Anlage 1 zu GD 257/18

Stadt Ulm
Der Oberbürgermeister

ulm

Stadt Ulm 89070 Ulm

An
Die Mitglieder des
Ulmer Gemeinderats

ab an Fraktionen am
31.05.2017 1.6.17 Sch

Wohnmobilstellplatz Ulm / Neu-Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der FWG-Fraktion des Neu-Ulmer Stadtrats wurde um einen Bericht zum Thema Wohnmobilstellplatz gebeten. Im Folgenden dürfen wir Sie über den aktuellen Sachstand informieren.

1. Der Hauptausschuss hat in der Sitzung vom 12.11.2015 (GD 437/15) die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Neu-Ulm ein Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel durchzuführen, mögliche Investoren für die Errichtung und den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes auf dem Grundstück am Öschweg in Neu-Ulm zu ermitteln. Wesentliche Eckpunkte des Verfahrens waren:

   - Langfristige Bereitstellung des Grundstücks (Erbbaurechtsinhaberin Stadt Neu-Ulm) auf Grundlage eines schuldrechtlichen Pachtvertrages
   - Ermittlung eines Investors, der in eigenem Namen und für eigene Rechnung einen Wohnmobilstellplatz baut und langfristig betreibt.
   - Vertragslaufzeit 15 Jahre (einschließlich Optionen zur Verlängerung, abhängig von der Laufzeit des Erbbaurechts)

2. Das Wettbewerbsverfahren hatte eine nur geringe Resonanz seitens der Marktteilnehmer zur Folge. Die Bewerbungsunterlagen wurden nur in fünf Fällen abgeholt und nur eine Bewerbung ist eingegangen. Die Interessenten wurden über die Gründe der Nicht-Abgabe eines Angebots gefragt. Im ersten Fall handelte es sich um eine Baufirma, die am Betrieb kein Interesse hatte. Eine andere wollte nur die Planungsleistungen erbringen, ein Dritter hat die Unterlagen zu spät abgerufen und konnte daher nicht mehr reagieren.

Rathaus Marktplatz 1 89070 Ulm
Telefon (0731) 161-1000
ob@ulm.de

3. Die Städte haben daher beschlossen, das Verfahren zur Ermittlung eines Investors / Betreibers aufzuheben und ein neues anzustoßen:

   - Die Städte errichten über eine eigene Gesellschaft auf eigene Rechnung einen funktionalen Wohnmobilstellplatz auf dem vorgesehenen Gelände am Öschweg in Neu-Ulm. Die Finanzierung erfolgt über eine Kapitaleinlage beider Städte in die Gesellschaft.

   - Der künftige Betrieb erfolgt durch die Donaubad Ulm / Neu-Ulm GmbH. Dies bedeutet auch, dass sie bereits in der Planungsphase eng eingebunden wird, um die notwendigen künftigen Betriebsabläufe entsprechend zu berücksichtigen (Abschrankung ja /nein, etc.)

4. Mit der Planung war das Büro Schröder & Partner Unternehmensberatung beauftragt worden, das bereits für zahlreiche weitere Standorte in Deutschland erfolgreich Wohnmobilstellplätze konzeptioniert hat.

   Schröder & Partner hat einen Reisemobilhafen mit 49 Stellplätzen geplant (Erweiterung auf 100 Plätze möglich), Geländeprofile ermittelt und eine Kostenberechnung durchgeführt. Bauliche / technische Lösungen das Hochwasserrisiko betreffend sind in der Planung berücksichtigt, u.a.:

   - Um die Sickerfähigkeit des Geländes weiterhin zu gewährleisten, werden nur die Ver- und Entsorgungsbereiche sowie die Ein- und Ausfahrt zum Öschweg asphaltiert.

   - Die Versorgung mit Strom erfolgt über Stromsäulen, die im Hochwasserfall demontiert werden können, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale V+E Station.

   - Flächen für ein Sanitärgebäude / eine Rezeption sind vorgesehen, die Gebäude selbst jedoch noch nicht geplant. Sofern diese gebaut werden sollten, sind sie aufgrund der Ausweisung der Flächen als Überflutungsgebiet entsprechend auszuführen (bspw. auf Stelzen stellen, etc.)

5. Aufgrund der Lage des Grundstücks im bestehenden Hochwasserschutzgebiet und der dargestellten planerischen Reaktionen darauf, gilt es das Vorhaben mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach verbindlich abzustimmen.

6. Zum grundstücksrechtlichen Status Quo wurde bereits in GD 437/15 berichtet. Das Grundstück ist unbelastet und befindet sich nicht im Eigentum der Städte. Jedoch besteht ein Erbbaurecht zugunsten der Stadt Neu-Ulm bis 2031. Nach Ablauf des Erbbaurechts im Jahr 2031 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 Erbbaurechts zu zahlen.

   Um eigentumsrechtliche Klarheit zu schaffen und das Grundstück bspw. auch in eine GmbH der Städte einzubringen, befindet sich das Liegenschaftsamt der Stadt Neu-Ulm derzeit in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern.

Zusammenfassung:

Die Planung der Städte zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf dem Grundstück am Öschweg ist weit gediehen. Eine Planung liegt ebenso vor wie eine Vorstellung, wer den Stellplatz künftig betreiben soll. Sobald die unter Ziffer 5 genannte Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie die unter Ziffer 6 genannte grundstücksrechtliche Klärung herbeigeführt ist, könnte zusammen mit der Donaubad GmbH eine Abstimmung zu den Erfordernissen des künftigen Betriebes erfolgen und anschließend eine Beschlussfassung der zuständigen Gremien herbeigeführt werden.

Dieses Schreiben ist zwischen den Städte Ulm und Neu-Ulm abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Gunter Czisch