



Sachbearbeitung R1 - Controller/ Referent - ZS

Datum 12.10.2015

Geschäftszeichen R1-ha

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 12.11.2015 TOP

Behandlung öffentlich

GD 437/15

Betreff: Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf der sog. "Gold-Ochsen-Wiese",
Neu-Ulm

Anlagen: 2

Antrag:

1. Vom Bericht wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Neu-Ulm ein Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel durchzuführen, mögliche Investoren für die Errichtung und den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes auf der sog. "Gold-Ochsen-Wiese" in Neu-Ulm zu ermitteln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des unter Ziffer 2 genannten Verfahrens dem Hauptausschuss über die Handlungsalternativen zu berichten und einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten.
4. Zur Umsetzung des Wettbewerbs mit externer Unterstützung werden 25.000 Euro zur Verfügung gestellt, der Anteil der Stadt Ulm hieran beträgt 16.500 Euro.
5. Die vorgenannten Punkte stehen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung der Stadt Neu-Ulm.

Gunter Czisch
Erster Bürgermeister

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BS, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT einmalig	
PRC:		PRC 4240-610	
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge (Anteil Neu-Ulm)	8.500 €
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	25.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	16.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	16.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Vorschlag der Verwaltung, die Kosten im üblichen Verhältnis (2/3 Stadt Ulm, 1/3 Stadt Neu-Ulm) zu tragen.

1. Einleitung

Stellplätze für Wohnmobilisten gehören zur **touristischen Grundinfrastruktur**. Seit vielen Jahren suchen die Städte Ulm und Neu-Ulm immer wieder geeignete Standorte um einen Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen. Zunehmend verstärkt sich der Bedarf für ein solches Angebot aus Sicht der Tourismusadresse Ulm und Neu-Ulm.

Die allgemeine Tourismusentwicklung im Städtetourismus für Ulm/Neu-Ulm ist hinsichtlich Übernachtungszahlen und Tagestourismus seit Jahren positiv. Neue und qualitativ verbesserte Hotelangebote und Freizeitattraktionen sind hinzugekommen. Ein Defizit bei der touristischen Infrastruktur besteht jedoch in dem einfachen Kurzreiseplatz für Wohnmobile. Stattdessen sollte ein attraktiver Wohnmobilpark ausgewiesen werden, um das hohe Nachfragepotenzial an Touristen, die mit Wohnmobil unterwegs sind, besser auszuschöpfen. Bereits jetzt geht die UNT von jährlich rund 20.000 Gästen auf dem Stellplatz in der Friedrichsau aus, die für einen Bruttoumsatz von ca. 600.000 EUR in den Bereichen Handel, Gastronomie und Freizeit sorgen. Eine deutlich höhere Wertschöpfung für beide Städte und mehr Komfort für die Wohnmobilisten sind wünschenswert und mit einem Wohnmobilpark zu erzielen. Derzeit sind 11 Stellplätze mit teils bescheidener Ausstattung und Größe im Umkreis von 30 km vorhanden. Seit einigen Jahren ist die UNT an den Marketingmaßnahmen der Oberschwaben Tourismus Gesellschaft (OTG) zum Reisemobiltourismus beteiligt. Diese werden u.a. von den drei oberschwäbischen Reisemobil-Herstellern Hymer, Carthago und Dethleffs unterstützt und sind für die gesamte Region sehr erfolgreich. Mit einem attraktiveren Angebot könnte diese Werbeschiene noch besser genutzt werden.

In Ulm ist der Parkplatz in der Wielandstraße / Friedrichsau als Wohnmobilstellplatz ausgewiesen. Dieser erfüllt derzeit nicht die erforderlichen Mindeststandards. Die aktuelle Situation stellt sich dar wie folgt:

- Keine Parzellierung der Stellflächen
- Keine vollständige Ver- und Entsorgung (kein Strom, Abwasserentleerung direkt neben Frischwasser)
- unentgeltliche Nutzung (keine Einnahmen)
- Fläche auch als PKW- Parkplatz ausgewiesen
- Notwendigkeit einer grünen Plakette (Umweltzone) für die Wohnmobile

Verschiedene Funktionen und Interessen verbieten es, den Platz ausschließlich und qualitativ für Wohnmobile zu nutzen.

2. Ausgangsuntersuchung

Im Rahmen der Beschlussfassung zu den Freizeitanlagen Ulm und Neu-Ulm war in der gemeinsamen Sitzung der Städte vom 19.03.2009 (GD 125/09) beschlossen worden, ein Nutzungskonzept für die künftige Verwendung der ungenutzten Freibadflächen östlich des Illerkanals zu erstellen. Hiermit war im Folgenden die nps Bauprojektmanagement GmbH (nps) beauftragt worden¹.

In einer ersten Untersuchung hat nps eine Standortanalyse nebst einer Marktrecherche durchgeführt.

Wesentliche Erkenntnisse der Standortanalyse:

- Mögliche Synergieeffekte zum Freizeitbad Wonnemar sollten genutzt werden
- Es besteht eine gute Verkehrsanbindung
- Ebenso besteht ein allgemeiner Bedarf an Wohnmobilstellplätzen
- positive Entwicklung bei den Übernachtungszahlen im Stadtgebiet

Daraus ableitend wurde die Idee zu einem Wohnmobilstellplatz nahe der Freizeitanlagen Ulm / Neu-Ulm entwickelt. Die Marktrecherche wurde in der Folge anhand von Kriterien durchgeführt, die an einen sog. städtetouristischen Campingplatz angelegt werden.

Ergebnis: das ehemalige Donaubadgelände eignet sich gut für einen Wohnmobilstellplatz aufgrund ...

- ... der zentralen Lage
- ... des hohen Freizeitwertes in der Umgebung
- ... der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- ... der fußläufigen Erreichbarkeit von Besichtigungszielen
- ... des guten Anschlusses an den ÖPNV
- ... der Nähe zu Einzelhandel und Gastronomie

Offenkundig lassen sich diese Vorteile im Wesentlichen auf Grundstücke in unmittelbarer Umgebung übertragen.

Neben einer Wohnmobilmutzung sind weitere Möglichkeiten untersucht worden, die der folgenden Übersicht entnommen werden können.

¹ Die in diesem Zusammenhang erstellten Untersuchungen können seitens des Gemeinderats im Vorzimmer BM1 eingesehen werden.



Bauprojektmanagement GmbH

Projektentwicklung Areal Donaureibad

Nutzungsarten	Standort-analyse	Marktanalyse	Grundstücks-analyse	Synergie Frei-zeitbad
Gewerbe und Industrie	Standort völlig ungeeignet			--
Wohnimmobilien	wird durch Stadt Neu- Ulm untersucht			-
Büronutzung	-	+	+	-
Hotelnutzung	+	++	+	++
Wohnmobilstellplatz	+	++	-	++
Senioreneinrichtung	-	--	+	+
Nebennutzung				
Verbrauchermarkt	-	+	+	--

Die Standortqualität kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Direkte Anbindung an das Autobahnnetz A7/A8 (Autobahnzubringer)
- Gute Zufahrten B10 /B28
- Gute Sichtbarkeit
- Hohe direkte Werbewirkung Durchgangsverkehr
- Gute Erschließung durch den öffentlichen Verkehr
- Gute Erreichbarkeit aus der Stadt und dem Umland
- mäßige Parkmöglichkeiten
- Hoher Freizeitwert
- Sehr gute fußläufige Nähe zu Grünflächen und Parks

Stand 2009

Zusammenfassung 1:

- Der Wohnmobilstellplatz an der Friedrichsau hat bestehende Defizite und kann nicht von allen Wohnmobilen angefahren werden.
- Aufgrund seiner Lage erfüllt das ungenutzte Donaubadgelände die Anforderungen an einen Wohnmobilstellplatz mit gutem Ergebnis.
- Dies gilt offenkundig dann auch für benachbarte Grundstücke / Grundstücke in unmittelbarer Umgebung.

3. Standortvergleich Donaubad zur sog. "Gold-Ochsen-Wiese"

Neben dem ungenutzten Teil des Donaubadgeländes war von Beginn an die sog. "Gold-Ochsen-Wiese" als möglicher Standort für Wohnmobilstellplätze eingebracht worden. Dies geschah insbesondere vor dem Hintergrund, dass das frühere Freibadgrundstück das letzte an der Donau gelegene, frei bebaubare Grundstück im Stadtgebiet darstellt. Im Gegensatz zur "Gold-Ochsen-Wiese" ergeben sich deshalb Handlungsalternativen, wie der derzeit in der Untersuchung befindliche "Orange Campus" als Trainingszentrum für Basketball.

In einer weiteren Untersuchung der nps Bauprojektmanagement GmbH von September 2013 sind beide Grundstücke miteinander verglichen worden. Als Grundlage der Untersuchung wurde in Abstimmung mit der Ulm / Neu-Ulm Touristik GmbH von 30 Stellplätzen und einer Erweiterungsmöglichkeit auf 60 Stellplätze ausgegangen. In Anlehnung an eine wissenschaftliche Studie zum Reisemobil-Tourismus in Deutschland von Dammertz / Bader wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- Größe der Parzellen mind. 10 x 5 Meter
- Ausreichende Rangierflächen
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Bepflanzung / Abtrennung der Stellplätze

Für eine Nutzfläche von 30 Stellplätzen ergibt dies einen Flächenbedarf von 4.000 - 5.000 qm, für 60 Stellplätze einen Bedarf von 7.000 - 9.000 qm.

Sowohl auf dem Gelände des Donaubades (ca. 16.000 qm), als auch auf dem der sog. "Gold-Ochsen-Wiese" (ca. 23.000 qm) wären die benötigten Flächen vorhanden.

Beide Standorte haben zudem gegenüber der Friedrichsau den Vorteil, dass sie außerhalb der Umweltzone liegen. Allerdings ist auf Ulmer Seite die B10 innerhalb der Umweltzone, so dass die Anfahrt mit Fahrzeugen ohne grüne Palette nicht über die Adenauer Brücke aus Ulm erfolgen kann.

Die Vor- und Nachteile beider Standorte sind tabellarisch in Anlage 1 dargestellt.

Zusammenfassende Feststellung:

Das Gelände des ehemaligen Donaufreibades ist ausreichend gut erschlossen und kann auf bestehende Leitungen zurückgreifen. Durch den alten Baumbestand kann es attraktiv parzelliert werden, das vorhandene Gebäude könnte nach Sanierung als ein WC- und Duschgebäude genutzt werden. Das Gelände ist sehr gut gegen Hochwasser geschützt.

Großer Schwachpunkt ist die Schallemission der nahe liegenden Verkehrswehe (Bundesstraße Adenauerbrücke, punktuell Schienenverkehr). Messungen haben eine Lärmbelastung von 53 - 56 dB(A) ergeben (50 dB(A) entsprechen normaler Zimmerlautstärke), was insbesondere in den frühen Morgenstunden zu Unmut bei Wohnmobilsten führen würde.

Die sog. "Gold-Ochsen-Wiese" ist verkehrlich sehr gut erschlossen, erfüllt die Schallanforderungen an ein Wohngebiet und bietet ausreichend Flächen für eine attraktive Parzellierung und Erweiterung. Allerdings sind die Kosten für Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen (weite Strecken) vergleichsweise hoch.

Das Argument des fehlenden Hochwasserschutzes wird relativierend beurteilt. So gibt es vergleichbare Situationen an der Mosel, wo Betreiber von Wohnmobilstellplätzen mit der auch dort regelmäßig drohenden Hochwassergefahr umzugehen wissen. So können demontierbare Elektrosäulen installiert werden, Bodentanks wasserdicht verschlossen, Entsorgungseinheiten mit einer Rückstauklappe versehen, Zahlautomaten und ggf. weitere feste Bauten hochgesetzt werden.

Infolge der festgestellten Lärmbelastung auf dem ehemaligen Gelände des Donaufreibads schlägt die Verwaltung vor, weitere Überlegungen hinsichtlich der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf den Standort der sog. "Gold-Ochsen-Wiese" zu konzentrieren.

Zusammenfassung 2:

- Die Vor- und Nachteile zugunsten eines Wohnmobilstellplatzes auf dem ehemaligen Donaabadgelände oder der "Gold-Ochsen-Wiese" halten sich bei erster Betrachtung die Waage.
- Die bestehenden Defizite auf der "Gold-Ochsen-Wiese" wie die höheren Erstellungskosten im Vergleich zum Donaabadgelände oder die Hochwassergefahr können bewältigt werden.
- Dahingegen ist der auf dem Donaabadgelände bestehenden Lärmbelastung wenig entgegenzusetzen. Die Gefahr, dass ein dort betriebener Wohnmobilstellplatz infolge der Geräuschkulisse (insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten) für Besucher unattraktiv scheint, ist durchaus gegeben.
- Da die Möglichkeiten für eine alternative, ebenso attraktive Nutzung auf dem ehemaligen Donaabadgelände gegeben sind, schlägt die Verwaltung eine Realisierung des Wohnmobilstellplatzes auf der "Gold-Ochsen-Wiese" vor.

4. Grundstücksrechtlicher Status Quo

Die grundstücksrechtliche Ausgangslage stellt sich dar wie folgt:

- Gesamtfläche: 25.193 m² - Fl.Nr. 561/1 NU
- Pachtzins derzeit: 64.404,88 Euro p.a., indexiert auf Lebenskostenindex Erbbaurechtsvertrag zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern und der Stadt Neu-Ulm, Laufzeit bis 2031.
- Bestellung für die Errichtung von Gebäulichkeiten aller Art, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers ist hierzu gegeben. D.h. die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes wäre zulässig / möglich, ohne dass es einer weiteren Zustimmung der Eigentümer bedarf.
- Bei Ablauf des Erbbaurechtes kann der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigte (Stadt Neu-Ulm) verlangen, dass der Erbbauberechtigte das Grundstück kauft. Im Falle des Kaufs hat der Erbbauberechtigte als Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Ablaufes des Erbbaurechtes zu zahlen. Wird der Ankauf des Grundstückes von keiner Seite verlangt, wären die dann evtl. vorhandenen Gebäude zu entschädigen. Das Erbbaurecht erlischt. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass sich die Beteiligten (Eigentümer und Stadt Neu-Ulm) über eine Verlängerung des Erbbaurechtes verständigen.
- Das Grundstück ist unbelastet
- Eine Verpachtung durch die Stadt Neu-Ulm ist möglich.
- Baurechtlich ist die Erstellung eines Wohnmobilstellplatzes auf der "Gold-Ochsen-Wiese" aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans möglich. Mögliche Gebäude sind wirtschaftlich und gestalterisch aufgrund von Anforderungen schwierig zu realisieren (u. a. ca. 2m Aufständigung aufgrund des Überschwemmungsgebietes). Das Vorhaben muss jedoch vor Realisierung mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach abgestimmt werden, da die "Gold-Ochsen-Wiese" in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Sobald durch Gebäude, Aufschüttungen, etc. die für eine Überflutung vorgesehene Fläche eingeschränkt wird, muss der sog. Retentionsraumverlust ggf. kompensiert werden. Bspw. müsste für eine Entsorgungsstation, die evtl. hochgesetzt werden sollte (Erdaufschüttung), ein ortsnaher Flächenausgleich geschaffen werden.

Zusammenfassung 3:

Die Stadt Ulm hat keine dinglichen Rechte an der sog. "Gold-Ochsen-Wiese". Der Stadt Neu-Ulm steht ein Erbbaurecht zu. **Nichtsdestoweniger wollen beide Städte in einem gemeinsamen Verfahren am Markt prüfen, welche Möglichkeiten es für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Rahmen des grundstücksrechtlichen Status Quo gibt.**

5. Eckpunkte des Wettbewerbs

Vor der Realisierung des Wohnmobilstellplatzes gilt es die wesentlichen Rahmenbedingungen zu klären:

- Wer soll Betreiben bzw. in welchem Verfahren wird der Betreiber ermittelt?
- Welche Investitionen gilt es vorzunehmen und wer soll diese erbringen?
- Verteilung der Rechte und Pflichten zwischen den Städten und dem Betreiber/Investor?
- Wie organisieren sich die Städte im Innenverhältnis?

Die Frage nach dem Träger der Investitionen soll am Markt beantwortet werden:

Im ersten Schritt wird ermittelt, ob ein Investor (komplette Übernahme der Finanzierung) mit geeignetem Konzept gefunden werden kann. Sollte der Markt hierzu keine für die Städte befriedigende Lösung stellen, ist zu überlegen, inwieweit die Städte investieren.

Ein mögliches Modell stellt sich dar wie folgt:

Sowohl die Städte, als auch der Betreiber investieren in den Wohnmobilstellplatz. Die Investition des Betreibers beschränkt sich auf die oberirdische Ausstattung. Vertraglich wird vereinbart, dass die eingebrachten Investitionen nach Einbau zum Wohnmobilstellplatz gehören und nicht beseitigt werden dürfen. Bei Kündigung oder Insolvenz sollte eine Formulierung gefunden werden, dass die Eigentumsverhältnisse über Ausgleichzahlungen abgegolten werden.

Verantwortlich für die Instandhaltung und –setzung ist der künftige Betreiber (auch für Invest. der Städte).

Am Ende der Vertragslaufzeit mit dem Pächter / Betreiber gehen die Aufbauten bzw. die gesamte Investition an die Erbbauberechtigte zurück.

mögliche Investitionen der Städte einschließlich Erschließung (Ergebnis des Workshops 2013, vgl. Anlage 1)

Erschließung Wasser, Abwasser, Strom	88.000 €
Erstellen der baulichen Grundausstattung für 50 Plätze	520.000 €
Gesamt	608.000 €

Neben der baulichen Grundausstattung könnte darüberhinaus ein Gebäude mit WC-, Dusch-, und Umkleidebereich eingerichtet werden. Da jedoch regelmäßig Kosten zur Kompensation des Retentionsraumverlustes zu berücksichtigen sind, sind ohne konkrete Planung noch keine verlässlichen Zahlen zu nennen.

Darüberhinaus haben Vertreter der nps Bauprojektmanagement GmbH gemeinsam mit Herrn Geschäftsführer Dieterich (UNT) sowie Fachleuten der Dammertz und Bader Stellplatzconsulting GbR² in einem gemeinsamen Workshop **weitere Eckpunkte eines Wettbewerbs** definiert:

- Stellplatzgröße
Der aktuelle Vorschlag sieht vor, in einem ersten Bauabschnitt **50 Stellplätze** herzustellen. Die max. jährliche Belegung wird damit auf 18.250 Fahrzeuge ermittelt (in der Friedrichsau wird eine jährliche Belegung von 7.000 - 8.000 Fahrzeuge mit einer Zahl von rund 15.000 – 18.000 Übernachtungen p.a. angenommen). Dem Investor könnte ein Erweiterungsrecht auf bis zu 100 Stellplätze eingeräumt werden.
- Größe einzelner Stellplätze (parzelliert)
Bisher wurde von einer Größe von 10 x 5 m ausgegangen. Dammertz und Partner empfiehlt Abmessungen von 10 x 6 m. Eine Vorgabe im Wettbewerbsverfahren soll jedoch nicht erfolgen (Vorschläge seitens der Bieter)
- Pachtzahlung
Die Pachtzahlung könnte sich in eine fixe und eine variable Summe aufteilen, je nach Verfahren und Investitionen.
- Personal oder Schranke
Gem. aktueller Untersuchungen legt die Kundschaft derzeit wieder mehr wert auf einen persönlichen Kontakt. Die Entscheidung, ob eine Schranke installiert wird oder Personal für die Zufahrt verantwortlich ist, sollte den Bietern im Wettbewerb überlassen werden.
- Ver- und Entsorgungsstationen
Eine hochwertige Station mit überfahrbarem Bodeneinlass ohne Gitterrost sollte vorgegeben werden.
- WLAN
Wird immer wichtiger und sollte zur Verfügung gestellt werden.
- Flächenlayout
Infolge der Größe der "Gold-Ochsen-Wiese" sollen Bieter die Möglichkeit erhalten, Stellplatzvorschläge auf der Fläche zu skizzieren.
- Qualitätsanforderungen
Es gibt Qualitätsstandards, die von den Bietern erfüllt werden müssen, Abweichungen sollten begründet werden. Eine Mitgliedschaft bei einem am Markt etablierten sog. Marketinganbieter sollten nicht gefordert werden.
Die Qualitätsanforderungen an den Stellplatz sollen den Bietern überlassen werden, da die Kosten auch von diesen getragen werden müssen (Einpreisung in Businessplan)
- Nachbarschaft
Die unmittelbare Nachbarschaft in Form der Kleingärtnersiedlung, der verschiedenen Lokalitäten sowie der Freizeitanlagen sollte im Wettbewerbsverfahren benannt werden. Bieter sollen auf die dadurch bestehenden gegenseitigen Belange und Möglichkeiten eingehen.
- Hochwasser
Die "Gold-Ochsen-Wiese" ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Verfahren

² <http://www.stellplatzberatung.de/>

ist darauf hinzuweisen, dass Überschwemmungen jederzeit möglich sind. Gleichwohl ist zu vereinbaren, dass ein Verdienstausfall aufgrund eines Hochwassers nicht von den Städten ersetzt und das Wiederherrichten des Platzes auf Kosten des Betreibers zu erfolgen hat. Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen³.

- Vertragslaufzeit

Die Vertragslaufzeit wird sich in Abhängigkeit zum eingebrachten Risiko des Investors und der Laufzeit des Erbbaurechts ergeben.

Für den Fall, dass sowohl Städte, als auch Betreiber investieren, wurde am Workshop folgendes Modell entwickelt:

Die Vertragslaufzeit sollte aufgrund der Investitionen des Betreibers ca. 15 Jahre betragen.

Vorgeschlagen wird ein Modell von bspw. acht + sieben Jahren, das nach der ersten Phase eine Beendigungsoption vorsieht für den Fall, dass die Zusammenarbeit mit dem Betreiber aufgrund mehrerer Pflichtverletzungen nicht mehr fortgesetzt werden soll.

- Die Städte legen - analog dem Vorgehen bei anderen Vorhaben - den Wettbewerbsunterlagen einen Vertragsentwurf bei.
- Synergien
In den Wettbewerbsunterlagen wird ein Hinweis erfolgen, dass eine Zusammenarbeit mit dem Badbetreiber / gemeinsame Aktionen durchaus zu erwägen sind.

6. Wettbewerbsverfahren

Zur Art des Wettbewerbs wurde eine Stellungnahme von Menold-Bezler-Rechtsanwälte, Stuttgart eingeholt.

- Sowohl bei der Suche nach einem Investor, der baut und betreibt, als auch bei der Suche nach einem reinen Betreiber (im Rahmen der aufgezeigten Modelle), kann von einer Dienstleistungskonzession ausgegangen werden, die nach derzeitigem Recht nicht förmlich ausgeschrieben werden müsste.
Alternativ könnte ein Vergabeverfahren nach VOL/A durchgeführt werden
- In beiden Fällen wird die Verwaltung ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren durchführen. Dies erfolgt bspw. über ein Bieterverfahren ähnlich einem Verhandlungsverfahren mit vorhergehendem Teilnahmewettbewerb. Der Teilnahmewettbewerb wird öffentlich bekannt gegeben.
- Aus dem Teilnahmewettbewerb sollten möglichst mindestens drei Bieter ermittelt und zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden. Der Angebotsumfang könnte sich in folgende Bereiche gliedern:
 - Erläuterung Betreiberkonzept: Skizze zum Stellplatz, Text Betreiberkonzept u.a. Personal, Zugang, Investitionen
 - Businessplan: Aufstellung aller Faktoren, Nennung der variablen und fixen Pachtzahlung

³ Während eines Hochwassers könnte auch auf dem Gelände des durch einen Hochwasserschutz umgebenen Donaubades kein Betrieb erfolgen.

- Erfahrungen: unternehmerisches Handeln, Erfahrung beim Betrieb von vergleichbaren Einrichtungen, Erfahrung in der Wohnmobilbranche, Erfahrung als Wohnmobilstellplatzbetreiber
- Marketingkonzept
- Zur Auswertung des Wettbewerbs wird eine Gewichtung der genannten Punkte erarbeitet und eine nachvollziehbare Bewertung durchgeführt. Anschließend werden Verhandlungen mit den Bietern durchgeführt.

7. Mögliche vertragliche Organisation

Gem. Erbbaurechtsvertrag ist es der Stadt Neu-Ulm gestattet, die "Gold-Ochsen-Wiese" im Ganzen oder anteilig weiter zu verpachten. Pächter könnte eine Gesellschaft der Städte sein, bspw. die Städte GbR (Freizeitanlagen) oder die MFH- GmbH. Diese gemeinsame Gesellschaft der Städte könnte nunmehr einen Unterpachtvertrag über den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes mit einem externen Unternehmer vereinbaren.

Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der weiteren Überlegungen zur internen Organisation der Städte den üblichen Schlüssel 2/3 : 1/3 zu verwenden.

Die Kosten der Wettbewerbsverfahrens zur Ermittlung eines Investors liegen bei rd 25.000 Euro (16.500 Euro Anteil Stadt Ulm, 8.500 Euro Anteil Stadt Neu-Ulm)

Übertragen auf mögliche Investitionen der Städte (aufbauend auf die bisherigen Vorüberlegungen 2013) ergibt sich folgende Kostenverteilung:

	Gesamt	Anteil Ulm	Anteil Neu-Ulm
Erschließung Wasser, Abwasser, Strom	88.000 €	59.000 €	29.000 €
Erstellen der baulichen Grundausstattung	520.000 €	347.000 €	173.000 €
Summe	608.000 €	406.000 €	202.000 €

Baukostensteigerungen sowie etwaige Kosten zur Kompensation eines möglichen Retentionsraumverlustes sind darin nicht berücksichtigt.

8. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

- 1) Der Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Neu-Ulm endet 2031. Wegen der hohen Investitionen ist eine kürzere Laufzeit nicht sinnvoll. Deshalb soll die Verwaltung beauftragt werden, im Verfahren über eine angemessene Verlängerungsregelung oder andere Handlungsalternativen, unter anderem mit den Grundstückseigentümern, zu verhandeln.
- 2) Zunächst ist zu ermitteln, ob im Zuge des Wettbewerbsverfahrens am Markt ein

geeigneter Investor mit für die Städte akzeptablem Konzept gefunden wird. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht die Möglichkeit, die Herstellung der Anlage durch die Städte umzusetzen.

Bei der ersten Variante übernimmt ein Investor die Anschaffungen komplett in eigener Verantwortung sowie eigener Zuständigkeit und betreibt den Wohnmobilstellplatz dann auch selbst. Zum einen können die Städte dadurch Kosten sparen, zum anderen sind die städtischen Mitwirkungsmöglichkeiten eingeschränkter.

Bei der zweiten Variante investiert der Betreiber lediglich in die Ausstattung. Dies sichert den Städten den maßgeblichen Einfluss und ermöglicht möglicherweise mehr Interessierten, am Bieterwettbewerb teilzunehmen.

Angelehnt an die o.g. Untersuchung betragen die Kosten zur Errichtung der Grundausrüstung bei 50 Stellplätzen = 610.000 Euro

Anmerkung: Die "Gold-Ochsen-Wiese" ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Je nach dem, welche Anforderungen an die Infrastruktur gerichtet werden (bspw. zusätzliches Gebäude ggf. auf Stelzen, etc.), werden die Kosten steigen.

- 3) Es ist ein öffentlicher Wettbewerb vorzunehmen. Ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb ist empfehlenswert. Ziel des Wettbewerbs ist zu ermitteln, ob interessierte Investoren am Markt vorhanden sind und wie deren Konzepte aussehen, oder ob die Städte selbst investieren (müssen).
- 4) Mit dem Ergebnis des Wettbewerbs und ggf. dem Vertragsschluss mit dem besten Bieter soll dann die Investition umgesetzt werden. Ggf. ergeben sich während des Verfahrens Modifikationen in der Planung und der Ausgestaltung des Betriebes. Die Verwaltung erhofft sich damit ein noch passgenaueres Konzept und eine noch effizientere Infrastruktur.
- 5) Die Verwaltung schlägt vor, zu gegebener Zeit für die Städte ihr Tochterunternehmen Multifunktionshalle Ulm Neu-Ulm GmbH zu beauftragen. Die Städte teilen sich die Aufwendungen im üblichen Schlüssel 1/3 und 2/3. Vorab sind die gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen bei der Multifunktionshalle Ulm / Neu-Ulm GmbH zu schaffen.
- 6) Zur Finanzierung des Wettbewerbsverfahrens mit externer Unterstützung wird mit Kosten i.H.v. 25.000 Euro gerechnet
 - Erstellung der Wettbewerbsunterlagen rd. 7.000 Euro
 - Nach entsprechender Beschlussfassung: Durchführung des Wettbewerbs rd. 13.000 Euro
 - Verfahrenskosten rd. 5.000 Euro

Die Verwaltung schlägt vor, gemeinsam mit der Stadt Neu-Ulm in einem öffentlichen Wettbewerbsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb einen möglichen Investor am Markt zu ermitteln. Sollte das Verfahren erfolgreich durchgeführt werden und die Bedingungen für einen Zuschlag vorliegen, wird den zuständigen Gremien in Ulm und Neu-Ulm ein entsprechender Vergabebeschluss vorgelegt.

Sofern das Verfahren nicht erfolgreich durchgeführt werden kann, wird die Verwaltung erneut berichten und Handlungsalternativen (aufbauend auf den im Bericht vorgestellten) zur Beschlussfassung vorlegen.

9. Anträge der Stadt- und Gemeinderäte

Die nachfolgenden Anträge werden mit dieser Vorlage für erledigt erklärt

Nr.	Von	Betreff	Behandlung	Bearbeitung
08/2015	FWG	Wohnmobilstellplatz Dieser Antrag steht leider nicht auf der Tagesordnung für die gemeinsame Sitzung des Gemeinderats am 02.02.2015. Um eine baldige Entscheidung dieser Angelegenheit wird gebeten		
193/14	Faßnacht, Kuntz, Zehendner	Den Wohnmobilstellplatz in der Friedrichsau als Interimslösung zu ertüchtigen	Gemeinsame Sitzung Ulm / Neu-Ulm	OB/G
199/2013	Faßnacht, Kuntz, Zehendner	Wohnmobilstellplatz Zur Klärung der diffusen Sachlage wird ein aktueller Bericht über das weitere Vorgehen der beiden Städte gefordert.	Ältestenrat Ulm/Neu-Ulm	
195/2013	Kuntz Malischewski	Aussagen der Verwaltung zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes werden eingefordert	Ältestenrat Ulm/Neu-Ulm	OB
181/2013	GRÜNE	Standort Wohnmobilstellplätze Die Fraktion der GRÜNEN plädiert einstimmig dafür, die Wohnmobilstellplätze auf der Gold-Ochsen-Wiese zu platzieren und das Donaabad-Gelände bis zu einer sinnvolleren Verwendung als Kulturbiergarten zu nutzen.	Ältestenrat Ulm/Neu-Ulm	OB
163/2013	FWG	Wohnmobilstellplatz Die Erkenntnisse aus dem Standortgutachten so schnell wie möglich umzusetzen, d.h. einen entsprechenden Vertrag mit Neu-Ulm zu schließen und Baurecht zu schaffen, um die Maßnahme nach Jahren der Diskussion beginnen zu können	Ältestenrat Ulm/Neu-Ulm	

50/2013	Faßnacht, Kuntz, Zehendner	Wohnmobilstellplatz Die Stadtverwaltung Ulm wird beauftragt, ein geeignetes Grundstück, welches im Besitz der Stadt Ulm ist zu suchen, um dort einen neuen Wohnmobilstellplatz zu realisieren	Schriftliche Antwort	OB
---------	----------------------------------	---	-------------------------	----