

Telefon: 0 233-26469
Telefax: 0 233-24966
Az.: IM-FS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Zukunft des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01884

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.12.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Campingplatz München-Thalkirchen
Anlass	Geplante Sanierung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Campingplatzes, Vorplanungsauftrag
Inhalt	Sanierung des Campingplatzes durch das Kommunalreferat
Entscheidungsvorschlag	Der Kommunalausschuss stimmt dem Erhalt und der Sanierung des Campingplatzes zu.
Gesucht werden kann auch nach:	Campingplatz; München-Thalkirchen; Erhalt und Sanierung

Zukunft des städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01884

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.12.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Der Städtische Campingplatz München-Thalkirchen liegt im Landschaftsschutzgebiet direkt an der Isar und ist einer der landschaftlich attraktivsten Stadtcampingplätze Deutschlands. Er besteht seit 1953, liegt in der Verwaltung des Kommunalreferates und wird während der jährlichen Öffnungszeit vom 1. April bis 31. Oktober jeweils von etwa 60.000 Gästen aus dem In- und Ausland besucht. Die durchschnittliche Verweildauer liegt bei zwei Übernachtungen.

Im Durchschnitt der letzten drei Jahre erzielte die Landeshauptstadt München aus dem Betrieb dieser Anlage Überschüsse in Höhe von ca. 600.000 € jährlich.

Der bauliche und technische Zustand entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Erfordernissen; zum dauerhaften weiteren Betrieb sind größere Erneuerungen oder Sanierungen der Bausubstanz und der technischen Einrichtungen notwendig. Als Voraussetzung für die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte und insbesondere die später anstehende Entscheidung über die anfallenden Investitionen seitens der Landeshauptstadt München ist die Frage des dauerhaften Bestandes des Städtischen Campingplatzes München-Thalkirchen zu klären.

Nach Mitteilung des Planungsreferates *„ist der Campingplatz München-Thalkirchen einschließlich der baulichen Anlagen ohne Befristung und ohne Widerruf genehmigt, so dass der Bestand der Anlage zum weiteren Betrieb gesichert ist“*.

2. Projektstand

Aufgrund des Zustands des Campingplatzes und der Planungssicherheit bezüglich des Verbleibs am bisherigen Standort ergibt sich für das Kommunalreferat die Notwendigkeit und die Grundlage, die dringend erforderlichen sowie weitere aus der Sicht der Gäste wünschenswerten Sanierungsmaßnahmen planen zu können.

Nach Auskunft des Baureferates, welches für den technischen Unterhalt der Anlage zuständig ist, sind für die Weiterführung der Anlage zwingend Investitionen zur Erhaltung der Bausubstanz und in die Infrastruktur der Be- und Entwässerungsleitungen, der Grundleitungen sowie in eine Fettabscheideanlage zu tätigen. Zudem bestehen nicht vorhersehbare Kostenrisiken wegen der Baugrundsituation hinsichtlich Altlasten. Die Kosten können vom Baureferat erst im Rahmen des Projektauftrags beziffert werden.

Weiterhin soll die Ausstattung des Campingplatzes den modernen Anforderungen an Komfort, Hygiene und ökologisches Wirtschaften angepasst werden. Vier der bestehenden fünf Sanitärtrakte weisen derzeit einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Dusch- und Wascheinrichtungen entsprechen nicht mehr modernen Standards, was die Gäste regelmäßig zu kritischen Einträgen in Internetportale oder zu direkten Beschwerden und negativ ausfallenden Vergleichen mit anderen Stadtcampingplätzen beim Referat für Arbeit und Wirtschaft, München-Tourismus oder Kommunalreferat veranlasst. Die nicht ausreichende Wärmedämmung an den Gebäuden führt zu Energieverlusten.

Geplant ist daher der Abbruch dreier Sanitärgebäude und der Neubau eines zentralen Sanitärhauses, das den ökologischen Ansprüchen bezüglich Dämmung, Energieeffizienz und Energieerzeugung (solar) entspricht, sowie eine zeitgemäße hygienische und komfortable Ausstattung aufweist. Das vierte Sanitärhaus soll auf Grund seiner günstigen Lage im Gelände erhalten bleiben, jedoch saniert werden.

Des weiteren soll im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung ein Baumbestandsplan erstellt werden. Diese Maßnahme dient auch der künftigen Pflege der vorhandenen Bäume.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung und Aufwertung der Gastronomiefläche geplant. Hierzu wie auch zur Neuerrichtung eines zentralen Sanitärgebäudes gibt es allerdings noch keine Aussage hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit.

Nach Abschluss der Sanierung soll der Campingplatz München-Thalkirchen einen Standard aufweisen, der in der Klassifizierung des Bundesverbandes der Campingwirtschaft (BVCD) drei oder vier Sternen entspricht.

Die Campingplatzklassifizierung des BVCD führt zur Bedeutung der Sterne aus:

- *** = Komfortabel; Gesamtausstattung bzw. Gesamteindruck mit gutem Komfort. Einrichtungen von besserer Qualität;

- **** = Erstklassig in der Gesamtausstattung bzw. im Gesamteindruck, mit gehobenem Komfort. Einrichtungen in gehobener und gepflegter Qualität.

Der Unterschied zwischen den beiden Klassifizierungen besteht dabei im Wesentlichen in der Ausführung der Sanitäranlagen (hochwertigere Armaturen, größere Abstände, besserer Sichtschutz, Barrierefreiheit), der Größe, Ausrüstung und Beschaffenheit der einzelnen Standplätze sowie dem Zustand der Wege.

Auf dieser Grundlage könnten die Sanierungskosten mittelfristig durch angemessene und moderate Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Hierzu wird das Kommunalreferat im Rahmen des Projektauftrags noch konkrete Vorschläge unterbreiten.

3. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmen dieser Beschlussvorlage zu.

Das **Referat für Arbeit und Wirtschaft** nimmt wie folgt Stellung:

„Der Campingplatz Thalkirchen ist ein sehr wichtiges innenstadtnahes Angebot der Landeshauptstadt München an seine Gäste und ergänzt das breite Übernachtungsspektrum von Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in idealer Weise. Nicht nur Familien und low-budget Reisende sind oft auf einen erreichbaren Stadt-Campingplatz angewiesen; in den letzten Jahren hat sich auch ein touristisch interessantes internationales Gästeklientel entwickelt, das ausschließlich mit hochwertigen Campmobilen reist und in den Städten Kunst- und Kulturgenuss auf hohem Niveau sucht. Für eine Tourismusmetropole wie München empfiehlt sich daher ein ganzjährig bewirtschafteter Campingplatz, so dass diese Gäste die Stadt auch von November bis März genießen können. Die Bewirtschaftung ließe sich vielleicht in den Wintermonaten als Stellplatz definieren und somit auf die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser) der Campmobile reduzieren, sofern die sanitären Anlagen nicht winterfest konzipiert werden können.

Eine Grundsanierung und ein neues Bewirtschaftungskonzept ist aus touristischer Sicht dringend notwendig, da München-Tourismus über den Campingplatz Thalkirchen regelmäßig schriftliche und fernmündliche Beschwerden bekommt, schwerpunktmäßig zum Zustand der sanitären Anlagen, zum Allgemeinzustand des Platzes und dem Fehlen eines modernen und dienstleistungsorientierten Bewirtschaftungskonzepts inklusive Angebot an modernen Medien“.

Das **Baureferat** schlägt anstelle eines Sanierungskonzepts zuerst die Durchführung einer „Machbarkeitsstudie“ vor. Aufgrund der Beschwerden von Gästen bzw. der Vielzahl berechtigter negativer Kritiken zum Zustand des Campingplatzes in Internetforen bleibt aber für umfangreiche Vorerhebungen keine Zeit; das Kommunalreferat plädiert vielmehr dafür, unverzüglich in die konkrete Planung zur Sanierung und deren anschließender Umsetzung einzusteigen.

4. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

5. Entscheidungsvorschlag

Dem Verbleib des Campingplatzes München-Thalkirchen am derzeitigen Standort wird zugestimmt und das Kommunalreferat beauftragt, zusammen mit dem Baureferat ein Sanierungskonzept zu erstellen und dieses dem Kommunalausschuss schnellstmöglich zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verfahren ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag des Referenten

1. Der Kommunalausschuss stimmt dem Verbleib des Campingplatzes München-Thalkirchen am derzeitigen Standort und den vom Kommunalreferat vorgetragenen Sanierungsplänen zu. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Baurecht) zu schaffen; im weiteren sind das Nutzerbedarfsprogramm und der Projektauftrag gemäß den Hochbaurichtlinien zu erstellen und gemeinsam mit den erarbeiteten Sanierungsvarianten dem Stadtrat vorzutragen.
2. Diese 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
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement-FS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. an das Baureferat-RG 4
an das Baureferat-Hochbau
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Referat für Arbeit und Wirtschaft

z.K.

Am _____