadt dann auch durchgeführt hatte. Die Kosten hierfür konnten mit den zur Verfügung stehenden Mitteln abgedeckt werden.

Kurz vor Abschluss der Vertragsverhandlungen hat dann der ausgewählte Betreiber Anfang Mai 2019 mitgeteilt, dass er am Abschluss der Verträge nicht mehr interessiert ist.

Die Verwaltung hat daraufhin dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.06.2019 zugesagt, die Übernahme des Campingplatzes in städtische Verantwortung auch in Kooperation mit den Bäderbetrieben zu prüfen und ihn über Struktur, Zeit- und Kostenplan für die Umsetzung des Projekts zu informieren. Hierfür wurde eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe „Campingplatz Durlach“ bestehend aus Liegenschaftsamt, Stadtamt Durlach, Bäderbetriebe und Dezernat 4 ergänzt durch Stadtkämmerei gebildet.

In den verschiedenen Sitzungen der Gremien wurde immer wieder der Wunsch geäußert, die Wiedereröffnung des Campingplatzes sicherzustellen und möglichst schnell in einen provisorischen Betrieb zu gehen.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 16.07.2019 einen Betrag i. H. v. 300.000 € für bauliche Maßnahmen genehmigt, um die innere Erschließung (als Ring- und Versorgungsleitung für die Stellplätze) sowie eine Mietlösung für die erforderliche Containeranlage als Empfangs- und Sanitärgebäude umzusetzen.

Ergänzend hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 05.11.2019 400.000 € zur Verfügung gestellt, da sich bei den weiteren Planungen der Stromversorgung herausgestellt hat, dass für eine sichere und zeitgemäße Versorgung des Campingplatzes auch mit Wohnmobilen eine neue

öffentliche Zuleitung (äußere Erschließung) von der Tiengener Straße zu verlegen und eine 20-KV-Trafostation zu installieren ist. Der bisherige Anschluss vom Turmbergbad aus war nicht mehr ausreichend.

Insgesamt standen damit für die äußere und innere Erschließung sowie die Errichtung einer 20-KV-Trafostation 1.145.000 € im Finanzhaushalt zur Verfügung.

2. Sachstand durchzuführender Maßnahmen (Investitionsvolumen insg. 1.145.000 €):

- a. Die Baureifmachung des Geländes wurde mit insgesamt **845.000 €** geplant: Diese Kosten hätten auch für das Konzept des avisierten Betreibers von der Stadt finanziert werden müssen.
- Die Abbrucharbeiten inklusive dem Sommersanitärgebäude nebst naturschutz- und artenschutzrechtlicher Maßnahmen wurden im Sommer 2019 durchgeführt.
 - Die öffentliche Zuleitung (äußere Erschließung) ist abgeschlossen.

Der Kostenrahmen ist etwas unterschritten. Ein Restbetrag kann für die nachträgliche Entfernung von Asbestplatten, die im Bereich ehemaliger Dauercamper anfallen, verwendet werden. Die Maßnahme ist beauftragt.

- b. Die weiteren von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen zur zeitnahen Inbetriebnahme des Campingplatzes als Provisorium anstelle eines Betreibers mit einem Investitionsvolumen i. H. v. **300.000 €** stellen sich wie folgt dar:
- Die Tiefbauarbeiten der inneren Erschließung sind beauftragt.
 - Die Elektroarbeiten für die Parzellen sind beauftragt.
 - Die Untergrundherstellung für die Aufstellung von Mietcontainer liegt zur Vergabe bereit.

Für eine möglichst zeitnahe Inbetriebnahme wurden die Planungen inzwischen mit Stadtwerken und Architekten/Ingenieurbüros modifiziert und an die Anforderungen eines modernen und zukunftsfähigen Betriebs angepasst. Z.B:

- Änderung des Beleuchtungskonzepts (Die vorgesehenen Leuchten schalten sich über Näherungskontakt ein und aus, so dass eine Dauerbeleuchtung über Nacht unterbleiben kann)
- Verlegung einer Kupferleitung statt einer Aluleitung für eine zukünftige Lademöglichkeit für E-Wohnmobile
- kleine Überarbeitung der Zufahrtswege der Wohnmobil-Stellplätze
- Einfriedung/Untergrundherrichtung für einen Müllplatz

Dadurch wurden zusätzliche Leistungen erforderlich, die zwar mit Mehrkosten verbunden sind, aber auch zu einem Mehrwert führen:

- | | |
|---|----------|
| - Gründung und Anschluss der KV-Station, Materialstellung und Dokumentation der inneren Erschließung | 57.500 € |
| - Umstellung von Aluminium- auf Kupferleitungen für E-Wohnmobile | 15.500 € |
| - Änderung Beleuchtungskonzept (Leuchtstelen der Stadtwerke) | 77.000 € |
| - Übergabestationen von Ver- und Versorgungsleitungen für verschiedene Bereiche und partielle Elektroverteilung | 63.000 € |

- Anpassung Außenanlagen (Zufahren, Mülleinfriedigung, etc.)	30.000 €
- Anpassung Honorare	15.000 €
Mehrkosten:	258.000 €

Bedingt durch bereits abgerechnete Gewerke und vorliegende Angebote/
Aufträge reduzieren sich die Mehraufwandssumme auf 230.000 €

- c. Die Vergabe von mehreren Containern für verschiedene Zwecke auf Mietbasis ist vorbereitet. Vorgesehen sind zur Anmietung insgesamt 11 Container. Die Gesamtmiete der Anlage beträgt für 2 Jahre gemäß Kostenberechnung 96.000 €.
- Unter den 11 Containern sind 2 Container mit Duschen für Damen und Herren vorgesehen. Die Anmietung dieser 2 Duschcontainer würde für 2 Jahre ca. 32.000 € kosten.
- Im Rahmen einer weiteren Planung ist zu überlegen, im Rahmen der Ausbaustufe wieder ein Sommersanitärgebäude im östlichen Teil anzubieten und dann die 2 Duschcontainer nach Ablauf des 2-jährigen Provisoriums dort aufzustellen.
- Hierfür schlägt die Verwaltung bereits jetzt den Ankauf i.H.v. 45.000 € (Angebotsabfrage bei Kostenberechnung) vor. Ein weiteres Jahr Miete würde die Kaufsumme bereits überschreiten.
- Damit würden zusätzliche Gesamtkosten im Finanzhaushalt i.H.v. 275.000 € anfallen.

Vor dem Hintergrund, dass der ursprünglich ausgewählte Bewerber für seine Investitionen 910.000 € (1. BA) kalkuliert hatte, wäre es der Stadt möglich, für einen Gesamtbetrag von 575.000 € für die eigentlich durch den Betreiber vorzunehmende innere Erschließung nebst baulicher Maßnahmen den Campingplatz idealerweise im Herbst 2020 zumindest für 51 Wohnmobilreisende provisorisch in Betrieb zu nehmen. Freiflächen für spätere Erschließung und Nachrüstung für Tiny-Häuser, Dauercamper sowie ein freies Baufeld für eine spätere Neuplanung als Ablöse des Provisoriums sind geschaffen.

3. Betrieb:

Die Verwaltung hatte den Auftrag hinsichtlich des zukünftigen Betriebs zu klären, ob eine Verpachtung an einen privaten Betreiber oder ein Betrieb durch eine städtische Organisation vorteilhaft wäre. Für die Verwaltung war bei der Abwägung entscheidend, dass der Campingplatz nunmehr langfristig mit einem angemessenen Qualitätsanspruch betrieben wird. Dies erscheint durch die städtische Tochtergesellschaft KBG Karlsruher Bäderbetriebe am Besten gewährleistet. Für die KBG sprechen zudem die räumliche Nähe zum benachbarten Turmbergbad und die Mitnutzung der sachlichen und personellen Ressourcen der städtischen Bäderbetriebe. Der Geschäftsführer der KBG, Oliver Sternagel, war in den letzten Monaten in der städtischen Arbeitsgruppe mit eingebunden. Über den Aufsichtsrat der Gesellschaft kann zukünftig unmittelbar in jeder Sitzung über den aktuellen Stand des Betriebs und der konzeptionellen Weiterentwicklung berichtet werden. Der zukünftige Betrieb des Campingplatzes in Durlach sollte somit zum nächst möglichen Zeitpunkt auf die KBG – Karlsruher Bädergesellschaft mbH übertragen werden. Bis zur Übertragung ist ein entsprechender Betriebsführungs- und ggfs. Treuhändervertrag mit der Gesellschaft zu schließen.

4. Zukünftiger Ausbau:

Im nächsten Schritt wird die Grundstücksfläche in die Verwaltung der KBG Karlsruher Bäderbetriebe mbH zum Betrieb des Provisoriums überstellt. Hierbei könnten in einer weiteren Ausbaustufe (**sh. Anlage**)

- a. eine Freifläche für Zelte genutzt,
- b. Tiny-Häuser für die nichtdauerhafte Nutzung aufgestellt und vermietet,
- c. ein Spiel- und Grillplatz aufgestellt,
- d. Flächen für Dauercamper eingerichtet,
- e. eine Anschlussmöglichkeit ans Turmbergbad geschaffen,
- f. ein Wirtschaftshof eingerichtet und
- g. mittelfristig eine dauerhafte bauliche Lösung für die Containerprovisorien errichtet werden.

Für den provisorischen Betrieb und die konzeptionelle Weiterentwicklung müssen der KBG die notwendigen Sach- und Personalmittel zur Verfügung gestellt werden.

Für den ersten ganzjährigen Betrieb in 2021 fallen 200.000 € Personalmittel (Betriebsleitung, stellvertretende Betriebsleitung, Empfang/Verwaltung/Backoffice und Reinigung) an. Zusätzlich werden Sachmittel von ca. 100.000 €/p.a. benötigt. Diese sind ab 2021 im Wirtschaftsplan der KBG einzustellen. Für das Jahr 2020 werden von den genannten Beträgen für die Vorbereitung der Inbetriebnahme 20.000 € für Personal (Betriebsleitung ab September 2020) und 30.000 € für den sonstigen Betrieb (Sachmittel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) benötigt.

Nach den Erkenntnissen und Erfahrungen aus dem provisorischen Betrieb wird die KBG Karlsruher Bäderbetriebe mbH dann ein endgültiges Betriebs- und Entwicklungskonzept festlegen. Die Entscheidung hierüber und die benötigten Investitionskosten werden nach Vorberatung im Bäderausschuss dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat | Ausschuss

1. Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat genehmigt die Bereitstellung von weiteren 230.000 € zur Finanzierung der restlichen Arbeiten auf dem Campingplatz, damit der Betrieb aufgenommen werden kann und 45.000 € für den Ankauf von 2 Containern sowie die Anmietung der restlichen Containern i. H. v. 32.000 €/p.a..
3. Der Gemeinderat erklärt sich damit einverstanden, dass der zukünftige Betrieb des Campingplatzes in Durlach zum nächstmöglichen Zeitpunkt auf die KBG – Karlsruher Bädergesellschaft mbH übertragen wird. Bis zur Übertragung ist ein entsprechender Betriebsführungs- und ggfs. Treuhändlervertrag mit der Gesellschaft zu schließen.
4. Für das Jahr 2020 werden für die Vorbereitung der Inbetriebnahme 20.000 € für Personal (Betriebsleitung ab September 2020) und 30.000 € für den sonstigen Betrieb (Sachmittel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) benötigt. Der Gemeinderat stellt die überplanmäßigen Mittel zur Verfügung.

