

# Campingplatz Albstadt Vergabe im Erbbaurecht Exposé

## **Campingplatz Albstadt – Vergabe im Erbbaurecht Exposé**

Albstadts Tourismusstrategie wurde mit dem Masterplan Tourismus festgelegt, der regelmäßig evaluiert, aktualisiert und weiterentwickelt wird. Die touristische Zielsetzung der Stadt Albstadt ist dabei klar formuliert: Albstadt festigt seine bestehende Positionierung als Outdoor-Destination Nr. 1 auf der Schwäbischen Alb und fokussiert sich dabei auf das Naturraumpotenzial am Albtrauf. Konkret stehen dabei die Premiumwandermarke Traufgänge und die Mountainbikeangebote der Bikezone Albstadt im Mittelpunkt, sowie bei entsprechender Schneelage die Wintersportaktivitäten Ski Alpin, Winterwandern und Langlaufen. Ergänzt werden diese Kernbereiche von den Themen Stadt- und Kulturerlebnis, Shopping und weiteren Freizeitaktivitäten. Die Marketingaktivitäten richten sich an Outdoor-Urlauber und zunehmend auch an aktive Familien. Der Masterplan Tourismus dient in seiner Zielsetzung als Vorgabe für die strategische Ausrichtung des Campingplatzes.

Der Campingplatz Albstadt wurde von der Stadt Albstadt gebaut und im Jahr 2015 eingeweiht. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten betragen insgesamt 3,99 Mio. Euro. Zum Betrieb wurde der Campingplatz verpachtet. Der Pächter hat ein gutes und anerkanntes Geschäft aufgebaut.

Die Flächen sind zum größten Teil im Eigentum der Stadt. Teilweise sind Flächen im Eigentum des Pächters. Die Flächen können den Lageplänen am Ende des Exposés entnommen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Albstadt hat in seinem Grundsatzbeschluss am 28. November 2024 entschieden, den Campingplatz im Erbbaurecht an Privat zu vergeben. Dazu wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

Aktuell ist der städtische Teil des Campingplatzes verpachtet. Der Pachtvertrag läuft unkündbar bis zum 31.12.2026. Der Pächter hat ein Optionsrecht, die Pacht um 2 x 5 Jahre zu verlängern. Interessenten müssen den bestehenden Pachtvertrag mit dem Pächter übernehmen.

Die Erbbaufäche ist im Lageplan 2 farblich hinterlegt. Es handelt sich um zwei Grundstücke, nämlich:

- Flst. 490/21, Gemarkung Lautlingen mit 4.576 qm
- Flst. 490/1, Gemarkung Lautlingen, mit 17.991 qm.

Der Bodenrichtwert des Platzes beträgt 50,- Euro / qm.

Der im südlichen Bereich befindliche Wanderparkplatz sowie die östliche Zufahrt über den Feldweg soll weiter im städtischen Eigentum verbleiben.

#### Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens:

Die Auslobung wird auf der Homepage der Stadt Albstadt bekannt gemacht. Interessierte Bietende werden in der Bekanntmachung aufgefordert, ihre Teilnahme mit Angebot bis **spätestens am Freitag, den 24. Januar 2025, 12:00 Uhr** schriftlich im verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Bitte nicht öffnen – Angebot Erbbaurecht Campingplatz**“ an die in der Ausschreibung genannten Adresse zu erklären.

Dabei sind die mindestens notwendigen Unterlagen

- Gebot
- Betreiberkonzept
- Angaben zur Finanzierung

beizulegen. Fehlende Unterlagen sind auf Anforderung der Stadt Albstadt kurzfristig nachzureichen. Sollten fehlende Angaben trotz Anforderung nicht eingereicht werden, bleibt die Teilnahmeerklärung unberücksichtigt. Ebenso außerhalb der Frist eingehende oder nicht mit dem Hinweis „Bitte nicht öffnen – Angebot Erbbaurecht Campingplatz“ versehene Gebote.

#### **Fristablauf für die Einreichung der Angebote ist Freitag, der 24. Januar 2025; 12:00 Uhr**

Anschließend werden die Angebote geprüft und bewertet. Eine Jury unterbreitet anhand der Wertungskriterien einen Entscheidungsvorschlag für die städtischen Gremien.

Die Kriterien setzen sich wie folgt zusammen:

#### Teilnahmekriterien

Interessenten müssen mehrjährige Erfahrung mit Campingplatzbetrieb haben. Diese Erfahrung muss schriftlich dargestellt werden. Teilnehmer mit ungenügender Erfahrung werden von der Jury ausgeschlossen.

#### Wertungskriterien

Insgesamt werden max. 60 Punkte vergeben, davon max. 30 Punkte für den Erbbauzins und das finanzielle Ergebnis und max. 30 Punkte für das Qualitätskonzept.

Im Detail stellt sich die Punkteverteilung so dar:

max. 30 Punkte – Erbbauzins und finanzielles Gesamtergebnis

diese 30 Punkte teilen sich wie folgt auf:

max. 10 Punkt Kaufpreis Gebäude

max. 10 Punkt Erbbauzins

max. 10 Punkte Refinanzierungszeitraum

max. 30 Punkte – Qualitäts-Konzept

diese 30 Punkte teilen sich wie folgt auf:

max. 5 Punkte – Erfahrung des Betreibers

max. 5 Punkte – Halten des 5\* Niveaus des Campingplatzes

max. 10 Punkte – Nutzen des Konzeptes für den Masterplan Tourismus der Stadt

max. 5 Punkte - Nachhaltigkeitskonzept, Unterhaltung der Anlage

max. 5 Punkte – Zukunftsfähigkeit des Konzeptes

Für eingereichte Konzepte werden –getrennt nach Unterkriterien –Wertungspunkte wie folgt vergeben:

5/5 der max. Punkte	-	ausgezeichnet
4/5 der max. Punkte	-	über den Erwartungen
3/5 der max. Punkte	-	erwartungsgemäß
2/5 der max. Punkte	-	unter den Erwartungen
1/5 der max. Punkte	-	weit unter den Erwartungen
0 Punkte	-	keine Angaben

Nach Vorlage des Bewertungsvorschlages der Jury erfolgt die Zuschlagerteilung an denjenigen Bietenden, der nach Maßgabe des Vorstehenden das am besten bewertete Angebot unterbreitet hat. Die Vergabeentscheidung (der Zuschlag) wird durch das zuständige Gremium der Stadt Albstadt getroffen.

Die Vergabeentscheidung steht insgesamt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung der städtischen Gremien. Erfolgt keine Entscheidung, kann die Vergabe aufgehoben werden. Die Stadt Albstadt behält sich die Vergabe ausdrücklich vor.

Die einzureichenden Angebote sollen mindestens umfassen:

- Gebot
- aussagekräftiges Betreiberkonzept
- Angaben zur Finanzierung

Das Ziel ist die Vergabe des Campingplatzes im Erbbaurecht. Hier werden die Hochbauten an einen Investor verkauft. Für das Grundstück soll ein Erbbauvertrag geschlossen werden. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt und dafür ist Erbbauzins zu bezahlen. Ein Gebot ist daher aufzutrennen in 1.) einen gebotenen Kaufpreis für die bestehenden Hochbauten (Sanitärgebäude, Empfangsgebäude, neun städtische Bungalows usw.) sowie 2.) ein Gebot für den Erbbauzins. Dabei sind auch die angebotene Laufzeit sowie die

angebotene Höhe der Erbbaupachtzahlungen anzugeben. Beim Gebot ist zu berücksichtigen, dass die Erbbaupacht im Vertrag durch eine Wertsicherungsklausel abgesichert wird. Weiter sind die öffentlichen Lasten (z. B. Grundsteuer) vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Im Betreiberkonzept ist nachvollziehbar darzustellen, wie der Betrieb geplant ist. Dabei ist auf die Erfahrungen des Betreibers einzugehen. Weiter sind Aussagen dazu zu machen, wie geplant ist, das 5 Sterne - Niveau des Campingplatzes auch langfristig zu halten und wie der Campingplatz zukünftig betrieben werden soll. Es sind auch Aussagen zum Personalkonzept zu treffen. Für die Stadt ist der zukünftige Nutzen des Campingplatzes im Sinne des Masterplanes Tourismus wichtig. Weiter sind Aussagen zur Nachhaltigkeit und zur Zukunftsfähigkeit des Konzeptes beizufügen.

Außerdem sind den Unterlagen aussagekräftige Angaben zur Finanzierung beizufügen. Eine Bankbestätigung für das Gebot ist wünschenswert und kann bei Bedarf von der Stadt angefordert werden.

Angebote, die in der Gesamtsumme weniger als 10 Punkte erreichen, können ausgeschlossen werden.

#### Vergabebedingungen

Ziel ist der Verkauf der Gebäude und der Abschluss eines Erbbaurechtes für die Grundstücke. Die Vergabe des Erbbaurechtes erfolgt vorbehaltlich des Beschlusses der städtischen Gremien. Eine Verpflichtung der Stadt zum Abschluss eines Erbbaurechtesvertrages wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt Albstadt ist berechtigt, das Verfahren jederzeit ohne Vergabeentscheidung zu beenden. Ebenso behält sich die Stadt Albstadt die Vergabe vor.

Alle mit dem Abschluss des Erbbaurechtesvertrages und seiner Durchführung verbundenen Kosten, wie z. B. Vertragskosten usw. gehen zu Lasten des Erbbaurechtesnehmers.

Sollte es aus Gründen, die aus der Verantwortungssphäre des zum Zuschlag ausgewählten Bieters stammen, in einer ausreichenden Frist (31. Mai 2025) mit diesem nicht zum Abschluss eines notariellen Erbbaurechtesvertrages kommen, behält sich die Stadt Albstadt vor, mit einem der verbleibenden Bieter einen Erbbaurechtesvertrag abzuschließen. Maßstab für die Auswahl des nachrangigen Bieters bleibt die durchgeführte Angebotsbewertung dieses Vergabeverfahrens.

Die Stadt Albstadt kann eine schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank über die Finanzierung der Gesamtinvestition als Voraussetzung für den Vertragsabschluss verlangen. Nach Zuschlag und Zustimmung durch die Gremien werden die Erbbaurechtesgrundstücke an den erfolgreichen Bieter im Erbbaurecht vergeben.

### Angebote

Die Bieter sind aufgefordert, unter Verwendung des Angebotsformblattes und unter Vorlage der Anlagen ein Angebot zu unterbreiten und dieses bis **Freitag, den 24. Januar 2025, 12:00 Uhr** bei der Stadt Albstadt, Marktstraße 35, 72458 Albstadt einzureichen. Alternativ kann das Angebot bei der Abteilung Liegenschaften der Stadtkämmerei, Unter Bachstraße 12, 72461 Albstadt-Tailfingen bis zum genannten Zeitpunkt persönlich abgegeben werden.

Das Angebot ist schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Bitte nicht öffnen – Angebot Erbbaurecht Campingplatz**“ einzureichen.

Das Angebot ist vom Bietenden oder vom Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Vollmachten sind im Original beizulegen. Bietergemeinschaften sind zulässig. Dem Angebot sind die o. g. Bestandteile beizufügen, im Falle von Bietergemeinschaften ist eine Erklärung über die Anteile an der Bietergemeinschaft, die von allen Beteiligten zu unterzeichnen ist, abzugeben. Außerdem ist die Angabe eines Ansprechpartners (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Mobilfunk) beizufügen. Die nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist nicht zulässig.

### Bieterfragen

Bieterfragen sind zulässig, sofern diese bis spätestens 17. Januar 2025 eingehend bei der Stadt Albstadt gestellt werden. Bieterfragen sind ausschließlich per E-Mail an die Adresse [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de) zu richten. Bieterfragen, die der Stadt Albstadt auf andere Weise mitgeteilt werden, werden nicht beantwortet. Die Antworten auf Bieterfragen werden ausschließlich per E-Mail zugeleitet. Die Stadtverwaltung Albstadt ist zwischen 23.12.2024 bis einschließlich 1. 1.2025 geschlossen.

### Vergütung

Für die Angebotserstellung einschließlich der mit dem Angebot verbundenen Unterlagen wird keine Vergütung, Entschädigung, Kostenersatz oder ähnliches gewährt.

### Verfahrenssprache:

Angebote, sämtliche Anlagen und Unterlagen sowie sämtliche Korrespondenz sind in deutscher Sprache vorzulegen bzw. zu führen.

### Zuschlags- und Bindefrist

Die Bietenden bleiben an ihre Angebote bis zum 31.07.2025 gebunden. Es ist vorgesehen, das Vergabeverfahren Ende Februar 2025 abzuschließen.

### Ansprechpartner:

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Michael Röck unter der Rufnummer 07431/160-2150 oder per E-Mail unter [michael.roeck@albstadt.de](mailto:michael.roeck@albstadt.de) sowie Frau Michaela Wild telefonisch unter der Rufnummer 07431/160-2100 oder per E-Mail unter [michaela.wild@albstadt.de](mailto:michaela.wild@albstadt.de) zur Verfügung.

Für Bieterfragen nutzen Sie bitte die zentrale E-Mail [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de)



## Lageplan 2 – Erbbaufäche

Die im Erbbaurecht zu vergebende Fläche ist blau markiert.



