

## B E S C H L U S S V O R L A G E

**BV-0065/2020**  
**öffentlich**

Amt:	Hochbau/Wirtschaftshof
Bearbeiter:	Birgit Hagemann

Datum:	26.10.2020
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	24.11.2020		-	-	X	8	0	0
Bauausschuss	01.12.2020		-	-	X	4	0	2
Sozialausschuss	02.12.2020		-	-	X	4	0	2
Finanzausschuss	03.12.2020		X	-	-	4	0	1
Hauptausschuss	08.12.2020		-	-	X	7	0	0
Gemeinderat	15.12.2020		-	-	X	16	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

**Gegenstand der Vorlage:**

Machbarkeitsstudie Jersleber See - touristische Vermarktung des Sees und der Einrichtungen (LEADER)

**Beschluss**

**Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit folgenden weiteren durchzuführenden Maßnahmen:**

1. Auswahl der Ausbaustufe 1/ Variante 1a
2. Vor der nächsten Ausbaustufe sind ein Betriebsführungskonzept, ein Businessplan sowie ein Investitionsplan vorzulegen.

Frank Nase  
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

### **Vorwort:**

Grundlage für die Erstellung der Machbarkeitsstudie bildet die Beschlussvorlage BV-0076/2019/1:

*„Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung der Verwaltung für die Erstellung eines Konzeptes zur Übertragung der Aufgaben des Betriebes Jersleber See (ausgenommen der Bungalowsiedlung) auf einen privaten Träger.  
Das Konzept ist unter Einbeziehung der LEADER-Studie zu erstellen und dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.“*

Die Gemeinde Barleben beabsichtigte durch die Erstellung einer Machbarkeitsstudie – touristische Vermarktung des Sees und der Einrichtungen, die dauerhafte Sicherung des Standortes Jersleber See und die Möglichkeiten zur inhaltlichen Weiterentwicklung des Naherholungsstandortes aufzuzeigen.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde untersucht, welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Areal bestehen, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und in welcher angepassten Träger-Betreiber-Struktur das Areal künftig wirtschaftlich betrieben werden kann. Ziel ist es, eine Übersicht mit Investitionsprioritäten aufzustellen und Maßnahmen zu erarbeiten, die aufzeigen, wie der Gemeindehaushalt künftig entlastet werden kann.

### **Förderung Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie „Jersleber See Gemeinde Barleben“ wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes für den ländlichen Raum des Landes Sachsen-Anhalt 2014-2020 (EPLR) gemäß der Maßnahme „Unterstützung für die lokale Entwicklung LEADER (CLLD)“ unter dem Schwerpunktbereich „Förderung der lokalen Entwicklung in ländlichen Gebieten“ aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds zur Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und des Landes Sachsen-Anhalt gefördert.

### **Aufgabe, Inhalt**

Die Gemeinde Barleben ist Betreiber und Träger des Naherholungsgebietes Jersleber See mit Dauer- und Touristikingcampingplatz, den dazugehörigen Servicegebäuden, einer weitläufigen Ufer- und Strandfläche (Naherholungsbereich) und einer Bungalowsiedlung. Der Betrieb des Campingplatzes und des Naherholungsbereiches ist aktuell freiwillige Aufgaben der in der Haushaltskonsolidierung befindlichen Gemeinde und muss aktuell durch die Gemeinde bezuschusst werden (der Campingbereich arbeitet kostendeckend, die Bereiche Naherholung und Bungalowsiedlung jedoch mit finanziellem Verlust). Ohne größere Investitionen in bestehende und neue Angebote ist die Zukunft des Campingplatzes wirtschaftlich nicht mehr gesichert.

### **Ausgewählte Ergebnisse Analyse**

► Das Naherholungsgebiet Jersleber See verfügt über große Image- und Wertschöpfungspotenziale, die aktuell jedoch nicht ausgeschöpft werden können, weil das Angebot und die Aufenthaltsqualität nicht mehr zeitgemäß sind (mit Ausnahme des Informationszentrums). Die Nachfrage im Dauercampingbereich stagniert und die Nachfrage im Touristikingcampingbereich hat sich zwar positiv entwickelt, aber auf einem vergleichsweise niedrigen absoluten Niveau. Gründe sind neben fehlenden Qualitätsangeboten im Gastronomie-, Freizeit- und Service-Bereich auch die eingeschränkte Vermarktung (und das geringe Marketingbudget).

► Der jährliche Zuschussbedarf in den vergangenen Jahren ist zwar rückläufig - allerdings aufgrund drastisch gesenkter Kosten und weniger aufgrund steigender Nachfrage und Erträge. Es gibt kaum zusätzliche Einnahmensektoren z. B. höherwertige Gastronomie, Shop, Freizeit, Verleihe, Veranstaltungen). Die Personalkosten sind überdurchschnittlich hoch, was bei kommunal betriebenen Campingplätzen aufgrund der TVÖD-Bindung allerdings nicht unüblich ist.

► Das Wettbewerbsangebot im Umfeld ist breit und gut, aber durch wenige besonders profilierte Anlagen gekennzeichnet. Der Vergleich der Wettbewerbspreise zeigt, dass das Naherholungsgebiet Jersleber See hier Steigerungspotenziale hat. Der Campingtourismusmarkt selbst hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Aufgrund der Corona-Pandemie gibt es aktuell neue, positive Entwicklungen in der Branche, die es zu nutzen gilt.

### **Ausgewählte Ergebnisse, Strategie, Konzept**

► Das Areal Jersleber See soll zu einem echten Kristallisationspunkt sowohl für die Einheimischen, als auch für Touristen deutlich weiterentwickelt werden (attraktive Angebote für Tagesgäste, Familien, jüngere aktive Gäste, mehr, bessere, größere Standplätze und Angebote für Touristcamper), die Einnahmen sollen stabilisiert bzw. gesteigert werden – durch mehr, vor allem gewerbliche Angebote in den Bereichen Gastronomie, Veranstaltungen und Freizeit (in einer zweiten Stufe auch im Bereich Wellness) und vor allem auch durch neue, aufmerksamkeitsstarke Mietangebote (Glamping, Gruppenzelte/Tipis, Tiny Houses, Ferienhäuser), die das Beherbergungsangebot der Gemeinde Barleben abrunden.

► Der Jersleber See soll ein klares Profil mit besonderer Strahlkraft erhalten, nämlich als

#### **„Premium-Natur-Aktiv-Campingplatz“**

Merkmale sind z. B. durchgängige Naturorientierung, attraktive natürliche Materialien, Einbindung regionaler Produzenten, nachhaltige Lösungen bei Strom, Wasser, Müll, Wareneinkauf, in der Gastronomie, Naturerlebnisangebote, Naturaktivangebote, nachhaltige Mobilitätsangebote (Fahrräder, e-Bikes, kleine e-Boote), niederschwellige Natur-Gesundheit-Angebote (Seesauna, Natursauna), Sport-, Spiel-, Freizeitangebote (auch für die Einheimischen, für Jugendgruppen - „Action“ räumlich getrennt), besondere Kinder-, familienfreundliche Ausstattung, kleines „grünes“ Kinderspielhaus, attraktive Gastronomie, Chill-out Zonen, Outdoor Grillplätze, Gruppenbereich mit Jurten, Tipis, Hütten. Die nachhaltige Natur-Aktiv-Orientierung trifft auch den Nerv Jüngerer (Generation Z) und anspruchsvollerer Gäste und passt zur Profilierung der Gemeinde Barleben, die aktuell im Rahmen des Tourismuskonzeptes entwickelt wird.

► Es werden besondere Anforderungen an Qualität, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit verfolgt und gezielt Innovationen entwickelt. Das weiterentwickelte Angebot muss bestens vermarktet und in bestehende touristische Netzwerke eingebunden werden. Dafür sind entsprechende Ressourcen erforderlich.

► Es wurde geprüft, wie in Varianten mit unterschiedlicher Trägerschaft (Gemeinde, privat) die **Wirtschaftlichkeit** verbessert werden kann und mit welchen Investitionen überschlägig gerechnet werden muss:

- 1. Ausbaustufe 1 / Variante 1a: Die Gemeinde investiert, betreibt weiterhin den Campingplatz, Shop und den Bereich Naherholung. Die Gastronomie und Wasserfreizeit werden an einen privaten Betreiber verpachtet.** Unter den getroffenen Annahmen muss die Gemeinde Barleben weiter bezuschussen (im ersten vollen Betriebsjahr rund 101.000 €, im zweiten rund 76.000 €, im dritten rund 51.000 €). Dabei stellt sich die Frage, ob die Gemeinde (auch angesichts der Personalkosten) in der Lage sein wird, den Betrieb tatsächlich annähernd

wirtschaftlich zu führen, Angebote und Service zu verbessern und kontinuierlich in die Qualität und den Ausbau der Angebote zu investieren.

- 2. Ausbaustufe 1 / Variante 1 b: Die Gemeinde Barleben investiert lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen selbst umsetzt - 100% privater Betrieb:** In dieser Variante gibt es sowohl beim Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung unter den getroffenen Annahmen ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt.
- 3. Für die Ausbaustufe 2 - 100% privater Betrieb inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser:** Auch in dieser Variante ergibt sich unter den getroffenen Annahmen sowohl bei dem Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt. Das Ergebnis fällt im Szenario ohne Fördermittel aufgrund der hohen Abschreibungen (hier Annahme Investment 6,25 Millionen Euro) im ersten Schritt noch sehr niedrig aus, steigt dann aber schon bis zum dritten Betriebsjahr auf ein für private Investoren attraktives Niveau (erst recht, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden).

► **Die Flächen des künftigen Tourismus- und Naherholungsgebietes Jersleber See verbleiben im Eigentum der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Nedere Börde.** Es ist wichtig, dass die Gemeinden auch künftig Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung dieses auch für die Einheimischen bedeutenden Areals haben (Erhalt eines bezahlbaren Naherholungsangebotes für die Einheimischen; Zugriff, wenn der See einmal „umkippt“ - ein Problem, das nur durch die Kommunen mit Unterstützung des Landes und / oder Bundes gelöst werden kann).

► Es wird möglichst das gesamte Gelände bzw. alle Einnahmenbereiche an einen privaten Pächter verpachtet (einschließlich der Park- und Personengebühren). Es wird davon ausgegangen, dass der private Pächter einen Großteil der Investitionen tätigt (Gemeinde Barleben in der Haushaltssicherung, eine touristische Förderung für den Ausbau eines kommunal betriebenen Campingplatzes ist ausgeschlossen). Für die Planungssicherheit muss ein langfristiger Pachtvertrag aufgesetzt werden (und im Falle der Nutzung einer einzelbetrieblichen Förderung<sup>1</sup> die förder- bzw. eigentumsrechtlichen Auswirkungen auf das Anlagevermögen des Campingplatzes geprüft werden).

► Es gibt Überlegungen, anstelle einer Umsatzpacht ein **Modell für einen „verpflichtenden jährlichen Investitionsbeitrag“** aufzusetzen. Die Gemeinde Barleben verfolgt das Ziel, das Tourismus- und Naherholungsgebiet in die Hände eines professionellen Betreibers zu legen, der die Qualität des Areals und der Angebote deutlich steigert, dauerhaft erhält und darüber hinaus regelmäßig Investitionen in die Ausstattung oder auch in neue, innovative und nachhaltige Angebote tätigt. Anstelle einer Umsatzpacht (dargestellt in Variante 1a) wird davon ausgegangen, dass der Pächter jährlich (durchschnittlich) 5% des Umsatzes als Investition einsetzt. Das heißt, neben einem Anteil in Höhe von 5% des Umsatzes für Reparaturen und Instandhaltungen wird ein gleich hoher Betrag für Neuanschaffungen und Ausbauten eingesetzt.

Das Naherholungsgebiet Jersleber See wurde in den letzten Jahren ausschließlich durch die Gemeinde Barleben bezuschusst und betrieben. Basis ist eine Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Nedere Börde von 2006. Doch nicht nur die Gemeinde Barleben, sondern auch die Gemeinde Nedere Börde und die Stadt Wolmirstedt profitieren von diesem besonderen Naherholungsangebot. Es können neue touristische Potenziale für alle Anrainer erschlossen werden. Bei der Entwicklung neuer Organisationsstrukturen sollte auch die Zweckvereinbarung auf den Prüfstand gestellt werden.

In der Anlage 1 befindet sich die Machbarkeitsstudie

**Begründung für Status „nicht öffentlich“:** öffentlich

**Rechtsgrundlage**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	« 550,00 € »
-------------------------------	--------------

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)  Kosten für die fachlich, rechtliche Erstellung des Pachtvertrages/ Ausschreibungsunterlagen  10.000 €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten  €	3) Finanzierung  Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen  (i.d.R.= Kreditbedarf)      (Zuschüsse/ Beiträge)  €      €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)  €
--	---	--	---

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

**Anlagen**

Anlage 1 - Machbarkeitsstudie