

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Dirk Daniel Zucht
Stadtverwaltung
64760 Oberzent

Oberzent, 7. November 2022

**Antrag der ÜWO-Fraktion:
Langfristiges Konzept zur Sicherung der Weiterführung und Weiterentwicklung des
Bikeparkbetriebs als sporttouristisches Highlight unserer Region.**

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Magistrat wird beauftragt die Verlängerung der auslaufenden Befristung des forstrechtlichen Verfahrens zur Umwandlung von Waldflächen gemäß § 12 Hessisches Waldgesetz bezüglich des Bikeparkgeländes umgehend und möglichst langfristig (mindestens analog eines neuen Pachtvertrages) zu beantragen.
2. Der Magistrat wird beauftragt das entsprechende Baurecht für die Erneuerung und Verlängerung der Liftanlage sowie der Gastro- und Funktionsgebäude bis zum 30.06.2023 zu schaffen.
3. Der Magistrat wird beauftragt einen Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages für das entsprechende Bikeparkgrundstück auszuarbeiten. Ergebnisse sollen bis zum 31.03.2023 vorliegen.

Sachverhalt und Begründung:

Die Stadt Oberzent ist Eigentümerin des Bikeparkgeländes einschließlich der Liftanlage und der entsprechenden Funktions- und Gastronomiegebäude. Lift und Gebäude sind stark in die Jahre gekommen. In der Vergangenheit kam es zu teils erheblichen, sicherheitstechnischen Bedenken vom TÜV-Hessen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, was auch schon Thema in unseren Gremien in der Vergangenheit war. Dementsprechend waren Sofortmaßnahmen mit entsprechendem Kostenaufwand zur Behebung der Mängel notwendig. Auch die Toilettenanlagen befinden sich in einem bedauerlichen Zustand. Eine Verlängerung Liftanlage bis zu den Trailstarts ist projektiert und wünschenswert.

Der Bikepark Beerfelden erfreut sich großer Beliebtheit bei seinen Gästen. In den Öffnungsmonaten des Jahres 2021 (wegen Corona nur teilweise geöffnet) wurden

durchschnittlich 2.075 Besucher p.m. (durchschn. Eintrittsgelder je Besucher 21,79 €) gezählt, die teilweise auch mit der ganzen Familie anreisen und für mehrere Tage in Oberzent verweilen. Der Bikepark ist das touristische Highlight unserer Region und hat in der Bikerszene einen hervorragenden Ruf.

Um diese herausragende Stellung sichern zu können, ist es nötig die Weiterführung und Weiterentwicklung des Bikeparks einem Betreiber langfristig zu ermöglichen.

Hinsichtlich der vertraglichen Voraussetzungen gibt es dringenden Handlungsbedarf. Der aktuelle Pachtvertrag läuft zum 31.12.2022 aus, die Befristung der Umwandlung von Waldflächen gem. § 12 Hess. Waldgesetz endet ebenfalls zum 31.12.2022. Das Baurecht zur Lifterweiterung und zum Neu-/Umbau von Funktionsgebäuden ist noch nicht geschaffen (entsprechende Mittel müssten bereits im HH abgebildet sein?).

In einem weiteren Schritt müssen die notwendigen Investitionen zeitnah angegangen werden. Der aktuelle Pächter hat uns in einem persönlichen Gespräch versichert, dass die Investitionen langfristig aus dem Ertrag refinanzierbar sind und er durchaus bereit wäre, unter gewissen Prämissen, selbst investiv tätig zu werden. Bei Investitionen seitens des Pächters bedingt dies ein Zugriffsrecht auf das Investitionsgut, welches mit dem Eigentum an entsprechendem Grund und Boden verknüpft ist.

Grundsätzlich sehen wir folgende Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Bikeparks:

1. Stadt investiert und refinanziert sich aus entsprechender Erhöhung der Pacht (z. Z ca. 11.000 € p.a.)
2. Stadt verkauft Gelände und Betreiber investiert.
3. Betreiber erhält Erbbaurecht für das entsprechende Grundstück und investiert.

Eine einfache Verlängerung des Pachtverhältnisses ohne Investitionstätigkeit ermöglicht unseres Erachtens keine sinnvolle und langfristig ausgerichtete Geschäftsstrategie. Mittel- bis langfristig würde dies wohl das Ende des Bikeparkbetriebs bedeuten. Daher ist eine einfache Verlängerung des Pachtverhältnisses ohne entsprechende Investitionen unserer Meinung nach keine Option.

Die oben beschriebene Variante 3 stellt aus Sicht der ÜWO-Fraktion die sinnvollste Alternative dar. Dies resultiert aus folgenden Überlegungen:

- Es werden keine stadteigenen Grundstücke endgültig abgeben.
- Die Stadt muss keine eigene Investitionstätigkeit erbringen.
- Der Haushalt der Stadt Oberzent wird hinsichtlich der geplanten Investition (1 Mio. €) entlastet.
- Der Bikeparkbetreiber trägt das Investitionsrisiko selbst.

Geschätzte Auswirkung dieses Antrages auf die Haushaltslage: Zunächst keine Kosten für Baurecht bereits im HH berücksichtigt (?)
Investition Bikepark mit 1 Mio. € bei 50% Förderquote im HH berücksichtigt; könnte entfallen.

Freundliche Grüße

Chris Poffo (Fraktionsvorsitzender)