

Telefon: 0 233-28275  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Sanierung und Umbau des städtischen  
Campingplatzes München-Thalkirchen  
Zentralländstraße 49**

**19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 11.05.2016**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten**

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.04.2016.

In dieser Sitzung wurde der beigefügte Änderungsantrag der Stadtratsfraktion ÖDP (siehe Anlage 2) eingebracht, den ich übernommen habe.

Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages, jedoch in der Fassung des beiliegenden Änderungsantrags der ÖDP, empfohlen.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird als erste Planungsgrundlage genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen für die Sanierung und den Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen zu erarbeiten.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Uferbereiche und die Wasserfläche des Ländbeckens verstärkt in die Planungen einzubeziehen und sich hierzu mit dem Baureferat als Unterhaltsverpflichteten ins Benehmen zu setzen.
4. Bei der Neugestaltung des Campingplatzes ist besonders auf Kinderfreundlichkeit zu achten. Ausreichend Spielplätze sind zu schaffen.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit dem Projektauftrag vorzulegen.
6. Der Antrag der Stadtratsfraktion ÖDP vom 28.04.2016 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Die Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat



Ökologisch-Demokratische Partei

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 28.04.2016

**Änderungs-Antrag zu TOP 2 des Kommunalausschusses am 28.04.2016, Sitzungsvorlage  
Nr. 14-20 / V 05811,  
Sanierung und Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen**

Punkt 1 und 2  
wie Antrag des Referenten

Punkt 3 neu  
Das Kommunalreferat wird beauftragt die Uferbereiche und die Wasserfläche des Ländbeckens verstärkt in die Planungen einzubeziehen und sich hierzu mit dem Baureferat als Unterhaltsverpflichteten ins Benehmen zu setzen.

Ziel ist es:  
- dass das Ländbecken an möglichst vielen Betriebstagen des Campingplatzes, zukünftig eventuell auch im Winter mit Wasser gefüllt ist.  
- die Uferlinie so zu gestalten, dass für den Campingplatz ein Mehrwert entsteht, d.h. Blickbeziehungen gestärkt werden und ein gefahrloser Zugang (auch für Kinder) ermöglicht wird.  
- das Ufer ökologisch aufzuwerten.

Punkt 4 neu:  
Bei der Neugestaltung des Campingplatzes ist besonders auf Kinderfreundlichkeit zu achten. Ausreichend Spielplätze sind zu schaffen.

Aus Punkt 3 wird Punkt 5 usw.

Tobias Ruff (ÖDP)

ÖDP - Stadtratsgruppe  
Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 174 • 80331 München  
Telefon: 089 / 233 - 92835 • E-Mail: t.ruff@oedp-muenchen.de



**Sanierung und Umbau des städtischen  
Campingplatzes München-Thalkirchen  
Zentralländstraße 49**

**19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Sanierung und Umbau, Campingplatz München-Thalkirchen
<b>Anlass</b>	Beschluss vom 17.12.2014 zur Zukunft des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen
<b>Inhalt</b>	vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm, Vorplanungsauftrag
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Der Auftrag, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten, wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Zentralländstr. 49, FIST.Nr. 407/3, Gemarkung Thalkirchen, Zukunft des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Anlass und Aufgabenstellung	1
2.	Bestandsaufnahme und Perspektiven	2
2.1.	Gebäude	2
2.2.	Freifläche	5
2.3	Technische Bestandsaufnahme	6
3.	Projektstand	7
4.	Kostengrößenordnung	8
4.1	Kostengrößenordnung für die Sanierung und den Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen	8
4.2	Vorplanungskosten	8
5.	Wirtschaftlichkeit	8
6.	Beteiligung anderer Dienststellen	9
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	9
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	9
9.	Beschlussvollzugskontrolle	9

**II. Antrag des Referenten** 10**III. Beschluss** 10

Telefon: 0 233-28275  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Sanierung und Umbau des städtischen  
Campingplatzes München-Thalkirchen  
Zentralländstraße 49**

**19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05811**

4. Anlagen

1. Lageplan
2. vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm Ist-Stand
4. vorläufiger Raumbedarf

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Anlass und Aufgabenstellung**

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 17.12.2014 den Verbleib und eine Sanierung des Campingplatzes München-Thalkirchen am derzeitigen Standort nach Erstellung eines Gesamtkonzeptes inklusive einer Alternative „Ganzjahresbetrieb“, der Anpassung des Betriebes an die Richtlinien von ECOCAMPING e.V. sowie einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beschlossen. Außerdem wurde das Kommunalreferat mit diesem Beschluss beauftragt, ein Nutzerbedarfsprogramm zu erstellen und dieses zusammen mit dem Vorplanungsauftrag dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes wurde seitens des Kommunalreferates ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Camping- und Ferienparkwirtschaft beauftragt. Das Gutachten wird aufgrund der darin aufgeführten Pachtvertragsinhalte in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05818) zur Kenntnis gegeben.

## **2. Bestandsaufnahme und Perspektiven**

Der Campingplatz München-Thalkirchen liegt im Landschaftsschutzgebiet des Isartals lediglich ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt und ist verkehrstechnisch sehr günstig erschlossen. Der Campingplatz ist derzeit von Mitte März bis Mitte Oktober geöffnet. Das Areal ist ca. 4,9 ha groß und bietet Platz für ca. 100 Zelte, ca. 150 Wohnwagen und ca. 150 Wohnmobile.

Auf dem Gelände des Campingplatzes sind mehrere Biotope in der Stadtbiotopkartierung erfasst. Des Weiteren leben hier sowie im planungsrechtlichen Umgriff europarechtlich streng geschützte Arten.

### **2.1. Gebäude**

Der seit 1953 bestehende Campingplatz entspricht in seiner jetzigen Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen an einen modernen Stadtcampingplatz. Der Großteil der Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und weist nach einer Nutzungsdauer von mittlerweile mehr als 50 Jahren starke Abnutzungserscheinungen auf. Aufgrund des für lange Zeit ungeklärten planungsrechtlichen Status des Platzes wurden die Gebäude seit ihrer Errichtung nicht mehr grundlegend saniert. Es besteht erheblicher Sanierungsrückstau.

#### **a) Eingangs- und Versorgungsgebäude (Rezeption, Kioskgeschäft, Küche, Gastronomie):**

Das Eingangs- und Versorgungsgebäude besteht aus mehreren Bauteilen. Sein Erscheinungsbild wird innen und außen von den 1960er Jahren bestimmt. Die Rezeption ist als Außenschalterrezeption ausgebildet und nicht mehr zeitgemäß. Für die Abwicklung des Zeltplatzbetriebes durch den Pächter ist lediglich ein analoger Telefonanschluss vorhanden. Des Weiteren ist die Rezeptionsfunktion von der Einkaufs- und Gastronomiefunktion getrennt; dies ist zu Schwachlastzeiten sehr personalintensiv. Die Küche verfügt über keinen Fettabscheider, so dass eine Vollgastronomie nicht möglich ist.

Der Zustand des gesamten Gebäudes lässt lediglich einen Betrieb von März bis Oktober zu. Im Rahmen der Planung ist zu überprüfen, ob eine Modernisierung des Gebäudes u.a. auch für eine Ganzjahresnutzung wirtschaftlich vertretbar ist, oder ob ein Ersatzneubau die wirtschaftlichere Alternative darstellt. Durch einen Neubau des Rezeptions- und Gastronomietraktes ergibt sich die Möglichkeit, die räumlichen Verhältnisse zu überplanen und neu zu strukturieren.

Die Rezeption soll künftig auch für Gäste begehbar sein und in einen Kiosk/Drugstorebereich übergehen. Die Gastronomie soll zeitgemäß in einen Imbiss-, Biergarten- sowie einen gehobeneren Innenbereich gegliedert werden. Ein Besuch von externen Gästen soll ermöglicht werden. Entsprechende Sanitär- und Büroräume sowie eine Ausstattung für eine Vollgastronomie sind zu berücksichtigen.

#### b) Wohnbungalow (Pächter):

Der 1980 errichtete Wohnbungalow des unter Residenzpflicht stehenden Campingplatzpächters genügt nicht mehr den heutigen Standards eines Wohngebäudes.

#### c) Sanitäranlagen:

Auf dem Gelände befinden sich 5 Waschhäuser (siehe Anlage 1 - Lageplan). Sämtliche Sanitäranlagen weisen starken Sanierungsbedarf auf (mangelnde Qualität, starke Abnutzung, beengte räumliche Verhältnisse). Kleinkinder- bzw. Mutter-Kind-Bereiche sind in keinem Waschhaus vorhanden. Die Duschkabinen sind für heutige Ansprüche und gemäß der Campingklassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes deutlich zu klein. Es gibt keine Sitzgelegenheiten und vollständiges Be- und Entkleiden in der Duschkabine ist kaum möglich. Die Gesamtzahl der Duschkabinen ist nicht ausreichend. Duschen unter Warmwassernutzung ist gegen Münzzahlung nur für einen bestimmten Zeitraum möglich. Waschbecken sind ausreichend vorhanden, diese sind jedoch lediglich mit Kaltwasseranschluss ausgestattet. Es sind 16 Waschkabinen (Kabinen mit Waschbecken) vorhanden; hiervon haben 4 einen Warmwasserzulauf - ebenfalls mit Münzautomat.

Die Waschhäuser 1 und 5 verfügen über eigene Heizungen und decken den sanitären Hauptbedarf ab.

Das Waschhaus 1 dient gleichzeitig als WC-Gebäude sowohl für Rezeption / Ankommende als auch für Biergarten- und Restaurantgäste.

Bei den Waschhäusern Nr. 2 bis 4 handelt es sich um offene und damit nicht beheizbare reine Sommergebäude. Aufgrund der Eingangsstufen ist keine Barrierefreiheit gegeben. Die WC sind ohne Klosettbrillen, an den Außenspülbecken ist nur gegen Entgelt warmes Wasser entnehmbar. Diese Waschhäuser werden nur während der Zeit des Oktoberfestes genutzt. Sie sind heutigen Ansprüchen nicht mehr angemessen.

Statt der derzeit vorhandenen 5 Waschhäuser sollen 3 Waschhäuser mit optimierter Situation und zeitgemäßer Ausstattung (ausreichend Duschkabinen und Waschbecken jeweils mit Warmwasseranschluss, Heizung) neu entstehen. Hiervon ist ein Waschhaus mit einem Bettenlager im Obergeschoss (siehe Buchstabe e)) zu verwirklichen.

#### d) Unterkunftsgebäude für Mitarbeiter:

Für die Unterbringung der Mitarbeiter befindet sich in unmittelbarem Anschluss an den Betriebshof direkt an der Isar eine Funktionshütte bestehend aus 3 Einzelunterkunftskammern mit je ca. 8 m<sup>2</sup> sowie eine baulich separierte Doppelunterkunft mit ca. 10 m<sup>2</sup>. Die

Unterkünfte für die Mitarbeiter haben lediglich einen Außenwasserhahn; Toilette oder Heizung sind nicht vorhanden. Aufgrund des schlechten Zustandes dieser Unterkünfte werden die Mitarbeiter derzeit in eigens für diesen Personenkreis aufgestellten Wohnwagen untergebracht.

Die vorhandene, nicht zu nutzende Mitarbeiterunterkunft ist abzureißen. Der privilegierte Standort direkt am Wasser soll dann als Premiumstandplatz für Wohnmobile ausgewiesen werden.

Personaltolletten und -duschen sind im Betriebshof (Buchstabe f) ) neu zu errichten. Der Pächter ist für die Unterbringung seiner Mitarbeiter in mobilen Unterkünften auf dem vom Campingplatzbetrieb abzutrennenden Gelände künftig selbst verantwortlich.

#### e) Unterkunftsgebäude – Bettenlager („Dorm“):

Für „Camper“ ohne eigene Ausrüstung sind Unterkunftshütten bestehend aus zwei Schlafräumen mit je drei Stockbetten sowie 6 Kammern mit je zwei Doppelstockbetten und 1 Kammer mit fünf Doppelstockbetten vorhanden. In diesen Gebäuden befindet sich kein Wasseranschluss, keine Heizung und kein WC.

Die Nachfrage nach dieser Übernachtungsmöglichkeit ist, möglicherweise aufgrund des niedrigen Komfortniveaus, in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Daher ist der bisherige Standort aufzugeben und als Wohnmobilstandplatz zu nutzen. Ein neues Bettenlager bzw. Mehrbettzimmer kann z.B. im Dachgeschoss des neuen Waschhauses 3 (siehe Buchstabe c)) errichtet werden.

#### f) sonstige Funktionsgebäude (Lager, Werkstatt, „Betriebshof“):

Auf dem Campingplatz befinden sich mehrere Funktionshütten, die der Bewirtschaftung dienen und vom Campingplatzbetrieb derzeit nicht abgetrennt sind („Betriebshof“, im Gutachten auch „Bauhof“ genannt). Ein dort befindliches Betongebäude wird als Werkstatt genutzt. Eine Wasserzufuhr erfolgt lediglich während der offiziellen Öffnungszeiten März – Oktober. Ein Lagerschuppen aus Holz wird für die Unterbringung von Baumaterialien und Altmaschinen genutzt. Dieses Gebäude ist möglicher Rückzugsort von Vögeln und Fledermäusen und soll daher erhalten bleiben.

#### g) Mietunterkünfte:

Derzeit sind auf dem Campingplatz München-Thalkirchen außer dem Bettenlager (Buchstabe e)) keine Mietunterkünfte vorhanden. Nach der Sanierung soll es für Gäste ohne transportable Übernachtungsmöglichkeiten weitere Unterkünfte geben. In 20 Einheiten mit bis zu zwei Betten und 15 Einheiten mit bis zu vier Betten könnten Hütten, Schlafröhren oder ansprechend gestaltete Container – sog. PODs (portable on demand) – aufgestellt werden. Diese sollen beheizbar und mit Stromversorgung ausgestattet sein. Ein Wasseranschluss ist nicht vorzusehen, da sich Sanitäreanlagen in unmittelbarer Umgebung befinden. Weitere Mietunterkünfte können im Obergeschoss des neuen Waschhau-

ses 3 entstehen. Nach Angaben des Bundesverbandes der Campingwirtschaft nimmt dieses Segment der Campingunterbringung tendenziell stark zu.

## 2.2 Freifläche

### a) PKW-Parkplätze:

An der Zufahrt zum Grundstück, jedoch außerhalb des Campingplatzbetriebes, befinden sich ca. 30 Parkplätze, innerhalb des Campingplatzes befinden sich direkt vor dem Versorgungstrakt acht ausgewiesene Parkplätze. Die PKWs der Wohnwagen- und Zeltbesitzer werden direkt an der jeweils genutzten Parzelle abgestellt.

### b) Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile:

Der Campingplatz ist in ca. 150 Standplätze für Wohnwagen, ca. 150 Standplätze für Wohnmobile und ca. 100 Standplätze für Zelte gegliedert.

Bei den Standplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile ist nicht für alle Standplätze Strom vorhanden. Die Zeltflächen verfügen derzeit über keine Stromversorgung. Die zunehmende Nachfrage nach Zeltfläche, gerade auch durch Touristen mit Fahrrädern, erfordert eine ausreichende Stromversorgung auch für diverse mitgeführte Akku-Geräte.

Bei den Wohnwagenstandplätzen ist jeweils zwei Standplätzen ein Wasseranschluss bzw. -ablauf zugeordnet.

Die Wohnmobilver- und -entsorgungsstation befindet sich in der Nähe von Waschhaus 2, entspricht jedoch in keiner Weise den heutigen Erfordernissen, insbesondere denen großer Wohnmobile.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Vergrößerung einiger Einzelplätze für Wohnmobile ist eine Optimierung der Platzausnutzung erforderlich. Eine Stromversorgung für etwa 90% der Standplätze (auch bei den Zeltflächen) ist zu gewährleisten.

### c) Internetzugang

WLAN-Versorgung ist in den Nutzungszonen nicht vorhanden. Die Bereitstellung von WLAN auf Campingplätzen ist jedoch mittlerweile Standard. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgt eine Prüfung, ob eine WLAN-Versorgung für das gesamte Gelände oder ein WLAN-Angebot für die Versorgungsgebäude (Punkt 2.1, Buchstabe a) ) ausreichend ist.

### d) Wintercamping:

Der Campingplatz ist jährlich von Mitte März bis Ende Oktober geöffnet. Aufgrund der fehlenden frostsicheren Anschlüsse für die Wasserversorgung ist eine Öffnung während der Wintermonate derzeit nicht möglich.

## 2.3 Technische Bestandsaufnahme

### a) Eingangs- und Versorgungsgebäude:

Das gesamte Gebäude ist ungedämmt und nur in den Sommermonaten nutzbar. Das Gebäude wurde niemals grundlegend saniert und befindet sich im wesentlichen in einem Bauzustand aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die verglaste Holzrahmenkonstruktion des Terrassengebäudes erfüllt die normalen Anforderungen an den Wärmeschutz nicht und weist von der Bausubstanz her einen schlechten Zustand auf.

Die Elektro-Verteilung in der Küche entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und muss erneuert werden. Die Gastwirtschaft kann derzeit wegen des nicht vorhandenen Fettabscheiders nur als Aufwärmküche betrieben werden.

### b) Wohnbungalow (Pächter):

Bei dem Wohngebäude besteht besonderer Erneuerungs- bzw. Sanierungsbedarf bei der Elektrik, der Heizungsanlage, der Instandsetzung des Flachdaches und der Erneuerung der Fenster. Des weiteren ist eine energetische Sanierung zu prüfen.

### c) Sanitäranlagen:

Die bestehenden Flachdächer der Waschhäuser sind undicht und müssen grundlegend erneuert werden. Es sind keine Sekuranten zur Absturzsicherung vorhanden. Die Bausubstanz wurde niemals grundlegend saniert und befindet sich nach 50 Jahren intensiver Nutzung in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Sie entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. den Erfordernissen eines Campingplatzes in der heutigen Zeit. Die komplette Installation (Sanitär und Raumluftechnik) ist zu ersetzen. Die Waschhäuser 1 und 5 sind beheizt, entsprechen jedoch bei weitem nicht den heutigen Anforderungen zur Energieeinsparung (EnEV) und sind daher nicht für einen Ganzjahresbetrieb geeignet. Die übrigen Waschhäuser sind unbeheizt und müssen energetisch saniert werden.

Die Anlagenbetriebsgrenze der Trinkwassererwärmung ist erreicht und aus hygienischen Gründen (Legionellengefahr) neu zu konzeptionieren, um die derzeitigen erhöhten Energie- und Wartungsaufwendungen zur Desinfizierung des erwärmten Trinkwassers zu vermeiden. Auf Grund des Alters der Anlage ist in den kommenden Jahren vermehrt mit Störungen und Ausfällen zu rechnen, was zu deutlich erhöhten Betriebs- und Wartungskosten führen wird. Die unterstützende Warmwassererzeugung durch thermische Solarkollektoren ist aufgrund der defekten Kollektoren außer Betrieb. Die Kollektoren sind komplett zu erneuern. Die RLT-Anlage (Raumluftechnik) entspricht nicht mehr den heutigen Standards und Erfordernissen. Auf Grund des hohen Alters der Heizung ist diese dringend zu sanieren, da die Anlagenbetriebsgrenze nach über 20 Jahren erreicht ist und in den kommenden Jahren vermehrt mit Störungen und somit erhöhten Betriebs- und Wartungskosten zu rechnen ist.

#### d) Unterkunftsgebäude

Die Unterkunftsgebäude wurden als reine Holzbauten konzipiert. Sie sind ungedämmt und nicht beheizbar, ohne Wasserversorgung, WC oder Kochgelegenheit.

#### e) sonstige Funktionsgebäude

Das als Werkstatt genutzte Betriebsgebäude wurde in Sichtbeton errichtet. Es ist nicht wärmegeklämt und nicht beheizt.

### 3. Projektstand

Diese Beschlussvorlage stellt die Ergebnisse der tiefer gehenden Untersuchungen am Campingplatz München-Thalkirchen vor und berücksichtigt dabei die im Beschluss der Vollversammlung am 17.12.2014 geforderten Prüfungen bezüglich des Ganzjahresbetriebes sowie einer Klassifizierung, die 3 bzw. 4 Sternen des Bundesverbandes der Campingwirtschaft (BVCD) entspricht.

Ein Ganzjahresbetrieb – zumindest eines Teils der Anlage – ist für das Referat für Arbeit und Wirtschaft eine touristisch sehr wichtige Voraussetzung für ein zeitgemäßes Übernachtungsangebot einer Tourismusmetropole wie der Landeshauptstadt München, zumal der Wohnmobiltourismus auch im gehobenen Segment überdurchschnittlich steigt. Auch aus Sicht des externen Gutachters wird die Realisierung eines Ganzjahresbetriebes - mit Winterbetrieb im vorderen Teil - des Campingplatzes als wirtschaftlich befürwortet.

Ebenfalls in der Vollversammlung am 17.12.2014 wurde die Prüfung für einen späteren Betrieb nach den Richtlinien von ECOCAMPING e.V. beschlossen. Das Management-System von ECOCAMPING e.V. weist keine konkreten Richtlinien bzw. Richtwerte aus. Daher erscheint die Ausrichtung an die ökologischen Richtlinien der Landeshauptstadt München für den Hochbau sinnvoller.

Die in die Rahmenplanung eingebundenen Vertreter des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) regten an, über die ökologischen und energetischen Standards und Baurichtlinien der Landeshauptstadt München hinauszugehen und eine Anlage mit ökologischer Vorbildwirkung für andere Plätze zu errichten. Der Landesbund für Vogelschutz e.V. wurde in die bisherigen Gespräche ebenfalls eingebunden. Die Belange dieser Institutionen sind in der vorliegenden Rahmenplanung berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planungen werden die aus der Biotopkartierung sowie der artenschutzrechtlichen Festlegung erwachsenden Anforderungen berücksichtigt.

Aufgrund der funktionalen Defizite, des baulichen Zustandes und der Bedeutung des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen für die Landeshauptstadt München wird hiermit der konkrete Vorplanungsauftrag für den Campingplatz München-Thalkirchen mit Ganzjahresbetrieb beantragt. Gemäß Ziff. 2 des Beschlusses vom 11.12.2014 wurde das Kommunalreferat u. a. auch beauftragt, zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Baureferat ein schlüssiges Gesamtkonzept für den Camping-

platz zu entwickeln. Das Kommunalreferat hat daraufhin auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie einen Antrag auf Vorbescheid erarbeitet, um die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit sicher zu stellen.

Eine Vollschießung des Campingplatzes München-Thalkirchen kann aus touristischer Sicht während der Hauptsaison nicht erfolgen. Die Maßnahme ist daher in mehreren Bauabschnitten während der Schließzeiten bzw. in der Nebensaison durchzuführen.

#### **4. Kostengrößenordnung**

##### **4.1 Kostengrößenordnung für die Sanierung und den Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen**

In einer Plausibilitätsrechnung wurde von dem externen Gutachter auf Grundlage seiner Machbarkeitsstudie, also noch **ohne** konkrete Planungsgrundlage, eine Kostengrößenordnung von 5,2 Mio. Euro netto ermittelt. Darin sind jedoch die Baunebenkosten nicht in ausreichender Höhe beinhaltet sowie die Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19% und der städtische Ansatz von 17,5% für nicht vorhersehbare Kostenrisiken nicht berücksichtigt. Nicht enthalten sind darin ferner die Kosten für die Sanierung des Wohnbungalows, die erforderliche Küchenausstattung für den Restaurant- und Imbissbetrieb sowie der Kauf und die Aufstellung neuer Unterkunftshütten. Diese Faktoren sind bei der überschlägigen Kostengrößenordnung zu berücksichtigen. Eine verbindliche Kostenobergrenze kann allerdings erst nach Abschluss der Vorplanung mit dem Projektauftrag festgelegt werden.

##### **4.2 Vorplanungskosten**

Die erforderlichen Planungskosten stehen in der Planungskostenpauschale (Finanzposition 6010.940.9910.3 „Hochbauverwaltung; Vorbereitung von Baumaßnahmen, vorlaufende Planungskosten – Pauschale für Projekte in Investitionsliste 2“) zur Verfügung.

#### **5. Wirtschaftlichkeit**

Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Sanierung wurde mit Hilfe einer Amortisationsrechnung ermittelt. Diese ist eine Form der statischen Investitionsrechnung und stellt den Zeitraum dar, in dem die Investitionsausgaben durch Überschüsse „wiedergewonnen“ werden (Kapitalrückfluss) – die sogenannte Amortisationsdauer. Sie beantwortet also die Frage, wie lange es dauert, bis das investierte Geld durch die positiven Folgen der Investition wieder erwirtschaftet ist. Die vorliegende Amortisationsrechnung für die geplante Sanierung des Campingplatzes zeigt, dass die investierten Mittel im 15. Jahr nach Beginn der Investitionen durch die erzielten Mehreinnahmen komplett wieder erwirtschaftet sein dürfen. Durch die teilweise weitaus längere Nutzungsdauer der im Rahmen der Sanierung neu errichteten oder beschafften Gebäude und Anlagen können in dem an diese Amortisationszeit anschließenden Zeitraum deutliche Mehreinnahmen durch den Weiterbetrieb der Gebäude und Anlagen erwirtschaftet werden.

Zu den angesetzten Sanierungskosten zählen die geschätzten Bau- und Sanierungskosten entsprechend dem vorliegenden Fachgutachten, die für die energetische Sanierung des Wohnbungalows (Pächter) veranschlagten Beträge, die Küchenausstattung für den Restaurant- und Imbissbetrieb, der Kauf und die Aufstellung der neuen Unterkunftshütten sowie die Planungskosten.

Die Sanierung wird entsprechend der Prognose des Fachgutachters zu einer signifikanten Erhöhung der städtischen Pachteinnahmen führen, die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dargestellt ist. Die Amortisation der Investitionen kann demnach im 15. Jahr nach Beginn der Sanierung erwartet werden.

Die Alternative zur geplanten Sanierung wäre die Erhaltung des derzeitigen Zustandes. Aufgrund des hohen Investitionsstaus, der auf der seit 1998 bestehenden Unsicherheit über den derzeitigen Standort beruht, müsste auch hier entsprechend dem aktuellsten Gebäudezustandsbericht des Baureferates von 2015 mit zeitnah zu erbringenden Leistungen in Höhe von ca. 3 - 4 Mio. € gerechnet werden. Diese Maßnahmen würden allerdings lediglich zu gleichbleibenden Einnahmen führen, da sie keine strukturellen Änderungen beinhalten.

## **6. Beteiligung anderer Dienststellen**

Das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben der Vorlage vorbehaltlich einiger Änderungen bzw. Ergänzungen zugestimmt, die jeweils in der vorliegenden Beschlussvorlage berücksichtigt wurden; die Stadtkämmerei hat der Vorlage ohne Änderungswünsche zugestimmt.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates des Kommunalreferates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da der Stadtrat im Rahmen des Projektauftrages ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird als erste Planungsgrundlage genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen für die Sanierung und den Umbau des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen zu erarbeiten.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit dem Projektauftrag vorzulegen.
4. Die Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-FS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat RZ, RG 2, RG 4  
das Baureferat H, HZ, H 25, H 6, H 7, H 9  
das Baureferat - T, G  
das Baureferat - MSE  
das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
den Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln  
das Kommunalreferat - IM-Technik  
z.K.

Am \_\_\_\_\_

