

**Grundsatzbeschluss über die Zukunft des städtischen Campingplatzes in Thalkirchen
Zentralländstraße 49
19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Vergabe im Erbbaurecht

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01926

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.02.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Grundsatzbeschluss über die Zukunft des städtischen Campingplatzes in Thalkirchen Zentralländstraße 49 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln Vergabe im Erbbaurecht
Inhalt	Beendigung des Vorplanungsauftrages aus dem Beschluss vom 11.05.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811) unter den gegenwärtigen finanziellen Rahmenbedingungen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	
Entscheidungsvorschlag	Da die Finanzierung für die freiwillige kommunale Aufgabe nicht gewährleistet werden kann, wird die Vorplanung für die Sanierung und den Umbau des Campingplatzes vorzeitig beendet und das Kommunalreferat (KR) beauftragt, den Campingplatz im Erbbaurecht zu vergeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Städtischer Campingplatz Thalkirchen
Ortsangabe	Zentralländstr. 49, FIST. Nr. 407/3, Gemarkung Thalkirchen, 19. Stadtbezirk

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Bedeutung des städtischen Campingplatzes	2
3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	3
4. Weitere Handlungsmöglichkeiten	4
4.1 Betriebsaufgabe des Campingplatzes	4
4.2 Fortführung des Campingplatzes ohne Sanierung	5
4.3 Vergabe im Erbbaurecht	5
5. Weiteres Vorgehen	5
6. Beteiligung anderer Referate	6
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9. Fristen, Termine	7
10. Beschlussvollzugskontrolle	7

II. Antrag der Referentin 7

III. Beschluss 7

**Grundsatzbeschluss über die Zukunft des städtischen Campingplatzes in Thalkirchen
Zentralländstraße 49**

19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Vergabe im Erbbaurecht

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01926

5 Anlagen:

- A) Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01884
- B) Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811
- C) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- D) Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 18.01.2021
- E) Stellungnahme des Baureferates vom 04.01.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.02.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Der Stadtrat hat mit Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 01884 vom 17.12.2014 (Anlage A) den Verbleib des Campingplatzes am derzeitigen Standort in Thalkirchen beschlossen. Des Weiteren wurde mit diesem Beschluss das KR zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN), dem Baureferat (BAU) und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) beauftragt, ein schlüssiges Gesamtkonzept für die dringend notwendige Sanierung der Einrichtung zu entwickeln und ein Nutzerbedarfsprogramm (NBP) zu erstellen. Dieses Konzept soll, in Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA), ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung tragen. Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811 vom 11.05.2016 (Anlage B) wurde das vorläufige NBP als erste Planungsgrundlage genehmigt und das BAU beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.

Zur Erarbeitung des Nutzerbedarfsprogramms für das Gesamtkonzept des Beschlusses von 2016 wurde seitens des KR ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Camping- und Ferienparkwirtschaft beauftragt. Wie im Beschluss von 2016 beschrieben, hat der Gutachter in einer Plausibilitätsrechnung auf Grund einer Machbarkeitsstudie, also noch ohne konkrete Planungsgrundlage, eine Kostengrößenordnung in Höhe von 5,2 Mio. Euro/netto (entspricht 6.2 Mio € nach Indexstand August 2019). Hinzu kommen laut Beschluss von 2016 die Kosten der Mehrwertsteuer (19 %), die Baunebenkosten, die Sanierung des Wohnbungalows, die erforderliche Kücheneinrichtung für den Imbiss- und Restaurantbetrieb sowie der Kauf und die Ausstattung von Unterkunftshütten in einer Größenordnung von ca. 2,5 Mio € netto. Auf der Grundlage weiterer Untersuchungen und unter Einplanung einer notwendigen Risikoreserve hat der externe Gutachter die Kostengrößenordnung zwischenzeitlich auf ca. 12 Mio € netto aktualisiert. Eine Kostenplausibilisierung durch das BAU ist erfolgt; die Angaben werden als angemessen bewertet.

Die ökonomischen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zwingen auch die Landeshauptstadt München (LHM) zu Einsparungen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 13.05.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00225). Demzufolge müssen auch bereits geplante Vorhaben, im Speziellen solche, welche nicht zu den Pflichtaufgaben einer Kommune gehören, auf den Prüfstand gestellt werden.

2. Bedeutung des städtischen Campingplatzes

Der städtische Campingplatz München-Thalkirchen liegt in einem Landschaftsschutzgebiet direkt an der Isar und ist einer der landschaftlich attraktivsten Stadtcampingplätze Deutschlands. Er besteht seit 1953 und wird während der jährlichen Öffnungszeit von 1. April bis 31. Oktober jeweils von etwa 50.000 Gästen aus dem In- und Ausland besucht. Die durchschnittliche Verweildauer liegt bei zwei Übernachtungen.

Das RAW bezeichnet den Campingplatz Thalkirchen als „...ein sehr wichtiges innenstadtnahes Angebot der Landeshauptstadt München an seine Gäste. [Er] ergänzt das breite Übernachtungsspektrum von Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in idealer Weise. Nicht nur Familien und low-budget Reisende sind oft auf einen erreichbaren Stadtcampingplatz angewiesen; in den letzten Jahren hat sich auch ein touristisch interessantes internationales Gästeklientel entwickelt, das ausschließlich mit hochwertigen Campmobilen reist und in den Städten Kunst- und Kulturgenuß auf hohem Niveau sucht. Für eine Tourismusmetropole wie München empfiehlt sich daher ein ganzjährig bewirtschafteter Campingplatz, so dass diese Gäste die Stadt auch von November bis März genießen können.“

Die LHM erzielte aus dem Betrieb der Anlage in den Jahren 2017 bis 2019 einen durchschnittlichen jährlichen Überschuss in Höhe von ca. 800.000 Euro.

Der bauliche und technische Zustand entspricht jedoch bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen und Erfordernissen. Für einen dauerhaften Weiterbetrieb sind größere Erneuerungen oder Sanierungen der Bausubstanz und der technischen Einrichtungen unerlässlich.

Nach Auskunft des BAU, welches für den technischen Unterhalt der Anlage zuständig ist, sind für die Weiterführung der Anlage zwingend Investitionen zur Erhaltung der Bausubstanz und in die Infrastruktur der Be- und Entwässerungsleitungen, der Grundleitungen sowie in eine Fettabscheideanlage zu tätigen.

Weiterhin muss die Ausstattung des Campingplatzes sehr dringend den modernen Anforderungen an Komfort, Hygiene und ökologisches Wirtschaften angepasst werden. Alle fünf Sanitärgebäude weisen derzeit einen extrem hohen Sanierungsbedarf auf. Die Dusch- und Wascheinrichtungen entsprechen niedrigen Standards, was die Gäste regelmäßig zu kritischen Einträgen in Internetportalen oder direkten Beschwerden und negativ ausfallenden Vergleichen mit anderen Stadtcampingplätzen beim RAW, München-Tourismus oder KR veranlasst. Die nicht ausreichende Wärmedämmung an den Gebäuden führt zu hohen Energieverlusten. Die für die Warmwassererzeugung vorgesehene Solaranlage ist nur noch eingeschränkt funktionsfähig.

Geplant war daher der Abbruch dreier Sanitärgebäude und der Neubau eines zentralen Sanitärhauses, das den ökologischen Ansprüchen bezüglich Dämmung, Energieeffizienz und Energieerzeugung (solar) entspricht, sowie eine zeitgemäße hygienische und komfortable Ausstattung aufweist. Damit könnte auch der geplante Ganzjahresbetrieb gewährleistet werden. Zwei weitere Sanitärgebäude sollten auf Grund ihrer günstigen Lage im Gelände erhalten bleiben, jedoch saniert werden.

Darüber hinaus wäre eine Erweiterung und Aufwertung der Gastronomiefläche gewünscht und sinnvoll.

Nach Abschluss der Sanierung sollte der Campingplatz München-Thalkirchen einen Standard aufweisen, der in der Klassifizierung des Bundesverbandes der Campingwirtschaft (BVCD) drei oder vier Sternen entspricht.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Aus Sicht des KR könnte das Vorhaben wirtschaftlich dargestellt werden:

Als Grundlage für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wurde die Kostenschätzung des in der Vorplanungsphase eingeholten Expertengutachtens in Höhe von 12 Mio. Euro (ohne gesetzliche Vorsteuer) verwendet. Bei den kalkulierten **Pachteinnahmen** wurden die durchschnittlichen Einnahmen des derzeitigen Pächters der letzten drei Kalenderjahre angesetzt. Die für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterstellte Steigerung beim Ansatz der künftigen Pachteinnahmen begründet sich in der Annahme von in der Zukunft deutlich steigenden Verkaufserlösen im Gaststättenbereich sowie dem Anstieg der Übernachtungszahlen durch die erhebliche Verbesserung der Attraktivität des Campingplatzes. Nach Ansicht des Fachgutachters wird der Campingtourismus in den nächsten Jahren erhebliche Marktanteile hinzugewinnen. Darüber hinaus wird der geplante Ganzjahresbetrieb weitere zusätzliche Einnahmen bringen. Der erwartete Ansatz bei der Einnahmesteigerung ist hierbei als zurückhaltend zu bewerten.

Die angesetzten Unterhaltskosten nach Abschluss der Sanierung beruhen auf den Empfehlungen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt).

Der Fachgutachter hat von einer kompletten Schließung des Campingplatzes für den Zeitraum der Sanierung abgeraten, da nach einem auch nur temporären Verschwinden des Platzes vom Markt ein anschließendes schnelles Erreichen des vorherigen Umsatzes nicht wahrscheinlich sei. Daher sollte die **Sanierung in verschiedenen Bauabschnitten im laufenden Betrieb** auf mehrere Jahre verteilt erfolgen, wobei bereits nach dem ersten Bauabschnitt die Ganzjahresnutzung angestrebt würde. Durch die Sanierung in verschiedenen Bauabschnitten fallen jedoch in den Jahren 1 – 5 erhöhte Unterhaltskosten an, welche dann ab dem Jahr 6, auch bedingt durch die Gewährleistungspflichten der Baufirmen, zurückgehen werden. Die Ansätze bei Unterhaltskosten für die folgenden Jahre bis zum Ablauf der Abschreibung erfolgen nach der empfohlenen Berechnung der KGSt.

Bei einem derzeit geschätzten **Verwaltungsaufwand** von ca. 15% (entspricht ca. 25 Stunden je Stelle pro Monat) bei 2 Vollzeitstellen in den Einkommensgruppen E9c und E11 jeweils in der Stufe 4 ergeben sich direkt zuzuordnende jährliche Personalkosten in Höhe von ca. 18.600,00 Euro inkl. Lohnnebenkosten.

Stellt man die geplanten Ausgaben durch **Finanzierungsbedarf in Höhe von 12 Mio. Euro** bei einer Laufzeit von 40 Jahren (entspricht dem Abschreibungszeitraum), die Abschreibung, den kalkulierten Bauunterhalt und die o.g. Personalkosten den geschätzten Pachteinnahmen gegenüber, ergibt sich ein positiver jährlicher Zahlungsstrom (finanzieller Überschuss). Nach den Regeln einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung muss der Überschuss (Zahlungsstrom) auf die Laufzeit der Abschreibung als abgezinster Barwert dargestellt werden. Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.

Unter den oben genannten Voraussetzungen hat sich zum **24. Finanzierungsjahr die Investition refinanziert**. Da die Abschreibungen bis zum 40. Jahr fortgeführt werden, könnte am Ende der Abschreibungszeit ein Überschuss von ca. 8,3 Mio. Euro verbleiben.

Die entsprechende Berechnungstabelle ist als Anlage C beigelegt.

4. Weitere Handlungsmöglichkeiten

Da die erforderlichen Finanzmittel zur Eigensanierung des Campingplatzes vermutlich aufgrund der coronabedingt schlechten Haushaltslage nicht zur Verfügung gestellt werden können, gibt es folgende weitere Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen:

4.1 Betriebsaufgabe des Campingplatzes

Eine mögliche Betriebsaufgabe des Campingplatzes hätte die Auswirkung, dass eine spätere Wiederbebauung der mittlerweile als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche wegen Wegfall des Bau- und Nutzungsrechts wohl nur schwer möglich wäre, ein wichti-

ger touristischer Eckpfeiler wegbräche und keinerlei Einnahmen mehr aus dieser Art der Nutzung generiert werden könnten.

4.2 Fortführung des Campingplatzes ohne Sanierung

Der Campingplatz ist, wie bereits im Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2014 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 01884 festgestellt, in einem sehr schlechten Zustand. Entsprechend stellen sich die Bewertungen der Nutzer dar. Allein die dringlichsten Reparaturen tragen mittlerweile den Charakter von Sanierungsmaßnahmen. Eine Verzögerung der notwendigen Sanierung würde einer faktischen Aufgabe des Platzes gleichkommen.

4.3 Vergabe im Erbbaurecht

Bei der Vergabe des Campingplatzes im Erbbaurecht reduziert sich der Betreuungsaufwand durch das KR während dessen Laufzeit stark, die Sanierungskosten bleiben der Stadt erspart und es wird ein jährlicher Erbbauzins eingenommen.

Auf Grund der Kürze der Vorbereitungszeit dieser Beschlussvorlage konnte kein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes über die mögliche Höhe eines Erbbauzinses eingeholt werden. Allerdings gibt es bereits mehrere Interessenten für ein Erbbaurecht, die ohne dazu aufgefordert worden zu sein - entsprechende Interessenbekundungen (ohne Nennung wirtschaftlicher Eckdaten) abgegeben haben. Dies zeigt u.a. die Attraktivität des Campingplatzes als Wirtschaftsobjekt.

Auch andere Kommunen sind diesen Schritt in den letzten Jahren gegangen. Die Stadt Limburg an der Lahn hat ihren sanierungsbedürftigen Naturcampingplatz unter Beendigung eines langjährigen Pachtvertrages im Herbst 2019 als Erbbaurecht vergeben. Die Stadt Walldorf bei Heidelberg hat gerade eine Ausschreibung ihres Campingplatzes mit dem Ziel einer Neuvergabe für 40 Jahre zum Jahr 2023 abgeschlossen. Über den derzeit noch laufenden Erbbaurechtsvertrag werden für das etwa 16.000 m² große Campingplatzgrundstück ca. 20.000 € jährlich erwirtschaftet. Die Stadt Ribnitz-Damgarten in Mecklenburg-Vorpommern vergibt derzeit ein Grundstück für den Neubau eines Campingplatzes im Wege eines auf 60 Jahre angelegten Erbbaurechts. In Hohenbrück/Märkische Heide (Brandenburg) wurde ebenfalls gerade der Betrieb des Campingplatzes im Erbbaurecht neu ausgeschrieben. Für einen 50 Jahre laufenden Vertrag betrug hier das Mindestgebot 14.200 €/Jahr für ein ca. 28 ha großes Grundstück.

5. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat hat das KR am 11.05.2016 beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit dem Projektauftrag vorzulegen. Nachdem nunmehr das beauftragte externe Gutachten überarbeitet vorliegt, könnte die Vorplanung weitergeführt werden. Die zwischenzeitlich eingetretene veränderte Finanzsituation der Stadt gibt jedoch Anlass, die Weiterführung der Maßnahme auf den Prüfstand zu stellen.

Die Sanierung des Platzes in Eigenregie sowie die Vergabe des Betriebs des Platzes – wie bisher – im Wege einer jeweils auf fünf Jahre befristeten Dienstleistungskonzession wäre bei Einhaltung der Kostenannahme wirtschaftlich, sofern es bei den bislang durch

den externen Gutachter und das BAU verlaublichen Kosten bleibt. Ein Kredit für die Bereitstellung der Sanierungsmittel wäre nach 24 Jahren getilgt.

Die Entscheidung zur Fortsetzung des Projektes „Sanierung des Campingplatzes“ ist daher eine Frage der Prioritätensetzung durch den Stadtrat.

Die Finanzierungsmittel für die Sanierung des Campingplatzes sind **nicht in die mehrjährige Finanzplanung der Stadt eingestellt**. Ihre Bereitstellung würde daher zu einer Ausweitung des geplanten Finanzvolumens führen. Nach Aussage der SKA müsste zur Kompensation dafür zwingend auf andere Maßnahmen verzichtet oder diese entsprechend langfristig verschoben werden. Solche Maßnahmen kann das KR jedoch nicht benennen.

Das KR schlägt daher vor, dass die Vorplanung nicht weitergeführt und das KR stattdessen beauftragt wird, die Fläche zusammen mit der Verpflichtung zum Betrieb eines Campingplatzes zur Vergabe im Erbbaurecht vorzubereiten.

6. Beteiligung anderer Referate

Die SKA, das BAU und das RAW haben diese Sitzungsvorlage zur Stellungnahme erhalten. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahme des RAW noch nicht vor. Die Stellungnahme wird nach Erhalt nachgereicht.

Das BAU hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet (s. Anlage E).

Die SKA erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen die Sitzungsvorlage und befürwortet die Vergabe des Campingplatzes im Erbbaurecht (s. Anlage D).

Zu gegebener Zeit wird dem Stadtrat ein Beschluss über die Vergabe des Erbbaurechts zur Entscheidung vorgelegt, in welchem die von der SKA in ihrer Stellungnahme angesprochenen konsumtiven und investiven Einnahmen ausgeführt werden.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Fristen, Termine

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da noch umfangreiche und zeitintensive Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbereichen ausstanden. Die Einbringung der Entscheidungsvorlage am 03.03.2021 in der Vollversammlung ist jedoch dringend erforderlich, um die zügige Herbeiführung der Neuvergabe des Platzbetriebes zu ermöglichen.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil der Stadtrat bei Weiterführung der Maßnahme im Rahmen des Projektauftrages wieder mit der Angelegenheit befasst würde bzw. im Rahmen der Vergabe im Erbbaurecht ohnehin befasst werden müsste.

II. Antrag der Referentin

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die Vorplanung für die Sanierung und den Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen wird vorzeitig beendet.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Fläche für den Campingplatz Thalkirchen im Erbbaurecht zu vergeben.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-FS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Baureferat RZ, RG2
das Baureferat RG4
das Baureferat H, HZ, H02, H2 H25, H7, H8, H9
das Baureferat T, G
das Baureferat - MSE
das Referat für Wirtschaft und Arbeit
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
den Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
das Kommunalreferat - GL2
das Kommunalreferat-IS
z.K.

Am _____