

Anlage A

Leistungsbeschreibung

Konzessionsvergabe für die Verpachtung zum Betrieb, der Bewirtschaftung und der Weiterentwicklung des „Erholungscenter Jersleber See“ Zum See 1, 39326 Niedere Börde (Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt)

Das „Erholungscenter Jersleber See“ befindet sich am Jersleber See im Norden der Gemeinde Barleben vor den Toren der Landeshauptstadt Magdeburg. Es besteht aus einem Campingplatz (Kurz- und Dauercamping) und einem Strandbad.

Das Erholungscenter nimmt den nördlichen Uferbereich des Seegebietes ein.

Im südlichen und südöstlichen Uferbereich des Sees befindet sich eine Bungalowsiedlung. Diese ist nicht Gegenstand dieser Ausschreibung.

Auf Grund der Lage bieten der See und die Region viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. In der näheren Umgebung befinden sich der Mittellandkanal und die Elbe mit dem imposanten Bauwerk des Wasserstraßenkreuzes, die Schleusen Rothensee und Hohenwarthe, das historische Schiffshebewerk Rothensee, sowie ausgedehnte naturnahe Landschaften von Elbe und Heide. Zahlreiche Radwege laden zu ausgiebigen Fahrradtouren ein. Die Landeshauptstadt Magdeburg mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen liegt in einer Entfernung von ca. 10 km.

Der Jersleber See ist mit dem PKW über die Bundesautobahnen A2 und A14 sowie die Bundesstraßen 71 und 189 zu erreichen.

Das Erholungscenter umfasst eine Gesamtfläche von ca. 200.000 m² (ohne Seefläche). Eigentümer der Flächen sind die Gemeinde Barleben, die Gemeinde Niedere Börde, sowie eine Erbengemeinschaft. Im Eigentum der Erbengemeinschaft steht eine kleine Teilfläche von 13.429 m².

Zwischen den beiden Eigentümergebieten wurde im Jahr 2006 eine Zweckvereinbarung geschlossen. Regelungsgegenstand ist die Übertragung der Aufgabe zum Betrieb und der Bewirtschaftung des Erholungscenter auf die Gemeinde Barleben. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung ist die Gemeinde Barleben berechtigt, das Erholungscenter zu verpachten. Dieses Ziel ist durch die Gemeinderäte beider Gemeinden per Beschluss im September 2023 bekräftigt worden.

Der bestehende Erbbauvertrag zwischen einer privaten Erbengemeinschaft und der Gemeinde Niedere Börde lässt eine Verpachtung an einen Dritten zu.

Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung und Freizeit ausgewiesen. Grundlage für Entwicklungsvorhaben des Erholungscenters bilden die entsprechenden Bebauungspläne der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Niedere Börde.

Mit der geplanten Verpachtung wird das Ziel verfolgt, das Erholungscenter zukunftsorientiert zu entwickeln. Zugleich sollen die Freizeitangebote für die Einwohner sowie die touristische Attraktivität des Naherholungsgebietes, der Gemeinde und deren Umgebung qualitativ angehoben und gesteigert werden.

Beschreibung des „Erholungscenter Jersleber See“

Im Jahr 2006 begann die Gemeinde Barleben mit einer umfangreichen Modernisierung des Areals. Zentrum aller touristischen Aktivitäten am Jersleber See ist das neue Rezeptionsgebäude, welches 2012 eingeweiht wurde.

Das gesamte Gebiet ist eingezäunt und besitzt zwei Torzugänge. Auf dem Gelände befinden sich neben dem näher beschriebenen Rezeptions- und Sanitärgebäude vier weitere Gebäude:

- das ehemalige Verwaltungsgebäude (derzeit Werkstatt),
- eine Garage,
- die alte Rezeption und
- ein Bungalow.

Im Bereich des Strandbades befinden sich zudem ein Sanitärcontainer und ein Rettungsturm. Neben zahlreichen Wasseraktivitäten kann man sich beim Beachvolleyball und Minigolf oder auf einer Fahrradtour sportlich betätigen oder einfach nur, z.B. beim Angeln, die Natur genießen.

Das Naturbadegewässer „Jersleber See“ wurde in den vergangenen Jahren vom Kreisgesundheitsamt regelmäßig in die Qualitäts-Kategorie „hervorragend“ eingestuft.

Strandbad Jersleber See

Das Strandbad hat eine Kapazität für bis zu 2000 Badegäste.

Den Besuchern stehen großzügige Parkflächen für rund 600 Fahrzeuge zur Verfügung. Die Zufahrt wird über eine Schrankenanlage mit Parkplatzautomat reguliert.

Auf einem Großteil der Parkflächen plant ein Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaik Anlage als Überdachung der Parkplätze. Der angelaufene Projektstand wird zur Weiterverfolgung an den Pächter übergeben.

Der Naturbadesee verfügt über eine hervorragende Wasserqualität und einen schönen Sandbadestrand in Hanglage. Das Badeerlebnis wird insbesondere durch den Wasserpark, Tretboot- und Stand-Up-Paddling-Verleih, sowie eine Badeplattform abgerundet. Zur Sicherheit der Strandbadbetriebses gibt es im Badebereich einen Rettungsschwimmerturm.

Am See entlang führt eine Strandpromenade über welche die Imbisseinrichtungen erreicht werden können. Die Versorgungsdienstleistungen und der Festplatz wurden bisher durch die Gemeinde Barleben jährlich saisonal verpachtet.

Campingplatz Jersleber See

Der Campingplatz besteht aus einem Dauercamping- und einen Kurzzeitcampingbereich.

Dauercamping: Der Dauercampingplatz verfügt über 200 Dauercampingstellplätze. Die Plätze haben eine Größe von ca. 80m². Jeder Stellplatz hat eine Stromversorgung.

Kurzzeitcamping: Für Kurzzeitcamper stehen 35 Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile, sowie eine große Wiese mit zahlreichen Plätzen für Zelte zur Verfügung. Die 35 Stellplätze verfügen jeweils über einen Stromanschluss.

Das zentral auf dem Campingplatz gelegene Sanitärgebäude (errichtet 1993) verfügt über mehrere Wasch- und Duschkabinen, Toilettenkabinen, Waschbecken, einen Behindertenwaschraum mit Dusche, einen Babywasch- und -wickelraum sowie Entsorgungsmöglichkeiten für Chemietoiletten. Vom Campingplatz aus hat man unmittelbaren Zugang zum Naturbadesee mit einem kleinen Bootssteg und zu dem Strandbad mit den oben beschriebenen Angeboten.

Die Anmeldung und Begrüßung der Campinggäste erfolgt in einem modernen und geräumigen Rezeptionsgebäude (großer Rezeptionsbereich, Büro, Aufenthalts- und Lagerräume, WC und Küche). Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über eine Schrankenanlage mit Zugangskarten geregelt.

Pachtvertrag

Die Gemeinde Barleben plant die Bewirtschaftung und den Betrieb des „Erholungscenter Jersleber See“ bestehend aus dem Strandbad, dem Kurzzeit- und Dauercampingplatz inklusive der vorhandenen Gebäude sowie dem beweglichen und unbeweglichen Inventar im Rahmen einer Konzessionsvergabe mit einer Laufzeit von 25 Jahren mit optionaler Verlängerungsmöglichkeit um 10 Jahre an einen Betreiber zu vergeben.

Die Höhe der Pacht (netto) wird vorgegeben und soll mtl. 2000,00 Euro betragen. Um das Ziel der Verpachtung erfolgreich umsetzen zu können, stehen nicht die Höhe des Pachtzins, sondern insbesondere das Konzept und der Investitionswille des Pächters im Vordergrund. Der Entwurf des Pachtvertrages mit den Anlagen 1 – 4 ist als Gesamtanlage B der Ausschreibung beigefügt.

Teilnahmeantrag (Stufe 1)

Interessenten haben Ihren Teilnahmeantrag mit den nachfolgend benannten Anlagen elektronisch über das Vergabeportal bis zum **30.04.2024 um 14:00 Uhr** abzugeben.

Dem Teilnahmeantrag sind nachfolgend genannte Anlagen (Erklärungen, Unterlagen und Nachweise) beizufügen:

- ▶ eine ausführliche Vorstellung des Interessenten unter Angabe einschlägiger Betriebs- erfahrungen sowie der Beweggründe zur Betriebsführung des „Erholungscenter Jersleber See“
- ▶ vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen
- ▶ visualisiertes (Pläne, Skizzen, Darstellung der Vorhaben etc.) Betriebs- und Entwicklungskonzept zum Erholungscenter, welches Bezug auf die Entwicklungsziele nimmt und die Bewertungskriterien (Anlage D) widerspiegelt.
- ▶ Bescheinigung über die Vorortbesichtigung (Anlage C)

Aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen werden 5 Bewerber für das Verhandlungsverfahren (Stufe 2) ausgewählt. Die Auswahl erfolgt nach dem beiliegenden Bewerbungsbogen. Ausschlaggebend ist die persönliche bzw. fachliche Eignung des Bewerbers.

Verhandlungsverfahren – Abgabe der Erstangebote (Stufe 2)

In der Stufe 2 erfolgt die Auswahl des künftigen Pächters nach dem beigefügten Bewertungs- und Gesprächsleitfaden (Anlage D). Hier wird das eingereichte Konzept ausschlaggebend sein. Insbesondere werden die Vorstellungen zur Weiterentwicklung sowie die geplanten Investitionen bewertet.

Ein visualisiertes (ggf. auch skizzenhaft), aussagekräftiges Konzept ist bereits mit dem Teilnahmeantrag vorzulegen.

Die Einreichung eines Erstangebotes, ist nach gesonderter Aufforderung zur Angebotsabgabe, ebenfalls ausschließlich auf dem o.g. elektronischen Weg ist bis zum **09.07.2024 um 14:00 Uhr** möglich.

Verspätet eingehende Teilnahmeanträge und Angebote werden nicht berücksichtigt.

Die Kommunikation im Ausschreibungsverfahren erfolgt in deutscher Sprache.

Nachfragen/Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung des Erholungscenters ist vor Abgabe des Teilnahmeantrages durch Interessenten **verpflichtend**.

Für die Vorortbesichtigung ist bei der Gemeinde Barleben unter der Emailadresse zd@barleben.de schriftlich ein Termin zu vereinbaren. Terminanfragen sind unter Angabe von Terminvorschlägen bis zum 31.03.2024 zu stellen. Die Besichtigung erfolgt unter Anwesenheit eines Mitarbeiters der Gemeinde Barleben. Von eigenständigen Besichtigungen vor Ort ist abzusehen.

Die Nichtvorlage der Bescheinigung über die Besichtigung (Anlage C) führt zum Ausschluss des Bewerbers vom Verfahren.

Bewerberfragen zur Ausschreibung oder im Anschluss an die Besichtigung sind schriftlich entweder über das Vergabeprotal oder über die u. s. Kontaktmailadresse einzureichen. Die Antworten auf die Nachfragen werden durch die Gemeinde Barleben allen Interessenten über das Vergabeportal im Rahmen der Ausschreibung zur Verfügung gestellt.

Hinweis

Bei dem Verfahren zum Abschluss des Pachtvertrages handelt es sich um ein Konzessionsvergabe nach der Konzessionsvergabeverordnung.

Kontakt

Ansprechpartnerin: Frau S. Schmidt, zentrale Vergabestelle Gemeinde Barleben
Telefon: 039203 565 3325
Email: vergabestelle@barleben.de