Gemeinde Mariental

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Die Gemeindedirektorin	**Vorlagen-Nr.: 056/23** Datum: 23.08.2023	

Tagesordnungspunkt

Interessenbekundungsverfahren Campingplatz „Am Loosteich“

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
11.10.2023	VA Mariental						
11.10.2023	GR Mariental						

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktorin:
gez. Oertel	gez. Oertel
(Oertel)	(Oertel)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mariental beschließt die Verwaltung zu beauftragen ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Der Verwaltungsausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Mariental beabsichtigt, den Campingplatz in Mariental-Horst abzugeben. Die letzten Jahre weisen häufig ein negatives Jahresergebnis auf. Darüber hinaus bedarf es verschiedener kostenintensiver Instandsetzungen.

Das „Jahresergebnis Ergebnishaushalt“ des Campingplatzes war in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2021 - immer negativ und der Haushalt konnte – mit Ausnahme des Jahres 2021 – nicht ausgeglichen werden. Zudem hat sich das Jahresergebnis von 2016 – 2020 im Ergebnishaushalt stetig verschlechtert:

Jahr	Jahresergebnis Ergebnishaushalt (mit ILV Betriebshof)	Jahresergebnis Finanzhaushalt (Finanzmittelveränderung)
2016	- 9.545,56 €	- 12.334,07 €
2017	- 7.708,99 €	12.437,32 €
2018	- 11.550,93 €	- 6.075,11 €
2019	- 15.386,84 €	- 3.158,86 €
2020	- 17.622,80 €	- 8.823,17 €
2021	- 10.585,45 €	- 605,34 €
2022	- 11.030,89 €	2.881,14 €

Für das Jahr 2023 liegt ein Ansatz für das Jahresergebnis Ergebnishaushalt in Höhe von - 40.100,00 € vor und für das Jahresergebnis Finanzhaushalt in Höhe von - 28.200,00 €.
Hinzu kommt, dass auch diese Ergebnisse nur erzielt werden konnten, da stark an Personalkosten eingespart wurde. Es gibt lediglich eine Teilzeitstelle und ein Minijob-Stelle, die beide vollständig ausgelastet sind und jegliche anfallenden Arbeiten erledigen.

Das Jahresergebnis 2021 bildet mit einem positiven Saldo eine Ausnahme. Im Ergebnishaushalt konnte ein positives Ergebnis erreicht werden, da erhöhte ordentliche Erträge erreicht werden konnten, verminderte ordentliche Aufwendungen entstanden sind und zudem die internen Leistungsbeziehungen reduziert werden konnten. Im Finanzhaushalt konnte ein positives Ergebnis erreicht werden, da keine Investitionen getätigt wurden und nur geringe Auszahlungen in der laufenden Verwaltungstätigkeit vorlagen. Darüber hinaus hat auch die Covid-19 Pandemie zur Verbesserung des Ergebnisses beigetragen, da durch diese erhöhte öffentlich-rechtliche Entgelte in Höhe von 56.485,19 € entstanden sind. Somit lassen sich aus diesem Ergebnis keine positiven Rückschlüsse für die folgenden Jahre ziehen.

Im Jahr 2021 wurden keine Investitionen vorgenommen, was zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses geführt hat. Auch in den vorherigen Jahren wurden keine Investitionen vorgenommen, sondern lediglich kleinere Unterhaltungen, weshalb diese das Jahresergebnis nicht noch zusätzlich verschlechtert haben. Da der Campingplatz dringend instandgesetzt werden muss, müssen in den folgenden Jahren zwingend Investitionen getätigt werden.
Somit wird auch in den folgenden Jahren mit keinem besseren Jahresergebnis zu rechnen sein.

Es ist empfehlenswert, den Campingplatz möglichst schnell abzugeben, um anstehende Auszahlungen für Investitionen zu vermeiden und den Campingplatz im jetzigen Zustand abzugeben.

Die Verwaltung schlägt vor, ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen, um den Campingplatz Mariental mit dem dazugehörigen Teich im Erbpachtverhältnis für 20 Jahre abzugeben.

Anlagen:

- Expose „Aufruf zur Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren Campingplatz Mariental ‚Am Loosteich'"

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Aufruf zur Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren Campingplatz Mariental „Am Loosteich“

Die Gemeinde Mariental führt ein Interessenbekundungsverfahren zur Übernahme des Campingplatzes im Rahmen eines **Erbpachtverhältnisses** durch. Informationen zum Platz und zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem folgenden Exposé.

Die Gemeinde Mariental

Die niedersächsische Gemeinde Mariental ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt und Mitgliedsgemeinde der Samtgemeine Grasleben. Mariental liegt ca. 7 km nördlich der Kreisstadt Helmstedt und liegt an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Mariental besteht aus den Ortsteilen Mariental-Horst und Mariental-Dorf und hat ca. 1.000 Einwohner.

Mariental grenzt direkt an den Naturpark Elm-Lappwald, der sich zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen eignet.

Für das leibliche Wohl sorgt die Bäckerei „Steinecke“, die ca. 500 m vom Campingplatz entfernt liegt. Zudem kommt jeden Donnerstagnachmittag der Fischwagen. Ansonsten liegen diverse Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden. In der Gemeinde Grasleben (ca. 3 km entfernt) befinden sich die Supermärkte „NP-Markt“ und „Penny“. Ebenso die Bäckerei „Hesse“ und das Fleischereigeschäft „Dröge“. In der Nachbargemeinde Rennau (ca. 7 km entfernt) liegt zudem die Fleischerei „Löffelmann“. Diverse Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch in der Stadt Helmstedt, die ca. 8 km entfernt liegt.

In der Kochschmiede GmbH gibt es zudem Frühstück und Abendessen. „Die Kochschmiede GmbH“ liegt in der Nachbargemeinde Rennau (ca. 7 km entfernt).

Für die Mobilität gibt es in Mariental-Horst drei Bushaltestellen, wovon die Bushaltestelle „Mariental Wache“ direkt gegenüber des Campingplatzes liegt. Die Buslinie 380 hält an allen drei Bushaltestellen. Mit der Buslinie 380 ist die Stadt Wolfsburg in ca. 45 Minuten und die Stadt Helmstedt ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Gemeinde liegt außerdem ca. 2 km von der Autobahn A2 entfernt. Sie erreichen den Campingplatz aus Osten und Westen kommend über die Abfahrt 61 (Helmstedt-West) der Autobahn A2 in ca. 5 Minuten, indem Sie dann der B244 in Richtung Norden folgen.

Aus Norden kommend erreichen Sie Mariental-Horst ebenfalls über die B244, indem Sie der Bundesstraße in Richtung Helmstedt folgen. Aus Süden kommend fahren Sie über die B244 in Richtung Wolfsburg.

Durch die gute Verkehrsanbindung können die nahegelegenen Städte Helmstedt, Wolfsburg oder Braunschweig mühelos erreicht werden. Zudem sind der Gebirgszug Harz und die Lüneburger Heide in nur einer Autostunde zu erreichen.

Das Freizeitangebot innerhalb der Gemeinde Mariental sowie der umliegenden Gemeinden ist groß: Wandern, Reiten, Angeln, Fahrradfahren oder ein Besuch des „Marktgrafischen Hof“ oder des Freizeitbads Grasleben. Auch das Kloster Mariental ist einen Besuch wert.

Die unmittelbare Umgebung des Campingplatzes

Gegenüber vom Campingplatz liegt das Hotel Restaurant „Alte Wache“.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Campingplatzes, im Nachbarort Grasleben, befindet sich ein Freibad, das mühelos in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Eine Besonderheit des Bades ist die Reinigung des Wassers mit einem Salz-Elektrolyse-Verfahren und nicht wie üblich mit Chlorgas. Somit ist das Freibad sehr haut- und augenfreundlich und auch für Menschen mit empfindlicher Haut geeignet.

Das Freibad bietet zudem eine große Liegewiese, ein Kinderbecken mit Sonnensegel, einen Bücherschrank mit Leihliteratur, eine Tischtennisplatte und ein Fußball- und Beachvolleyballfeld. Zudem gibt es einen Freibadimbiss für die Verpflegung.

Der Campingplatz liegt zudem an der Grenze des Naturparks Elm-Lappwald, der sich unter anderem zum Wandern oder Fahrradfahren eignet. Hier findet man zudem imposante steinerne Zeugnisse aus Jahrmillionen der Erdgeschichte.

Darüber hinaus bietet sich ein Ausflug in die 875 Jahre alte Klosteranlage der Zisterzienster mit der dazugehörigen Pfarrkirche an, die direkt in der Gemeinde Mariental im Ortsteil Mariental-Dorf liegt.

Für Veranstaltungen und Clubabende befindet sich das Clubheim des „Camping Clubs ‚Elm-Lappwald e.V.“ auf dem Campingplatz. Zu den Aktivitäten des Vereins zählen Clubabende, Grünkohl- und Haxenessen, Muttertags- und Weihnachtsfeiern, Ausfahrten in die nähere und weitere Umgebung sowie das Helmstedter Grenzlandtreffen, dem ältesten Campertreffen, das seit nunmehr 57 Jahren jährlich veranstaltet wird. An jedem 3. Oktoberwochenende wird für Gäste aus nahezu ganz Deutschland ein kurzweiliges Wochenende organisiert. Bei den Veranstaltungen und Clubabenden sind Gäste jederzeit herzlich willkommen.

In der Region liegen noch weitere Ausflugsziele, die einen Besuch wert sind:

In der Stadt Wolfsburg (ca. 24 km entfernt) befinden sich das Automuseum, die Autostadt, das Badeland, das Phaeno, die Designer Outlets und ein Planetarium.

Die Stadt Helmstedt (ca. 8 km entfernt) bietet ein Theater, das Zonengrenzmuseum, eine ehemalige Universität und eine historische Altstadt. Passend zum Zonengrenzmuseum gibt es in Marienborn (ca. 20 km entfernt) die „Gedenkstätte Deutsche Teilung“.

In Gifhorn (ca. 43 km entfernt) liegt das Mühlenmuseum. Auch das Otterzentrum Hankensbüttel (ca. 66 km entfernt) und der Tankumsee (ca. 40 km entfernt) liegen in der Nähe.

In Schöningen (ca. 22 km entfernt) werden zudem die Schöninger Speere im „Paläon“ ausgestellt.

<u>Die Ausstattung des Platzes</u>

Die Gesamtfläche des Campingplatzes beträgt 37.169 m², von welchen 31.599 m² direkt für den Campingplatz genutzt werden. Der Rest der Fläche verteilt sich auf Gehölz, Teich und Wege. Der Campingplatz verfügt über 150 Stellplätze, von welchen 100 als Dauerstellplätze und 50 als Durchgangstellplätze genutzt werden. Zum Campingplatz gehören auch 20 Wohnmobilplätze und es gibt einen Mietwohnwagen für Camper-Neulinge. Auch das Vereinsheim des „Camping-Club Elm-Lappwald e.v.“ befindet sich auf dem Gelände, ebenso wie ein Teich. Auf dem angrenzenden Grundstück zum Campingplatz befindet sich zudem der Loosteich.

Darüber hinaus gibt es auf dem Campingplatz drei Wohnfässer als Minihotels. Diese sind in der Form von großen Weinfässern, besitzen Tür und Fenster und sind ausgestattet mit einem Bett und zwei Sitzbänken. Ein Fass bietet vier Schlafplätze. Zusätzlich sind in diesen Kühlschrank, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Picknickkorb und bei Bedarf ein Heizgerät vorhanden.

Der Campingplatz verfügt über ein Bestandsgebäude mit einer Rezeption mit Sanitärbereich und Waschraum. Zudem gibt es Waschmaschine, Trockner und Mikrowelle. Der Campingplatz verfügt außerdem über einen Grillplatz.

<u>Der Zustand des Campingplatzes</u>

Die Sanitärbereiche sowie die Geschirrspüleinrichtungen entsprechen der CPI-Woch-VO (Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser).

Die Wäschespüleinrichtungen entsprechen dieser Verordnung nicht. Es sind drei Waschmaschinen vorgeschrieben, allerdings ist lediglich eine vorhanden. Somit müssten zwei weitere Waschmaschinen beschafft werden.

Die wichtigsten Maßnahmen (Erneuerung Heizungsanlage, Dacheindeckung, Außenanstrich, Warmwasseraufbereitung sowie die Instandsetzung der Sanitäranlagen) wurden vor ca. vier Jahren durchgeführt. Die Trennwände und Fliesen sind dagegen noch im ursprünglichen Zustand.

Zudem müssten neue Leitungen für Strom verlegt werden.

<u>Das Interessenbekundungsverfahren:</u>

Die Gemeinde Mariental strebt den Abschluss eines langfristigen Erbpachtvertrags für 20 Jahre zum nächstmöglichen Zeitpunkt an. Der Teich des Campingplatzes soll ebenfalls mit verpachtet werden, das Vereinsheim des Camping Clubs allerdings nicht. Der Camping-Club „Elm-Lappwald“ e.V. hat am 01.01.2022 einen Nutzungsvertrag für 15 Jahre geschlossen.

Der künftige Erbpächter verpflichtet sich auf dem Pachtgrundstück einen Campingplatz zu betreiben und die hierfür erforderliche Infrastruktur in Eigenregie zu schaffen bzw. zu erhalten und zu sanieren. Die Aufteilung des Campingplatzareals kann vom zukünftigen Betreiber nach seinen eigenen Vorstellungen erfolgen.

Diese Veröffentlichung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein Vergabeverfahren nach UVgO (ehemals VOL), VOB/A oder VgV handelt.

Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Alle Kosten, die sich eventuell aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Gemeinde Mariental ist ausgeschlossen.

Auswahlrelevant sind folgende im Rahmen der Interessenbekundung eingereichten Unterlagen:

- Vorstellung des möglichen Erbpächters (vollständige Angaben zur Person/des Unternehmers, ggf. mit Referenzen; Erläuterung der Beweggründe für die Bewerbung)
- Nutzungskonzept mit Ideen und Vorstellungen zur Anlage und Ausstattung z.B. Art und Anzahl der vorgesehenen Stellplätze, Gastronomie, Infrastruktur etc.
- Finanzierungskonzept samt Finanz- und Investitionsplan
- Zeitplan zur Durchführung der Maßnahme, sowie geplante Eröffnung

Die Gemeinde Mariental behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufordern.

Die Auswertung der Interessenbekundungen liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Gemeinde Mariental und erfolgt durch ein noch zu bestimmendes Auswahlgremium, das sich aus Vertretern der Samtgemeinde Grasleben und Mitgliedern des Gemeinderates Mariental zusammensetzt. Es handelt sich hier um die erste Verfahrensstufe zur Prüfung der Eignung von sich bewerbenden Interessenten.

Die Gemeinde Grasleben wird die Bewerber aussichtsreicher Interessenbekundungen zu persönlichen Gesprächen einladen. Die abschließende Auswahl obliegt der Gemeinde Mariental.

Ihr schriftliches aussagekräftiges Angebot richten Sie bitte mit den entsprechenden Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag bis zum 31.12.2023 an:

Gemeinde Mariental
„Interessenbekundung Campingplatz“
z. Hd. Frau Oertel
Bahnhofstraße 4
38368 Grasleben

Weitere Informationen zum Objekt erhalten Sie auf Anfrage bei der Gemeinde Mariental, Frau Oertel, Bahnhofstraße 4, 38368 Grasleben, E-Mail: oertel@grasleben.de, Tel.: 05357 9600 19