

IST-Situation auf der Basis 2018

Organisatorisch / Pflegezustand / baulicher Zustand Gebäude / baulicher Zustand Plätze / Außenbereich

Organisatorisch:

6-8 Plätze für Tourismusstellplätze

90 Dauercamper-Plätze

8-10 Zeltplätze

1 Mietwohnwagen

3 Wohnmobilstellplätze

0 Saison-Plätze

Mit Ausnahme der Zelt- und Wohnmobilstellplätze keine Trennung vorhanden, d. h. Tourismus-Plätze befinden sich zwischen Dauercampers

Die Wohnmobilstellplätze entsprechen nur unzureichend den aktuellen Standards (es fehlt an der notwendigen baulichen Infrastruktur (Technik und Unterbau)

Es gibt kein WLAN und auch SAT-TV (durch die Bäume kein Fernsehen!)

Pflegezustand

In Teilen ist der Platz in einem guten Pflegezustand, und zwar dort, wo überwiegend Dauercamper sind. In den Bereichen, in denen keine Dauercamper sind, ist der Pflegezustand veränderungswürdig.

Pflegezustand der Gebäude (Sauberkeit) war sehr gut.

Baulicher Zustand Gebäude

Sanitär- und Rezeptionsgebäude

Gemeinsamer Raum für Kochen (Camper), Geschirreinigung und Spülmaschinen.

Hier keine Trennung vorhanden. Der Unterbau Spülen/Schränke verschlissen.

Die Münz-Automaten sind verschlissen und nicht mehr zeitgemäß

Keine vernünftige Belüftung vorhanden (Glasbausteine)

Sanitär Herren:

Trenn-/ Schamwände verschlissen. Armaturen veraltet, keine vernünftige Belüftung und Heizung. Fußböden in Ordnung, Wandfliesen erneuerungsbedürftig.

Sanitär Damen:

Trenn-/ Schamwände verschlissen. Armaturen veraltet, keine vernünftige Belüftung und Heizung. Fußböden in Ordnung, Wandfliesen erneuerungsbedürftig.

Behinderten-WC (rechts vom Gebäude):

Muss mit Behindertenbeauftragten mal mit überprüft werden. Auf den ersten Blick Armaturen, Belüftung usw. erneuerungsbedürftig.

Behinderten-WC (links vom Gebäude):

Grundwasserproblematik. In dem Raum befindet sich der Ausguss Chemie-Toilette. Ansonsten erneuerungsbedürftig.

Rezeption:

Zweckmäßig und im Wesentlichen technisch in Ordnung.

Außenhülle des Gebäudes:

Unterschalung verschlissen. Fenster / Türen Alu- nicht isoliert. Glasbausteine Das Dach ist dringend sanierungsbedürftig!

Wandfliesen außen am Gebäude technisch in Ordnung, optisch Geschmacksache Sockel prüfen auf aufsteigende Feuchtigkeit

Heizungsanlage wurde noch nicht technisch betrachtet; hatte aber bisher keine Probleme

Pavillon

Vorbau abrisstfähig;

Ansonsten Außenverkleidung muss neu gemacht werden. Innen akzeptabel.

Entsorgung Nachtspeicheröfen notwendig.

Abstellschuppen prüfen

Baulicher Zustand der Plätze

Im Eingangsbereich unorganisiert; wirkt wie ein Schrebergarten.

Keine Trennung der Platzarten (Tourismus- und Dauercamper)

Teilweise wirken die Plätze unbewohnt oder verwahrlost. Zufahrten uneben bzw. schlecht passierbar (Steine um Kurvenbereich), Bodenwellen, Grasweg,

Dauercamper haben genehmigungspflichtige Anlagen errichtet (opulenten Carport).

Stromkästen überwiegend veraltet und teilweise in Entfernung nicht ausreichend.

Wasseranschlüsse prüfen; Abwasser prüfen.

Kein WLAN; kein SAT-TV

Wohnmobilstellplätze haben keine Infrastruktur direkt am Platz (kein Strom). Es gibt keinen erdgebundenen Entsorgungsschacht für Wohnmobil-Abwässer

Außenbereich:

Fehlende Einfriedung zum Wald (Wildschweinbesuch!!)

Bäume müssen gepflegt und teilweise zurückgenommen werden.

Standsicherheitskontrolle notwendig.

Containerstellplätze sind nicht eingefriedet. Lagerplatz für Grünschnitt im Einfahrtbereich.

Funktionsfähigkeit der manuellen Schranke?

Unabhängig der Betrachtungsweise einer zukünftigen Nutzung muss das Folgende unseres Erachtens gemacht werden:

Organisatorisch:

1.) sinnvolle Trennung Nutzungsarten

2.) Verhältnis Dauer-bzw. Saison-/Tourismusplätze mindestens 70 / 30

3.) Upgrade Wohnmobilstellplätze – ggf. Verlegung in den Eingangsbereich vor Schranke oder auf den Parkplatz oben

Ertüchtigung baulicher Anlagen:

Ursprünglich (Basis Mitte 2018) wurden folgende Kostenansätze von der Verwaltung geschätzt (keine Kostenermittlung nach DIN!), ohne dass Fachfirmen oder Büros zur Kostenschätzung herangezogen wurden.

Gebäude:

Umfassende Sanierung der Sanitäranlagen/Küche: Kostenansatz: ca. 120.000 Euro

Sanierung Dach mit Unterschalung: 90.000 Euro

Austausch der Fensterfronten: 30.000

Anriss Vorbau Pavillon, Anbau einer Biergartenüberdachung: 25.000

Austausch der Verkleidung Pavillon: 20.000

Stromkästen austauschen/erweitern auf CEE: 15 Stück á 2.000= 30.000 Euro

Aufräumen: 5.000 Euro (Aufwand)

Baumschnitt etc. 20.000 Euro (Aufwand)

Zaunanlage 15.000 Euro

WLAN / SAT-TV (Touristenbereich) 15.000 Euro

Containerstellplätze einfrieden: 15.000 Euro

Wohnmobilstellplätze: 40.000 Euro

Gesamt: 425.000 Euro – davon investiv 350.000 Euro

Die Verwaltung hat nunmehr das bisherige Konzept unter Einbeziehung der Beschlusslage in der Gemeindevertretung wie folgt überarbeitet:

Auftragslage:

Konzeptionell sollte ein Investitions- und Finanzplan aufgestellt und vorgelegt werden. Dieser sollte auch eine etwaige Schließung sowie einen Zeitplan berücksichtigen.

Der Pächter des Campingplatzes hat nunmehr einzelne Angebote zu einzelnen Gewerken eingeholt und folgende Kosten ermittelt:

Dachsanierung	55.000 EUR
Sanitäranlagen	47.100 EUR inkl. Händetrockner und Beleuchtung
Erneuerung Fenster	20.000 EUR
E-Verteilung erneuern	30.000 EUR

Zwischensumme ***152.100 EUR***

Sanierung Rezeption	2.000 EUR inkl. Kochstellen Freizeitcamper
Sanierung Pavillon	18.000 EUR inkl. Bestuhlung
Umbau Wohnmobilstellpl	15.000 EUR (Befestigung)
Einfriedungen	17.000 EUR (Zäune Gelände und Abfall-Container)
Anschaffung Campingpod	7.000 EUR (Übernachtungshütte)
Allg. Aufräumarbeiten	3.000 EUR (insbesondere Entsorgung)

Zwischensumme ***62.000 EUR***

Gesamt: **214.100 EUR**

Geplante bauliche Maßnahmen im Detail:

Dachsanierung

Rückbau des Flachdaches und Ersatz durch ein neues Dach. Inkl. Dämmung, Verschalung und Unterkonstruktion. Hier wurde eine Preisauskunft eines regionalen Dachdeckers zu Grunde gelegt.

Sanitäranlagen

Rückbau Trennwandanlagen und Sanitärkeramik, der alten Spülen und Kochgeräte. Anschaffung und Einbau neuer Sanitärkeramik, Trennwandanlagen, Händetrockner und Kochgeräte

Umbau der Bestandsbeleuchtung auf LED-Beleuchtung

Hier wurde eine Preisauskunft einer örtlichen Sanitärfirma zu Grunde gelegt.

Erneuerung Fenster

Abbruch Glasbausteine, Rückbau alter Fenster/Türen. Einbau zeitgemäßer Fenster/Türen

Teilweise Arbeiten in Eigenleistung des Pächters (Abbruch usw.)!

Preis basiert auf einer Preisauskunft eines regionalen Unternehmers.

Erneuer E-Verteilung

Stromkästen austauschen/erweitern auf CEE: 15 Stück á 2.000= 30.000 Euro
Es handelt sich hierbei um die Kästen, die von den Campern für die eigene Stromversorgung genutzt werden. Der Betrag von 2.000 Euro je Stück bezieht sich auf Erfahrungswerte, die wir selbst gewonnen haben (wir haben schon einmal einen Kasten ertüchtigt).

Sanierung Rezeption

Entsorgung alter Büromöbel, Regale, Paneele, Gardinen usw.

Streichen des Holzbereiches; Umgestaltung des Tresens

Eigenleistung des Pächters; nur Materialkosten!

Sanierung Pavillon

Abbau von Lampen und Verkabelungen sowie eventueller Neu-Installation.
Erstellung Unterkonstruktion aus Holz und anschließende Verblendung mit Holz oder Fassadenblechen.

Gleichzeitig soll der Außenbereich des Pavillons neu gestaltet werden. Anschaffung von Bestuhlung, Sonnenschutz und Tischen sowie einer Einfriedung.

Preis für Stühle und Tische usw. aus Internet. Arbeitsleistungen teilweise in Eigenleistung des Pächters, dann aber Materialkosten.

Umbau Wohnmobilstellplätze

Abtragen der oberen Schicht inkl. Auskoffern. Befestigung mit Schottertragschicht.
Fahrbereich / Standbereich mit Rasengittersteinen auslegen und verdichten und mit Kies verfüllen.

Preisauskunft regionaler GALA-Bauer.

Einfriedungen

Einfriedung der Containerstellplätze sowie der zum Wald hingewandten Seite mit Zäunen.

Teilweise ist Zaun nicht vorhanden; teilweise muss alter Zaun/alte Einfriedung abgebrochen werden.

Preise basieren auf den von uns in der Vergangenheit gezahlter Preise am Markt für Doppelstabanlagen.

Allg. Aufräumarbeiten

Abbau von Metallgerätekäusern und Entsorgung. Rückbau und Entsorgung von alten Gehwegplatten, Bordsteinen und Pflastersteinen. Entsorgung von Baum- und Heckenschnitt sowie von Sperrmüll und alten Elektrogeräten.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Entsorgungskosten. Die Arbeiten werden durch den Pächter erledigt.

Nicht mehr berücksichtigt wurde die Schaffung eines WLAN-Angebotes, da dort keine Bandbreite verfügbar ist, die WLAN und auch TV-Streaming zulassen.

Bei der Summe wurde berücksichtigt, dass die Kostenblöcke ab Sanierung Rezeption durch den Pächter im Wesentlichen in Eigenleistung erbracht werden würden und hier nur Hilfsleistungen sowie Material kalkuliert wurde. Wichtig ist zu wissen, dass für einen weiteren Betrieb des Campingplatzes mindestens Dachsanierung, Sanitärsanierung, Fenstererneuerung sowie Erneuerung der Elektroverteilung notwendig sind.

Derzeitiges vertragliches Konstrukt:

Mit Herrn Bachmann ist ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag begann am 01.01.2019 und ist kündbar mit 6 Monaten zum Jahresende. Aufgrund der unsicheren Finanzierung der Sanierung ist dem Pächter eine Pachtbefreiung für die Jahre 2019 und 2020 eingeräumt worden. Danach zahlt der Pächter eine Pacht in Höhe von 14.500 Euro je Jahr. Die Höhe des Pachtzinses ist bis Ende 2024 festgeschrieben und beinhaltet, ausdrücklich vorbehalten der Zustimmung der gemeindlichen Gremien, Investitionsmaßnahmen bis maximal **250.000 Euro**.

Mit den Maßnahmen kann der Campingplatz für die kommenden 25 Jahre in einen akzeptablen Zustand versetzt werden.

Bei der Berechnung der Pacht wurde folgendes berücksichtigt:

Basis: Investitionen von 250.000 Euro

EK-Zinsen über die Laufzeit von 25 Jahren	104.622,06 (Basis 3,9 % Tendenz ↓)
AFA Betrag	250.000,00
Gesamtaufwand	354.622,06

Je Jahr: 14.184,88

Gerundet sind dies dann 14.500 Euro.

Insgesamt kann also gesagt werden, dass sich der Campingplatz selbst tragen kann.

Zeitplan:

Soweit die Mittel freigegeben werden, sollen die Angebote für die Maßnahmen formal bis Ende 2019 eingeholt werden. Durch die Streichung der Mittel 2019 kann frühestens mit Genehmigung des Haushaltes 2020 mit den baulichen Maßnahmen begonnen werden. Die Arbeiten an den Gebäuden (Dach, Sanitär, Fenster) sowie die Elektrokästen auf dem Gelände würden dann im Laufe des Jahres 2020 bis Anfang 2021 erledigt (je nach Wetter- und Saisonlage), so dass mit Wegfall der Pachtreduzierung auch die notwendigen Maßnahmen erledigt sind, die auch die Pacht in der Größenordnung rechtfertigen.

Die Verwaltung hat weitere Optionen geprüft:

1.) Schließung und Rückbau

Zum Zeitpunkt der ersten Erstellung dieser Übersicht lag noch kein Angebot vor. Es ist nach Auskunft der Firma Jütte davon auszugehen, dass ein vorschriftsmäßiger Rückbau deutlich über 100.000 Euro kosten wird. Es müssen die Gebäude abgebrochen und getrennt entsorgt werden. Es müssen Wege, Kanal-, Wasser- und Elektroleitungen herausgenommen und die Gräben verfüllt werden. Dabei wurde dann auch noch nicht der Rückbau der Zuwegung zum Campingplatz sowie Renaturierungs- bzw. Aufforstungsmaßnahmen berücksichtigt.

Nachtrag:

Zwischenzeitlich liegt das Angebot der Firma Jütte vor. Dort wird der Rückbau mit mindestens 152.000 Euro veranschlagt. In dem Preis ist noch nicht die Entkernung, Entsorgung Sondermüll sowie etwaiges umfangreiches Auffüllen enthalten. Hier ist die Liste der Eventualpositionen erheblich, so dass insgesamt mit deutlich über 200.000 Euro Rückbaukosten zu rechnen wäre.

Da diese Kosten nicht investiv sind, können diese nicht mit Krediten finanziert werden und werden im Ergebnishaushalt veranschlagt. Es gibt hierzu keine Gegenfinanzierung (Kredite).

Eine Schließung ohne Rückbau hinterlässt eine Bauruine.

Auch ist dann nicht geklärt, wo die verbleibenden 8 Bewohnerinnen und Bewohner (die den Campingplatz zulässigerweise als alleinige Wohnung bewohnen) unterkommen.

2.) Betreiben in Eigenregie

Grundsätzlich ist ein Betrieb in Eigenregie möglich. Allerdings sind dann die Investitionen trotzdem nötig. Die Verwaltung verfügt derzeit nicht über das notwendige Know-how und Erfahrung, um diesen Campingplatz wirtschaftlich zu führen.

Daher wurde aufgrund dieser Unsicherheiten diese Option verworfen.

3.) Verkauf an Investor

Im Vorfeld wurde bereits darüber nachgedacht. Hier wäre aber konkret zu regeln gewesen, was wir als Gemeinde zulassen und was eben nicht. Hier besteht die konkrete Gefahr, dass, je nach Ausrichtung und vertraglicher Gestaltung, Auswirkungen auf Natur und Landschaft in unmittelbarer Umgebung nicht kontrollierbar wären. Für einen Investor muss nämlich die Ertragsseite deutlich höher sein, als das, was derzeit zu erwarten ist. Die Erhöhung auf der Ertragsseite wäre nur mit der wesentlichen Erweiterung des Begleitangebotes möglich.

IM Hinblick auf die mediale Berichterstattung sind hierzu gar keine Anfragen gekommen, was aber zu erwarten gewesen wäre.

4.) Betreibermodell

Wäre ähnlich des jetzigen Konstruktes mit den Investitionskosten. Hier wären aber die Eigenleistungen des Pächters nicht zu generieren gewesen mit der Folge eines erheblichen Anstieges der Investitionskosten.