

Aufruf zur Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren

„Campingplatz Geislingen im Längental“

Geislingen an der Steige – Perle im Bergeskrantz in Baden-Württemberg!

Mit seiner idyllischen Lage am Fuße der Schwäbischen Alb und im Herzen des Filstals verführt die Stadt mit einer einzigartigen Fusion aus Natur, Kultur und Geschichte. Geislingen an der Steige, Heimat von 29.200 Einwohnern, ist zudem umgeben vom größten Naturschutzgebiet der Region Stuttgart.



Als Teil des Landkreises Göppingen ist Geislingen die zweitgrößte Stadt im Landkreis und nicht nur bequem über die Bundesautobahn A8 sowie die Bundesstraßen B10 und B466 erreichbar, sondern verfügt auch über zwei Bahnhöfe, die eine erstklassige Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz bieten. Über diese Bahnanbindung sind die nahegelegenen Städte Ulm (30 Minuten) und Stuttgart (45 Minuten) sehr gut erreichbar.



Egal ob „Steigentour“, „Filstalgucker“, „Geislinger Felsen-Tour“ oder die „Weitblick-Tour“, entlang der vier zertifizierten Qualitäts-Rundwanderwege erwarten Sie nicht nur malerische

Aussichten, Höhlen und Felsen. Diese Wege bieten die Möglichkeit die Stadt aus einer anderen Perspektive zu sehen und ihre Geschichte hautnah zu erleben. Neben den zahlreichen Einkehrmöglichkeiten entlang der Wanderwege, beherbergt auch die Burgruine Helfenstein, eins der Wahrzeichen Geislingens, in den warmen Monaten eine Burgschenke, die mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Stadt lockt.

Für Abenteuerer und Sportenthusiasten bietet die Region neben den unzähligen Wanderwegen, dem Fernwanderweg "Albtraufgänger" und Kletterfelsen auch abwechslungsreiche Fahrradrouten für Radfahrer jeden Alters und Könnens – egal ob auf der Straße und mit dem Mountainbike. Und auch Gleitschirm- oder Drachenflieger finden geeignete Start- und Landeplätze. Im Sommer bieten die Flüsse Fils, Rohrach und Eyb zahlreiche Möglichkeiten zur Erfrischung, während das Geislinger 5-Tälerbad, mit dem im Mai 2024 neu eröffneten Freibad, eine weitere Attraktion für Wasserratten darstellt.



Für Geschichts- und Kulturinteressierte bietet Geislingen eine historische Altstadt mit einem einzigartigen Flair und über 400 Jahre alten Fachwerkhäusern. Das Museum und die ganzjährig geöffnete Galerie im Alten Bau gewähren Einblicke in die Geschichte und das künstlerische Erbe der Region. Mit weit über hundert Veranstaltungen pro Jahr verfügt Geislingen zudem über eine lebendige Kulturszene, die von Kleinkunst bis zu großen Konzerten reicht.

Eine reichhaltige Auswahl an Gaststätten und Biergärten in Geislingen lädt nicht nur dazu ein, traditionelle schwäbische Spezialitäten wie Maultaschen und Zwiebelrostbraten zu genießen, sondern auch die facettenreiche kulinarische Vielfalt zu entdecken, welche die Küchen verschiedener Nationen vereint. Ganz besondere Highlights sind dabei die Ausflugslokale „Obere Roggenmühle“ mit einer Forellenzucht und die „Straub Mühle“ mit einem Restaurant und Mühlenladen.

Auch Bierliebhaber dürfen sich auf einen Besuch in Geislingen freuen, denn neben den mehrfach preisgekrönten Bieren der Geislinger Kaiser-Brauerei gibt es hier die Gelegenheit den ersten Bierbesen Deutschlands zu besuchen.



Zu den vier historisch gewachsenen Einkaufszentren innerhalb der Stadt gehört auch das überregional bekannte „City Outlet Geislingen“, wo Shoppingbegeisterte auf ihre Kosten kommen und hochwertige Produkte zu attraktiven Preisen erwerben können und das nicht nur im WMF-Outlet. Für Outdoorfans bieten Sportgeschäfte spontanen Ersatz für Ausrüstung und Funktionsbekleidung und eine Reparaturwerkstatt für Fahrräder.

Eingebettet zwischen malerischen Gemeinden wie Bad-Überkingen, Deggingen und Amstetten bietet Geislingen den perfekten Ausgangspunkt um die Attraktionen der Nachbargemeinden zu erkunden. Dazu zählen das Thermanbad in Bad Überkingen, die Wahlfahrtkirche „Ave Maria“ in Deggingen, die Straußenfarm in Böhmenkirch, die Alpakafarm in Steinenkirch und die historischen Züge in Amstetten. Außerdem bieten mehrere Flugplätze die Möglichkeit Geislingen und die Umgebung auch aus der Luft zu erkunden.

Mehr Informationen über touristische Attraktionen aus Geislingen und der Umgebung erhält man auch unter www.mein-albtrauf.de.

Die unmittelbare Umgebung des Campingplatzes

Der Campingplatz ist in eins der fünf Täler der Stadt, das Längental, eingebettet und ist ein perfekter Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen, Trailläufe, Fahrrad und Mountainbike-Touren im umgebenden Waldgebiet.

In direkter Nachbarschaft zum Campingplatz befindet sich ein Kleingartenverein, eine Gärtnerei, ein Natur- und Waldkindergarten und ein Schützenverein mit dem Restaurant ‚Das Schießhaus‘.

Die beiden Bahnhöfe sind zu Fuß erreichbar und auch ein großes Lebensmittelgeschäft und Bäcker liegen nur wenige Minuten Fußweg entfernt. Auch findet man in unmittelbarer Umgebung eine Fahrradrecyclingwerkstatt, in der Radreparaturen möglich sind.

Beschreibung des aktuellen Campingplatzes



Größe

Die aktuelle Campingfläche beträgt rund 12.000 qm (Flurstücke 1035 und 1034/3). Der aktuelle Lageplan ist der Anlage zu entnehmen. Nördlich ist im Moment eine Privatfläche mit einer Größe von ca. 1.250 qm vom Campingverein hinzugepachtet. Die Fläche ist nicht unbedingt betriebsnotwendig.

Im Flurstück 1035 enthalten ist auch der vorgelagerte Kiosk sowie das nach Norden führende Sträßchen bis zur Flurstücksgrenze bei der Bachverdohlung. Die Bestandsgröße erscheint für den städtetouristischen und wandertouristischen Bedarf Geislingens ausreichend, können auf der Fläche doch bis zu 80 Standplätze bzw. Zeltstandplatzäquivalente untergebracht werden (Nettofläche Wohnwagen- und Wohnmobilstandplatz ca. 80 qm, Zeltstandplatz ca. 50 qm).

Zufahrt und Wege

Die Zufahrt zum Campingobjekt ist auch für Gespanne und größere Wohnmobile gut möglich. Die Einfahrtssituation, wie sie sich jetzt darstellt, ist sinnvoll. Die innere Wegeführung gleicht einer Acht und ist an sich zweckmäßig. Für schwerere Fahrzeuge ist die Wegebeschaffenheit jedoch nicht ausreichend.

Aktueller baulicher Zustand

Kiosk:

Der vorgelagerte Kiosk ist mit Innensitzplätzen, schöner Terrasse und WC vom Campingverein kann an einen Betreiber verpachtet werden. Das Objekt ist für den Bedarf im Moment und auch für einen etwas höheren Bedarf an dieser Stelle ausreichend. Nach Entfernung der

zahlreichen Basteleien nach professioneller Überarbeitung kann durchaus gedacht werden, das Objekt weiter zu Campingbedarfszwecken zu erhalten.

Elektrik:

Jede Campingeinheit, zumindest jede Dauercampingeinheit, kann mit elektrischem Strom zu je 16 Ampere abgesichert und gezählt versorgt werden. Die Elektroverteilung ist jedoch stark veraltet und abgängig. Je nach Neuplanung bzw. Neuordnung des Platzes sind möglicherweise Teile der Strominfrastruktur weiter zu verwenden.

Zahlreiche Straßenlaternen sind im Gelände verbaut, aber nur wenige funktionstüchtig. Diese sind überflüssig; eine moderne Beleuchtung erfolgt über 3 Watt bis 5 Watt LED-Leuchtmitteln, welche auf den Stromkästen bzw. Steckdosen verbaut sind und zurückhaltendes und insektenfreundliches Licht geben.

Telefon/WLAN:

WLAN Hotspots für die Camper sind an den vorhandenen Laternen angebracht, allerdings ist die Kapazität der vorhandenen Leitungsinfrastruktur deutlich zu gering. Die Telefonleitung des Kiosks bedarf einer grundlegenden Erneuerung.

Einfriedung:

Die Einzäunung des Geländes, insbesondere zur Nordsüd-verlaufenden Straße hin muss erneuert werden.

Sanitärobjekte:

Die gut platzierte zentrale Sanitäreanlage entspricht in keiner Weise mehr den Anforderungen und ist vermutlich auch bautechnisch abgängig.



Fazit

Die Restnutzungsdauer der Kerncampinganlage ist nach Einschätzung des Sachverständigers Prof. Dr. Heinrich Lang auf wenige Jahre beschränkt. Ein fast neubaugleicher Ersatz ist notwendig. Lediglich der Kiosk könnte noch mehrere Jahre weitergenutzt werden.

Zielgruppen

Vertreter des Campingvereins beschrieben die Nachfrage des Jahres 2022 in qualitativer und quantitativer Hinsicht. In der Vor- und Nachsaison überwiegt die Wohnmobilmachfrage ganz deutlich, in der Hauptsaison und in der Schulferienzeit ist der Anteil der Wohnwagen noch signifikant. Auffällig ist die Zunahme von Zelten und Dachzelten.

Die Reisemotive sind für einen städtetouristischen Campingplatz typischerweise gemischt. Es tauchen sehr viele Arbeitsmigranten auf, also Gäste, die in den Gewerbebetrieben der Region zeitlich befristet eine Aufgabe oder einen Auftrag haben, Wanderinteressierte in allen Campingunterkunftsformen, Verwandten- und Bekanntenbesuche von Geislingen und Umgebung, junge Paare und junge Familien, auch als reine Städtetouristen und Wanderer in Zelten, Dachzelten und Vans sowie als Spezialität Outlet-Besucher.

Die Zielgruppen- und Unterkunftsbeschreibung deckt sich mit den Erfahrungen aus anderen Städten.

Bedarf

Als Fazit kann festgehalten werden, dass Geislingen einen alle Zielgruppen abdeckenden Kleincampingplatz, der im alleruntersten Bereich operiert, vorhält. Entsprechend den Berichten muss die Nachfrage sehr gut sein und auch neuere Zielgruppen, wie Gäste mit Dachzelten und die Van-Life-Generation anzieht.

Offensichtlich gibt es auch einen Bedarf nach Dauercamping in Geislingen. Diesem Bedarf kann im überarbeiteten Kerncampinggelände auf der Fläche von rund 12.000 qm nicht mehr entsprochen werden. Deshalb sollte auch noch das Flurstück 1038 als reiner Dauercampingstandplatz, ggf. sogar mit separater Anfahrmöglichkeit, mit in die Diskussion gebracht werden.

Der vorhandene Bebauungsplan lässt im Geländeinneren Weiterentwicklungen, ggf. nach Änderung im einfachen Verfahren zu.

Eine reine Wohnmobilstellplatzanlage stellt keine ausreichende Alternative für den örtlichen Bedarf dar. Sollte hierfür ein separater Bereich geschaffen werden sollen, biete sich allenfalls eine solche kleinere Anlage im südlichen Drittel des jetzigen Campingareals oder in der östlichen Hälfte an als eine erste Baustufe eines voll funktionsfähigen touristischen Campingplatzes für alle Unterkunftsformen.

Die mögliche Zukunft des Platzes

Im Jahr 2023 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Modernisierung und Sanierung des Campingplatzes in Auftrag gegeben. Die gieger architekten PartGmbH hat hierzu eine Variante erarbeitet, die vom Gemeinderat der Stadt Geislingen befürwortet und beschlossen wurde.

Vollbetriebsvariante mit neuem Funktionsgebäude:

Hier wird nach der Bauzeit der jetzige Kiosk entfernt oder anderen Zwecken (z. B. Lager) zugeführt. Es entsteht am Eingang ein zentrales Rezeptions- / Gastronomie- / Sanitärgebäude, ggf. mit aufgestockter Wohnung. Die innere Platzaufteilung muss aufgrund des Neubaus leicht verändert werden.

Bei dieser Variante wurde das angrenzende Flurstück 1038 für den Dauercamper-Bedarf hinzugenommen und kann mit erschlossen werden. Das Flurstück befindet sich in kommunalem Eigentum und ist zurzeit als Futterwiese unentgeltlich verpachtet und hat eine Fläche von ca. 6.000m².

Die Variante bietet Platz für insgesamt 13 Stellplätze für Wohnmobile, 71 Touristenplätze, ein Vanlife-Platz für rund 6 Fahrzeuge, eine Zeltwiese sowie 31 Komfortstellplätze. Anzumerken ist, dass sich die Zeltwiese auf einem Privatgrundstück befindet. Verhandlungen mit dem Privateigentümer müssen noch geführt werden.

Die Machbarkeitsstudie sowie der aktuelle Platzplan sind diesem Exposé als Anlagen beigefügt.

Das Interessenbekundungsverfahren:

Die Große Kreisstadt Geislingen an der Steige strebt den Abschluss eines langfristigen Erbbaurechtsvertrages zum nächstmöglichen Zeitpunkt an.

Der künftige Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf dem Pachtgrundstück einen Campingplatz zu betreiben und die hierfür erforderliche Infrastruktur in Eigenregie zu schaffen bzw. zu erhalten und zu sanieren.

Die Neuaufteilung des Campingplatzareals sollte in der vom Gemeinderat beschlossenen Variante der Machbarkeitsstudie erfolgen, kann vom zukünftigen Betreiber aber nach seinen Vorstellungen angepasst werden.

Die Große Kreisstadt Geislingen an der Steige ist an einem zukunftsorientierten, zeitgemäßen Campingplatz interessiert, der wirtschaftlich und serviceorientiert betrieben wird.

Diese Veröffentlichung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein Vergabeverfahren nach UVgO, VOB/A oder VgV handelt.

Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Alle Kosten, die sich eventuell aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Großen Kreisstadt Geislingen an der Steige ist ausgeschlossen. Ihrer Interessensbekundung fügen Sie bitte folgende Unterlagen bei:

- Vorstellung des möglichen Erbbauberechtigten mit Referenzen
- Bezugnahme auf die Variante der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Platzkonzeption ggf. Darlegung von eigenen Ideen
- Betreiberkonzept zum künftigen Betrieb des Platzes (z.B. Art und Anzahl der Plätze, Gastronomie etc.)
- Finanzierungskonzept samt Finanz- und Investitionsplan
-

Die Stadtverwaltung Geislingen behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufordern.

Die Auswertung der Interessenbekundungen liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Stadtverwaltung Geislingen und erfolgt durch ein noch zu bestimmendes Auswahlgremium, das sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und Mitgliedern des Gemeinderats zusammensetzt.

Es handelt sich um die erste Verfahrensstufe zur Prüfung der Eignung von sich bewerbenden Interessenten.

Die Bewertung der eingereichten Unterlagen erfolgt bei den Stadtwerken Geislingen unter Berücksichtigung nachfolgender Wertungs-Matrix:

Kreativität / Idee / Umsetzung der Konzeption	50%
Referenzen Campingbereich	30%
Pachtangabe	20 %
Summe:	100%

Kreativität / Idee / Umsetzung der Konzeption:

Hier erfolgt die Bewertung der Umsetzung des Projektes anhand der Einbindung in die Gegebenheiten des Umfeldes, die Idee und die Kreativität/Innovation der Konzeption. Die Wertung dieses Punktes wird durch die Mitglieder des Auswahlgremiums vorgenommen. Jedes Mitglied kann bis zu 50 Punkte vergeben. Gezählt wird der Durchschnittswert aus allen Personen im Auswahlgremium – jeweils auf- bzw. abgerundet auf volle Zahlen.

Referenzen Campingbereich:

30 Punkte: ≥ 3 Referenzen Campingbereich

20 Punkte: = 2 Referenzen Campingbereich

10 Punkte: = 1 Referenzen Campingbereich

00 Punkte: < 0 Referenzen Campingbereich

Pachtangabe:

20 Punkte: höchste Pacht

15 Punkte: zweithöchste Pacht

10 Punkte: dritthöchste Pacht

usw.

Ihr schriftliches aussagekräftiges Angebot richten Sie bitte mit den entsprechenden Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag bis zum **28.07.2024** an:

Stadtverwaltung Geislingen
„Interessenbekundung Campingplatz“
Immobilienmanagement
Schlossgasse 7
73312 Geislingen

Weitere Informationen zum Objekt erhalten Sie auf Anfrage bei der Stadtverwaltung Geislingen, Herr Wiedmann, Schlossgasse 7, 73312 Geislingen, E-Mail: jan.wiedmann@geislingen.de