

Ehemaliger Luftwaffenstützpunkt BA 901

Aufgabenstellung der Ausschreibung



Beteiligen Sie sich an der Schaffung eines Urlaubsorts der neuen Generation!



Communauté de communes du Pays de Wissembourg
4, quai du 24 Novembre
67160 WISSEMBOURG



Drachenbronn-Birlenbach



Das Ziel eines nachhaltigen Urlaubsorts



Baumassenplan des Projekts auf der BA 901 und Stimmungsskizze (Horwath HTL, Landschafts- und Raumplanung)



EINFÜHRUNG: die touristische Umgestaltung des ehemaligen Luftwaffenstützpunkts 901

Der ehemalige Luftwaffenstützpunkt 901 (BA 901) liegt im Norden des Départements Bas-Rhin in der Gemeinde Drachenbronn. Er ist 10 Minuten von Wissembourg (an der deutschen Grenze), 30 Minuten von Haguenau und 60 Minuten von Straßburg sowie von Karlsruhe entfernt.

Er wurde 2015 geschlossen. Angesichts der wirtschaftlichen und demografischen Auswirkungen dieser militärischen Umstrukturierung wurde mit dem **contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) de Drachenbronn** ein Begleitkonzept für den Zeitraum 2016-2020 unterzeichnet.



Es wurde zwischen dem Staat, der Region, dem Département, dem Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN), dem Gemeindeverband Pays de Wissembourg (CCPW), dem Gemeindeverband Outre.forêt und der Gemeinde Drachenbronn geschlossen. Sein Geltungsbereich beinhaltet vor allem:

- 1) **Die touristische Erschließung**
- 2) **Die Unterstützung des Personals des Luftwaffenstützpunkts 901**
- 3) Die Dynamisierung des Geflechts der KuK und KMU (Unterstützung von Investitionsvorhaben, Entwicklung geeigneter Immobilien, Begleitung der Einführung von Hochleistungs-Breitband)

Dafür sind Zuschüsse in Höhe von 10 Millionen Euro vorgesehen. **Für jeden Projektträger kommen weitere finanzielle Vorteile** hinzu (vor allem ZRD, Umstrukturierung der Streitkräfte)¹. Zudem kann dank der Modalitäten der Rücknahme von Grundstücken und Immobilien durch Körperschaften des öffentlichen Rechts die **Bereitstellung dieser Gebäude zu besonders günstigen Bedingungen** für die Betreiber ins Auge gefasst werden.

Dieser Aufruf zur Interessenbekundung erfolgt im Rahmen der touristischen Erschließung im Zusammenhang mit den Anlagen der BA 901.

Dieses Schiefertstück enthält alle Informationen, die es erlauben, einen Vorschlag zu formulieren, insbesondere:

- Den Befragungsrahmen
- Die Vorstellung des Projekts und seiner Marketingaspekte
- Die Modalitäten des Ablaufs der Befragung
- Das vom Betreiber/Projektträger vorgeschlagene Angebot in seinen technischen Dimensionen.

¹ Mehr über den CRSD und begleitende Maßnahmen: <https://www.defense.gouv.fr/dar/contrats-et-plans/2016/crsd-de-drachenbronn> & <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/zones-restructuration-defense-zrd-avantages-impots>

1. Befragungsrahmen

Die Kommune hat das Ziel eines **nachhaltigen Urlaubsorts** entwickelt (siehe die Vorstellung unter Ziffer 2).

Die Befragung soll Betreiber identifizieren, die an dem Projekt interessiert sind und die der Vision der Kommune entsprechen könnten. Sie beinhaltet mehrere Bereiche, die jeweils einer bestimmten Art von Aktivität entsprechen:

- Bereich 1 – für **Freizeit-** und **Handelsaktivitäten**
- Bereich 2 – für Aktivitäten der **Unterkunft und Gastronomie**
- Bereich 3 – für **handwerkliche und gewerbliche** Aktivitäten

Um Synergien zu fördern, **bevorzugt die Kommune Angebote, die mehrere ergänzende Bereiche aufweisen**. Zum Beispiel würde eine Unterkunft, die nebenher einen Freizeitbereich bietet, bei der Kommune mehr Aufmerksamkeit erregen.

Das Ziel dieses Projektauftrags ist von Bedeutung, weil es darum gehen wird, die für die Integration in das Projekt eines Urlaubsorts am besten geeigneten Gewerbetreibenden zu identifizieren und die:

- Sich an der Belebung des Standorts und seiner Identität beteiligen
- Lebendige Orte der Begegnung sowohl für die Gäste als auch für die Einwohner im Einklang mit den Öffnungszeiten des Standorts und den Trägern seiner Identität schaffen
- Sich ergänzend in die anderen Angebote und touristischen Standorte einfügen, sowohl am Standort als auch in der näheren Umgebung
- Auf die Bedürfnisse und Erwartungen der breiten Öffentlichkeit reagieren
- Beiträge zu den gemeinsamen Aufgaben für den Betrieb des Ortes

Horwath HTL betreut die Kommune bei der Mobilisierung von Projektträgern und dem Abschluss vertraglicher Vereinbarungen.



2. Vorstellung des Projekts

2.1. Das Gelände der BA 901

Das Gelände der BA 901 befindet sich in der Gemeinde Drachenbronn im Norden des Départements Bas-Rhin, 10 Autominuten von Wissembourg und von Soultz-Sous-Forêts entfernt. Die Nähe zur deutsch-französischen Grenze ist stark ausgeprägt.

Das Projekt auf der BA 901 erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von circa 40 Hektar, die Folgendes beinhaltet:

- Den Kasernenbereich (circa 12 ha), bestehend aus mehr als 50 Gebäude, die früher als Büros, Wohnräume oder Hangars genutzt wurden
- Den Offiziersbereich (circa 5 ha), bestehend aus 24 Gemeinschaftshäusern (Wohnungen für fast 50 Familien)
- Das Sportgelände und das Schwimmbad (circa 3 ha)
- Das ehemalige Hundegehege, ein eigenständiges Gelände von circa 3 ha
- Die umgebenden Wälder



Das Gelände fügt sich in eine Umgebung von hoher landschaftlicher Qualität, die Wälder, Täler, Ebenen, charakteristische Dörfer, Weinberge etc. miteinander verbindet.



Das identitätsbezogene Erscheinungsbild des Geländes ist derzeit noch stark durch die ursprüngliche Nutzung als Luftwaffenstützpunkt (ohne Start- und Landebahn) geprägt. Es sind bedeutende Arbeiten der Landschaftsgestaltung und der Schaffung von Atmosphäre geplant; Beseitigung der Einzäunungen, Abtragen des Teerbelags, Anpflanzungen, Anlage von Auen, Obst- und Gemüsegärten etc. Die technische Infrastruktur und die Versorgungsnetze (Wasser, Strom, Kanal, Glasfaser etc. wurden geprüft, sie werden überholt und ausgebaut.



Derzeit beherbergt das Gelände sämtliche Gebäude, **die für die Entwicklung eines Urlaubsorts erforderlich sind**, und deckt die drei Bereiche ab (Freizeitaktivitäten/Unterkunft und Gastronomie/wirtschaftliche Aktivitäten).

2.2. Der touristische Kontext

Die Analyse des touristischen Kontextes ergab das große Potenzial des Geländes. Derzeit ist das nördliche Elsass eher ein Ausflugsziel für deutsche Gäste als ein Ort für Urlaubsaufenthalte, weil es in diesem Gebiet an Übernachtungsangeboten fehlt.

Trotzdem geht aus mehreren Faktoren eine Entwicklungschance hervor: Derzeit strukturiert sich eine große Dynamik der touristischen Erschließung sowohl was das Reiseziel nördliches Elsass als auch was das Reiseziel Natur/Know-how/Erholung angeht; die Nähe großer Urlaubszentren (südliches Elsass, Rheintal, Schwarzwald) und großer Verdichtungsräume verstärkt dieses Potenzial (Anlage 2).

→ **Das Großprojekt BA 901, wird als Katalysator der touristischen Dynamik in einem Gebiet mit großem Potenzial wirken.**

Die derzeitigen Besucher aus Deutschland unterstreichen die Notwendigkeit, dass das Projekt BA 901 auf die spezifischen Ansprüche dieser Klientel reagiert und gleichzeitig eine höhere Attraktivität für Gäste aus Frankreich und Benelux gewährleistet (Anlage 1).



2.3. Die Vision für den Standort: ein innovatives, für die nachhaltige Entwicklung beispielhaftes und sehr geselliges Urlaubsziel

Ein für die nachhaltige Entwicklung beispielhaftes Urlaubsziel

Da es sich herausneuerfindet, indem es die vorhandene Bausubstanz nutzt, da es keine neuen Ackerflächen verbraucht und da es sanften und erneuerbaren Energien den Vorzug gibt, wird der Urlaubsort umweltfreundlich sein.

Ein multifunktionaler Urlaubsort

In Bezug auf den Kontext möchte die Kommune einen innovativen Urlaubsort entwickeln.

Ein Projekt aus dem Gebiet und für das Gebiet;

der Urlaubsort wird:

- autonom sein: Die Besucher müssen vor Ort sämtliche Dienstleistungen vorfinden, die für einen Aufenthalt von mindestens 48 Stunden notwendig sind.
- offen sein: Das Gelände wird für die ansässige Bevölkerung zugänglich sein, die örtlichen Akteure einbeziehen und eine Aufenthaltsbasis sein, die auf die Region ausstrahlt.



Somit wird der Ort mehrere touristische Aktivitäten und lokale Entwicklungsaktivitäten vereinen. Der Urlaubsort wird ein vielfältiges Übernachtungs- und gastronomisches Angebot bieten, Freizeit und Handelsaktivitäten sowie auch wirtschaftliche Dienstleistungen und Aktivitäten (siehe Punkt 2.4).

Die Notwendigkeit der Gemeinsamkeit

Dieses Gestaltungsmodell beinhaltet eine Vielfalt von Akteuren vor Ort, was die Gefahr birgt, dass jeder sein eigenes Projekt, seinen eigenen Ehrgeiz und seine eigene Entwicklungsstrategie hat. **Deshalb wird besonderer Wert auf die Bereitschaft der Bewerber gelegt, sich an einer Gesamtleitung und einer Identität der Teilhabe zu beteiligen, um ein ganz eigenes vollwertiges Reiseziel zu schaffen.**

Das Ziel des Projekts

Das Urlaubsdorf Drachenbronn sieht sich als Urlaubsort, der sich in das Gebiet einfügt. Es richtet sich teils an touristische Populationen (Deutschland, Frankreich ...), vor allem an Familien, teils an die ansässige und die sekundäre Bevölkerung.

Das Ziel lässt sich so zusammenfassen:

„Ein Urlaubsort, der die Thematik Natur/Sport dekliniert und ganzjährig ein vielfältiges Angebot an Unterkünften und Freizeitaktivitäten für ausländische und französische Gäste bietet, sich aber auch an die Wohnbevölkerung richtet.“

Dieser Ort wird auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen (Handwerk oder Dienstleistungen, die mit der Hauptthematik in Verbindung stehen).“

2.4. Eine bunte, anpassungsfähige Programmgestaltung

In diesem Stadium wurden erst die groben Züge der Programmgestaltung als Orientierung für die Vorschläge der Bewerber festgelegt, unter Beibehaltung größtmöglicher Flexibilität. Somit steht es den Bewerbern frei, Projekte einzureichen, die nicht vollständig in diesen Rahmen passen. Das endgültige Projekt hängt von den interessierten Betreibern ab, wobei ein Schwerpunkt auf ihren Zusammenhalt gelegt wird.

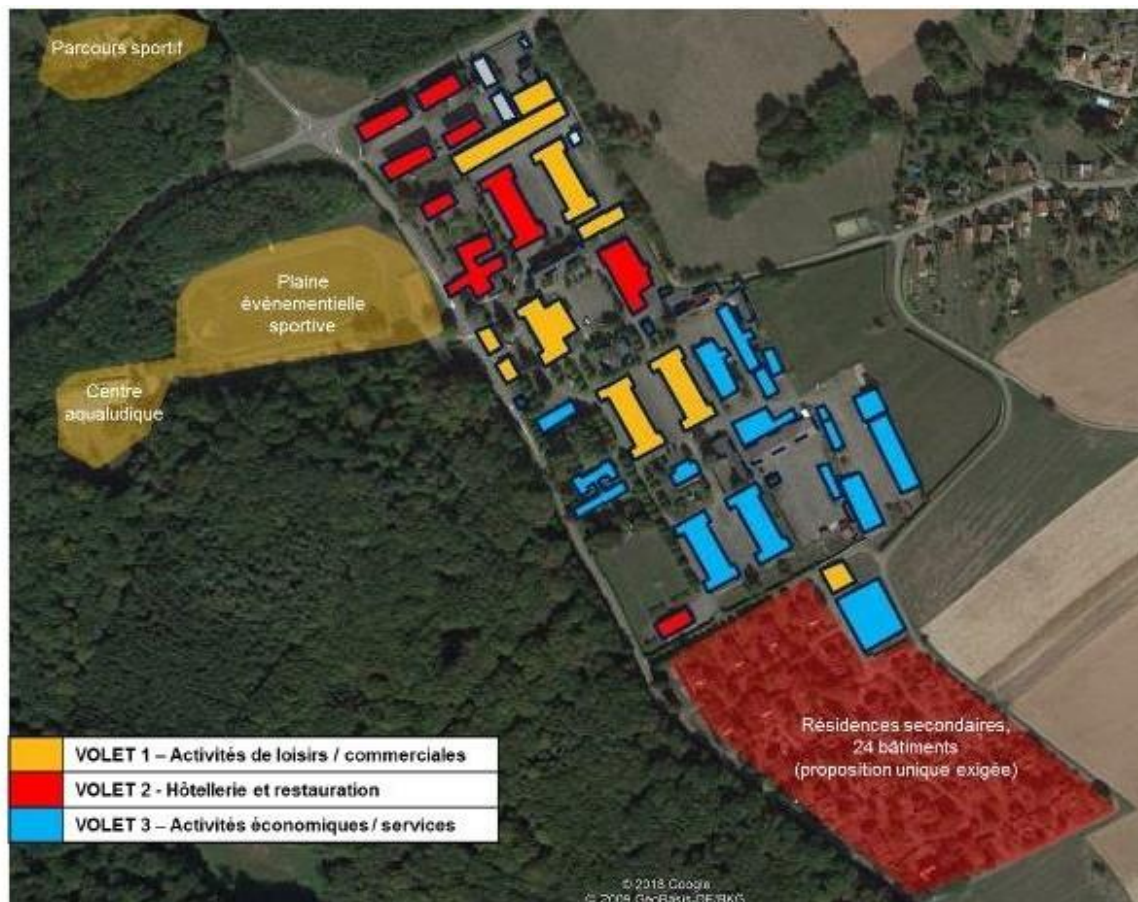


Beispielhaft eine nicht feststehende und anpassbare Liste von Aktivitäten für den Urlaubsort:

Freizeitaktivitäten (Bereich 1)		
Kleinkunstabühne	Indoor-Klettern	Wellnessbad
Kino	Geocaching	Koch-Workshops
Oldtimer-Restaurierung	Verschiedene Aktivitäten	Gemüsegarten
Interpretationszentrum (Maginot)	Abenteuer-Parcours	Tischlerei/Handwerk
Escape Games	Geschichtliche Interpretation	Airsoft
Spielplätze	Zen-Pfad (Naturtherapie)	
Unterkünfte (Bereich 2)		
Camping / unkonventionell übernachten	Hütten	Hotel
Gruppenübernachtungen	Wohnwägen und Wohnmobile	Ferienwohnungen
Gastronomie (Bereich 2)		
Imbiss	Traditionelles Restaurant	Restaurant für Gruppen
Bewirtschafteter Festsaal	Markt	Gehobenes Restaurant
Dienstleistungen (Bereich 3)		
Bäckerei	Feinkostladen	Laden mit regionalen Erzeugnissen
Sanatorium	Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftliche Gärten
Wirtschaftliche Aktivitäten (Bereich 3)		
Töpferei, Holzarbeiten, Kunsthandwerk, Kultur ...	Grund- und Weiterbildung, Schule	Dienstleistungssektor, Vereinsräume

Raumplanungsgrundsätze und Baumassenplan

Die Angaben zu den räumlichen Bereichen und der Ansiedlung der Projekte der **3 Bereiche** sind als **Hinweise gedacht**. Die Funktionen und Zonen des Urlaubsorts sind auslegungsfähig.



Zur Beachtung: Die 24 Gemeinschaftshäuser müssen Gegenstand eines einzelnen Vorschlags sein.

Angaben zu den Gebäuden und Flächen

Bereich	Anzahl der Gebäude	Fläche (m ²)
BEREICH 1 Freizeitaktivitäten / gewerblich	10	16.670
BEREICH 2 Hotellerie und Gastronomie	10	19.680
	24 Gemeinschaftshäuser	16.000
BEREICH 3 Gewerbliches / Dienstleistungen	16	15.270

Dank der großen erhaltenen und renovierten Flächen sind in allen Bereichen zahlreiche Projekte möglich. Der allgemeine Grundsatz wird sein, dass die Kommune erschlossenen bebauten oder unbebauten Grund an private Betreiber kostenpflichtig abgibt; danach obliegt es jedem Investor und Projektträger, sein(e) Projekt(e) zu verwirklichen, zu finanzieren und zu betreiben.

3. Ablauf der Befragung

3.1. Planung der Befragung

Der vom Gemeindeverband Pays de Wissembourg festgelegte Befragungszeitplan sieht folgendermaßen aus:

- Frist für die Einreichung der Angebote: **16 September 2019**
- Analyse der Angebote und Informationsaustausch mit den Bewerbern: **Juli 2019 – August 2019**
- Festlegung der angenommenen Projekte: **September 2019 – Dezember 2019**
- Vorbereitung der Eröffnungsphasen und Bauarbeiten: **ab Dezember 2019.**

Diese Planung kann sich noch ändern. In diesem Fall informiert die Kommune die Kandidaten.

3.2. Ablauf der Befragung

Wenn die Angebote eingereicht sind, organisiert die Kommune Gespräche mit den angenommenen Bewerbern. Die Bewerber können ihre Projekte darlegen, aber auch auf etwaige Fragen der Kommune antworten. Nach diesen Gesprächen werden in jedem Bereich ein oder mehrere Bewerber angenommen.

Nach Möglichkeit versucht die Kommune, jedes von den Bewerbern vorgetragene Angebot einer Lösung zuzuführen, indem sie eventuell entscheidende Änderungen und Einbauten auf dem Gelände vorschlägt.

3.3. Organisation der Beziehungen zwischen der Kommune und den Bewerbern

Die Fortführung der Befragung wird durch die Kommune und ihre Partner mit Unterstützung von Horwath HTL gewährleistet. Die Kommune steht jedem Bewerber zur Verfügung, der das Gelände der BA 901 besichtigen möchte.

Jegliche Bitten um weitere Auskünfte oder um Besichtigungstermine während der Beratungsphase sind zu richten an:

Bernard BETSCH, Chargé de mission du suivi du CRSD

Tel.: 03 88 05 35 55

E-mail: b.betsch@cc-pays-wissembourg.fr

3.4. Art der von den Bewerbern vorzulegenden Unterlagen (siehe Bewerbungsunterlagen)

In administrativer Hinsicht:

- Eine Vorstellung des Bewerbers (Name, Vorname ...) und/oder des Betreibers (Kompetenzen, Funktionsweise, Umsatz, Personal...)
- Referenzen in Form von Projekten oder Konzepten
- Die Motivationen des Bewerbers für das Projekt des Urlaubsorts

Auf das Projekt bezogen:

- Art der Aktivität des Projekts (Bereich 1, 2 ou 3)
- Das Konzept
- Die Produkte und Aktivitäten
- Sortiment, Preisgestaltung und Kundenzielgruppe
- Fläche und Art der gewünschten Örtlichkeit
- Funktionsweise des Projekts (Öffnungszeiten, Personal, technische Anlagen ...)
- Geplante Art der Geschäftsführung,²

In finanzieller Hinsicht

- Die Modalitäten der Finanzierung
- Die erwarteten betrieblichen Daten

²Ein verhältnismäßiger Anteil der Pachtkosten entfällt auf die Wartung, Instandhaltung, den Betrieb und die Bewerbung des Urlaubsorts.

- Die geplanten finanziellen Bedingungen (Preis einschließlich Steuern) etc.
- Verfügbare finanzielle Sicherheiten

3.5. Auswahlkriterien

Die Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Qualität der Unterlagen des Bewerbers oder der Kette
- Qualität des vorgeschlagenen Projekts
 - Der gesellschaftliche, umweltbezogene und nachhaltige Aspekt des Projekts
 - Attraktivität für den gemeinsamen Aufbau des Urlaubsorts und den allgemeinen Betrieb des Standorts
 - Querverbindungen des vorgeschlagenen Konzepts zu den anderen ausgeschriebenen Bereichen des Projekts
 - Fähigkeit des Projekts, sich sowohl an die Wohnbevölkerung als auch an Touristen zu richten
- Eignung des Konzepts für die zur BA 901 ausgearbeiteten touristischen Vision
- Eignung des vorgeschlagenen Angebots für das Einzugsgebiet
- Solidität der finanziellen Sicherheiten und des geplanten Umsatzes
- Berufserfahrung des vorgesehenen Geschäftsführers

Dabei ist zu beachten, dass die Auswahl der Kommune darauf abzielt, dass einander die formulierten Angebote ergänzen und dass die Initiativen von vor Ort oder in der Nähe ansässigen Akteuren bevorzugt.

Es wird daran erinnert, dass diese Ausschreibung nicht den gesetzlichen Regelungen für Ausschreibungen der öffentlichen Hand unterliegt. Es handelt sich um ein informelles Verfahren. Die Kommune kann jederzeit die Vorgehensweise ändern oder von dem Verfahren zurücktreten, ohne dass die Bewerber dadurch Anspruch auf eine irgendwie geartete Entschädigung erheben könnten.

3.6. Bedingungen für die Versendung und Vorlage der Angebote

Die Angebote müssen bei der Gemeinde **spätestens am 16 September 2019** eingehen.

Sie können entweder direkt auf der digitalen Plattform der öffentlichen Hand (<https://alsacemarchespublics.eu>) eingereicht oder PER POST per Einschreiben mit Rückschein an den Gemeindeverband CCPW gesandt werden.

BEGEHUNG DES STANDORTS AN FOLGENDEN TAGEN MÖGLICH (NACH ANMELDUNG):

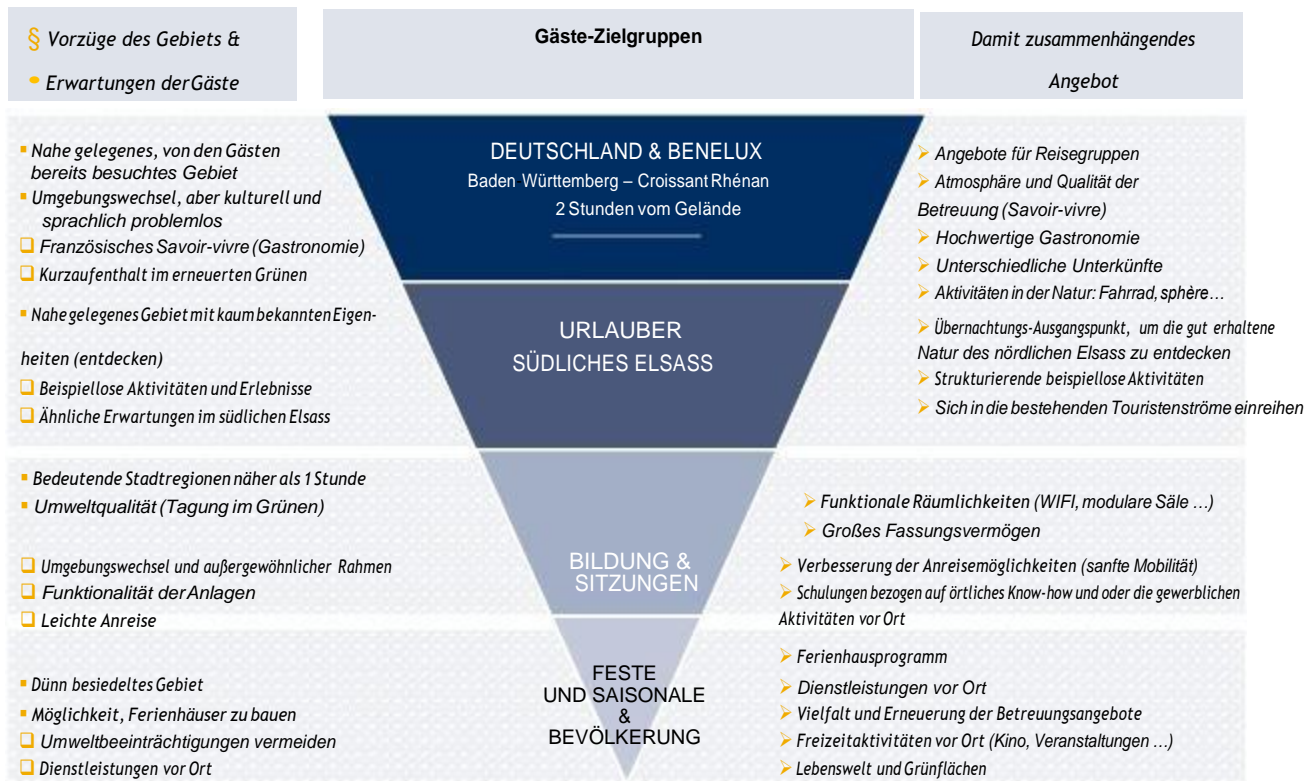
- 27. Mai 2019 15h
- 28. Juni 2019 15h

TREFFPUNKT: PARKPLATZ DES SCHWIMMBADS GEGENÜBER DEM EINGANG der ehemaligen BA 901

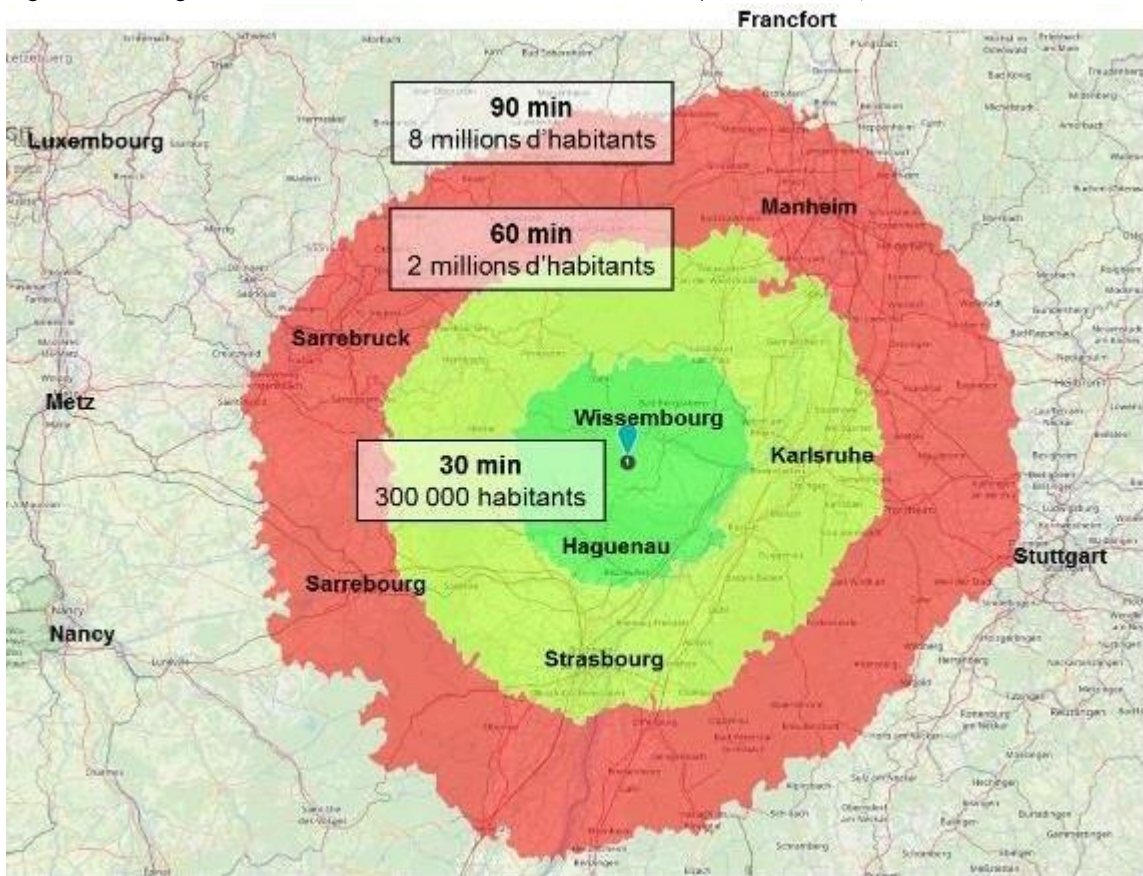
Verfolgen Sie die Neuigkeiten zum Urlaubsort BA 901 auf der Verbandswebsite www.cc-pays-wissembourg.fr

ANLAGEN

Anlage 1 – das Gebiet, die Gäste-Zielgruppen und damit zusammenhängende Produkte (Horwath HTL)



Anlage 2 – Einzugsbereich 90 min des Geländes der BA 901 (Horwath HTL)





Fiche identité

Bâtiment T

Description	
Secteur	Zone Sud
Reperage plan	0046 & 0061
Emprise au sol (m ²)	Environ 1 150 m ²
Nombre de niveaux	RDC+1
Nombre de pièces	Environ 50 pièces de 20 m ² possibles
État	Correct

TYPLOGIE

- RDC -

- 7 pièces de 85 m²
- 2 sites identiques d'environ 130 m² avec des sanitaires

- R+1 -

- 1 grande salle de réunion de 75 m²
- 6 salles de cours de 50 m²
- Des combles



Etude pour la reactivation touristique de l'ancienne base aérienne 901 de Drachenbronn

19