

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 14.08.2023
BV-0071/2023
öffentlich

Amt:	Amt für zentrale Dienste
Bearbeiter:	Ines Rudolph

Datum:	17.07.2023
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	12.09.2023							
Finanzausschuss	14.09.2023							
Ortschaftsrat Meitzendorf	05.09.2023							
Ortschaftsrat Ebendorf	06.09.2023							
Ortschaftsrat Barleben	07.09.2023							
Sozialausschuss	13.09.2023							
Hauptausschuss	19.09.2023							
Gemeinderat	26.09.2023							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Verpachtung des Betriebes der öffentlichen Einrichtung Camping- und Wochenendplatz einschließlich Strandbad und Freizeitanlagen am Jersleber See

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Verpachtung des Tourismus- und Naherholungsareal Jersleber See an einen privaten Pächter (Grundsatzbeschluss).

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt:

Zur Weiterentwicklung des Jersleber See hatte der Gemeinderat im Jahr 2019 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen (BV-0076/2019/1). Die Gemeinde Barleben beabsichtigte die 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 danach erstellten 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 war es, eine Übersicht mit Investitionsprioritäten aufzustellen und Maßnahmen zu erarbeiten, die aufzeigen, wie der Gemeindehaushalt künftig entlastet werden kann.

Fazit der Machbarkeitsstudie:

Dank der besonderen Lage, der hohen landschaftlichen Attraktivität, besonderer Profilierungsthemen und auch noch verfügbarer Entwicklungsflächen können am Campingplatz Jersleber See noch besondere Potenziale für Tourismus und Naherholung erschlossen werden. Dies setzt allerdings umfassende Investitionen voraus. Wenn dagegen nicht investiert und kein klares Profil entwickelt wird, dann wird der Campingplatz bzw. das gesamte Naherholungsangebot weiter an Attraktivität und Begehrlichkeit verlieren, was sich negativ auf Image, Bekanntheit und Wirtschaftlichkeit auswirkt.

An dieser Feststellung richteten sich alle entwickelten Ziele und Strategien der Machbarkeitsstudie aus.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde in der Machbarkeitsstudie neben einem Selbstbetrieb (Ausbaustufe 1 / Variante 1 a) auch die Variante einer Verpachtung (Ausbaustufe 1 / Variante 1 b) aufgezeigt.

Mit der Beschlussvorlage BV 0065/2020, beschloss der Gemeinderat am 15.12.2020, das Erholungscenter Jersleber See weiterhin in Gänze zu betreiben und nicht teilweise an einen privaten Betreiber zu verpachten und folgte damit der in der Machbarkeitsstudie aufgeführten Ausbaustufe 1 / Variante 1 a.

Zur Umsetzung der in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten notwendigen Investitionen, wie z.B. der Neubau eines Sanitärgebäudes, war u.a. auch der Erwerb von Grundstücksflächen von der Gemeinde „Niedere Börde“ erforderlich.

Entsprechende Kaufabsichten wurden seit mehr als 2 Jahren gegenüber der „Niederer Börde“ geäußert und ein entsprechendes Kaufangebot im Frühjahr 2022 unterbreitet.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss der Niederen Börde vom 29.11.2022 sprachen sich die Gemeindevertreter deutlich gegen einen Verkauf aus.

Ein partnerschaftliches Vorgehen und Bemühen, welches Grundlage einer Zweckvereinbarung sein sollte war für die Gemeinde Barleben nicht (mehr) zu erkennen.

Zudem wurden durch die Gemeinde Niedere Börde mit der Planung des Wohngebietes III, Ortsteil Jersleben, ohne Berücksichtigung zuvor erfolgter Absprachen zur Errichtung einer Zufahrts- und Verkehrsentslastungsstraße zum Naherholungsgebiet Jersleber See, bestehende Entwicklungspläne zu dem Erholungscenter negiert.

Nach der daraufhin im Februar 2023 durch den Bürgermeister verfassten Kündigung der Zweckvereinbarung zum Jersleber See zeichnete sich in den vergangenen Monaten insbesondere nach Gesprächen zwischen den Hauptausschussmitgliedern der beiden Gemeinden der Wunsch zum Fortbestand der Zweckvereinbarung und dem Weiterbetrieb ab, wobei die Gemeinde Barleben dies unter den gegebenen Bedingungen und einer zwingenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nur in Form der Verpachtung an einen Dritten als möglich erachtet.

Auf der Grundlage dieses Konsens soll die im Februar seitens der Gemeinde Barleben ausgesprochene Kündigung der Zweckvereinbarung zurückgenommen und die Verpachtung gemäß der Machbarkeitsstudie Ausbaustufe 1 / Variante 1 b angestrebt werden.

Die Hinweise der Studie zu diesem Modellansatz hinsichtlich eines „verpflichtenden jährlichen Investitionsbeitrag“ sollen mit dem Pachtvertrag aufgegriffen werden. Es wird vertraglich vereinbart, dass der Pächter jährlich einen mindestens 5%igen Teil der getätigten Umsätze als Investition einsetzt. Das heißt, neben einem Anteil in Höhe von 5% des Umsatzes für Reparaturen und Instandhaltungen wird ein gleich hoher Betrag für Neuanschaffung und Ausbauten eingesetzt. Dies muss entsprechend vertraglich geregelt werden. Der Pächter soll durch einen langfristigen Pachtvertrag Planungssicherheit erhalten. Eine zu zahlende Pacht soll durch den Pächter in die kontinuierliche Weiterentwicklung und den Kapazitätsausbau der Anlage investiert werden. Im Vertrag ist zu regeln, was unter Instandhaltung und was unter Ausbau und (nachhaltiger) Attraktivitätssteigerung fällt uvm.. Um die Vertragsausgestaltung zeitnah und allumfassend sicherstellen zu können wird einen Vertrags-AG eingesetzt. Diese AG wird mit rechtlicher Unterstützung einen ersten Vertragsentwurf generieren.

Der Pachtvertrag soll im 4. Quartal 2023 durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus jeweils 2 Mitgliedern der Hauptausschüsse der Gemeinden Barleben und der Niederen Börde sowie den Bürgermeistern der beiden Gemeinden, erarbeitet werden, so dass die Verpachtung zeitnah, Ende 2023 bzw. zu Beginn des Jahres 2024 realisiert kann. Vor einer notwendigen öffentlichen Ausschreibung werden die kommunalen Parlamente zu einer weiteren Willensbildung über den Vertragsentwurf und die Ausschreibung anzuhören sein.

Die Gemeinde Barleben wird durch einen Pachtvertrag an einen Dritten entlastet, derartige Investitionen sowie den Betrieb des Jersleber See selbst vorzunehmen.

Die rechtliche Überprüfung der bestehenden Zweckvereinbarung hinsichtlich einer Verpachtung des Betriebes des Jersleber See an einen Dritten bestätigte die Zulässigkeit.

Begründung für Status „nicht öffentlich“:

Rechtsgrundlage

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten) €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbe- zogene zogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) 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

Weitbetrieb des Jersleber Sees