

Tag des
ländlichen Tourismus
2020

Herzlich
Willkommen

Besuchsgründe für Reisemobilisten

Landschaft & Natur

Städtereisen

Kultur und Geschichte

Erholungsmöglichkeiten

Leisure activities

Ruhe und „gute Luft“

Gute Erfahrungen aus der Vergangenheit

Trends folgen

Vielfalt, Differenzierung, Innovation

STÄRKERE AUFSPPLITTERUNG DER NACHFRAGE IN IMMER KLEINERE SEGMENTE

ANGEBOTE/ZIELGRUPPEN/MOTIVE WERDEN MEHR UND MEHR FRAGMENTIERTER

SOZIALE TEILHABE ALS MOTIV WIRD WICHTIGER

DIE DIGITALISIERUNG VERÄNDERT DAS VERHALTEN VOR ALLEM DER JUNGEN, HERANWACHSENDEN REISEMOBILGENERATION.

INFOVERHALTEN PRINT-DIGITAL INZWISCHEN BEI 49% -63%

INTERNET, SOCIAL MEDIA, HASHTAGS STEHEN BEREITS VOR PERSÖNLICHER EMPFEHLUNG.

MEHR PRIVAT GENERIERTE INFOS SIND WICHTIG.

DIFFERENZIERUNG ERFOLGT NACH LEBENSSTILEN UND WERTEN, NICHT MEHR NACH ALTERSGRUPPEN!

Herausforderungen & Innovation

Digitalisierung & technischer Fortschritt

Innovations- und Investitionskraft

Konkurrenz

Profilierungsdruck

Marke schaffen

Wachsende Ansprüche, Ich Orientierung, Erlebnishunger,
Individualität

Soziale Bindungen

Fazit:
Reisemobiltourismus
ist „In“, aber

Der neue Stellplatz ist kein „Selbstläufer“, gesamtheitliche Konzepte und Strategien sind gefordert.

Innovation betrifft die Ausrüstung der Plätze (Hardware) und immer stärker die Kommunikation (Software)

Persönlich, Individuell, Authentisch garantiert Erfolg

Verbindungen schaffen von Reisemobil, Outdoor, Abenteuer, Freiheit und Lifestyle

Sharing und Networking in allen Bereichen garantiert Mehrwert

(z. B. Stellplatzlandschaften)



PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtlich gesehen sind Reisemobilstellplätze „bauliche Anlagen“, die der Genehmigung durch die zuständigen Behörden bedürfen. Erste Anlaufstelle ist die zuständige Kommune. Denn nur eine genehmigte Anlage bietet Rechts- und Investitionssicherheit! Das Planungsrecht ist Landesrecht und in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Darin sind zum Teil Festlegungen getroffen, die unter Umständen auch bei der Errichtung von Reisemobilstellplätzen zu beachten sind, wie zum Beispiel:

Allgemeine Gestaltung, Umweltschutz

Begrünung, Mindestparzellengröße, Versiegelungsgrad etc.

Brandschutz

die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind unbedingt einzuhalten

Unfallverhütung/ Verkehrssicherung

Platzbeleuchtung etc.

Sicherheit und Ordnung

Notruf-Informationen, Einfriedung der Anlage, Platzaufsicht etc

Hygiene

Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, sanitäre Einrichtungen

Besondere Einrichtungen für Mobilitätseingeschränkte

Verweis auf Anhang 1 (Planungsrechtliche Aspekte zur Zulässigkeit von Reisemobilstellplätzen)

[Beispiel für eine Wohnmobilstellplatz-Satzung \(Gemeinde Bad Überkingen\): www.bad-ueberkingen.de](http://www.bad-ueberkingen.de) > [Rathaus&Verwaltung](#) > [Ortsrecht](#) > [Wohnmobilstellplatz-Satzung](#)

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Für die Errichtung von Reisemobilstellplätzen werden gegebenenfalls Fördermittel bereitgestellt. Auskünfte zu Richtlinien, Anträgen und konkreten Förderbedingungen geben die jeweiligen regionalen Wirtschaftsförderungen in den Landkreisen. Diese sind erste Ansprechpartner.



WIRTSCHAFTLICHKEIT

Vor Beginn der Planungen für neue Stellplätze ist es erforderlich, eine Zielgruppen- und Potentialanalyse zu erstellen, die die Größe und Ausstattung des Reisemobilstellplatzes bestimmt. Daraus lässt sich seine Wirtschaftlichkeit ermitteln (siehe auch Kapitel Kapazitäten, Platzgestaltung und Standplätze).

Durchschnittliche Auslastung von Reisemobilstellplätzen⁵
3.600 Stellplätze mit ca. 62.000 Standplätzen

Durchschnittliche Größe eines Stellplatzes
17 Standplätze
156 Übernachtungen* pro Standplatz im Jahr

Durchschnittlicher Fahrzeugbesetzungsgrad je Reisemobil
2,4 Personen

Durchschnittliche Auslastung pro Standplatz
jährlich 65 vermietete Nächte
k bei 365 Tage sind das 18 % Auslastung
je Reisemobilstellplatz pro Jahr
k bei einer 210-Tage-Saison sind das 31 %
Auslastung je Reisemobilstellplatz pro Jahr

Kürzere Saisonzeiten ergeben andere Auslastungszahlen.

Die Übernachtungen beziehen sich nicht auf die Auslastung des Stellplatzes/Standplatzes, sondern definieren die durchschnittliche Anzahl der Reisemobile auf dem Standplatz.

Durchschnittlicher Übernachtungspreis je Standplatz
14,00 Euro (inkl. MwSt)

Gut geführte Reisemobilstellplätze in attraktiven Destinationen können im Ganzjahresbetrieb in Ausnahmefällen auf eine Auslastung von bis zu 60 % kommen. Umgekehrt gilt: Reisemobilstellplätze sind heutzutage keine Selbstläufer mehr. Es gibt bereits Betriebe, die aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten.

* 156 Übernachtungen inklusive Personen bei durchschnittlicher Auslastung von 65 Reisemobilen pro Stellplatz mit durchschnittlich 2,4 Personen

Die Erstellungskosten lassen sich nicht pauschal hochrechnen, ohne die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Wesentlicher Kostenfaktor für den Stellplatzbau sind die Tiefbauarbeiten. Zu prüfen sind unter anderem folgende Punkte:

- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Gibt es Altlasten?
- Ist das Gelände an die Kanalisation angeschlossen?
- Sind die Zufahrtsstraßen reisemobilgerecht befestigt?
- Lässt sich WLAN problemfrei installieren?

Verweis auf Anhang 2 (Wirtschaftlichkeit)

STANDORTANALYSE

Bei der Entscheidung für den geeigneten Stellplatztyp sind eine sorgfältige Standort- sowie eine Wettbewerbsanalyse unabdingbar. Zu berücksichtigen sind:

- Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten
- ruhige Lage
- mögliche Kapazität des Stellplatzes
- mögliche Vernetzung mit touristischen Attraktionen
- Nähe zu guter Gastronomie
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr

Eine Stärken-/Schwächen-Analyse des Stellplatzumfeldes im Radius von ca. 50 km wird empfohlen. Welche Schwächen der anderen Mitbewerber kann ich zu meinen Stärken machen? (Bsp.: größere Parzellen, moderne Entsorgungsstation, besserer Service).

ACHTUNG!

Nicht jeder Standort ist für einen Stellplatz geeignet. Ohne die Vernetzung mit touristischen Attraktionen besteht die Gefahr einer Fehlinvestition.

⁵ dwif e.V. (2018): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2017/18, München.

LAGE UND ANBINDUNG

Reisemobilstellplätze werden in erster Linie touristisch genutzt. Insofern ist die Wahl des richtigen Standortes der entscheidende Erfolgsfaktor. Reisemobilfahrer schätzen die fußläufige Nähe zum touristischen Ereignis (zum Beispiel Stadtzentrum, Gaststätte, Thermen, Gewässer). Bei größeren Städten ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Anschluss an Rad- und Wanderwege sowie an Wasserstraßen relevant.

Im Idealfall ist der Stellplatz von den Fernstraßen leicht zu erreichen. Die Zufahrt sollte 24 Stunden und auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und bis zu 4,0 Meter Höhe möglich sein. Bei der Planung von Reisemobilstellplätzen sollten mögliche Umweltzonen bedacht werden, um auch älteren Fahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen.

Um eine Fremdnutzung eines Reisemobilstellplatzes zu vermeiden, können geeignete technische Einrichtungen installiert werden (Kette, Schranke, etc.). Eine Umfriedung des Geländes erleichtert die Ausübung des Hausrechts (siehe Kapitel Kapazitäten, Platzgestaltung und Standplätze).

BESCHILDERUNG

Eine Beschilderung der Reisemobilstellplätze ist im Sinne der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit empfehlenswert, um – trotz weit verbreiteter Navigationsgeräte – auch Durchreisende und Unfallgäste auf das Angebot aufmerksam zu machen. Einzelabsprachen erfolgen mit den zuständigen Behörden. Ebenso sollte auch eine deutliche Kenntlichmachung des eigentlichen Platzes bei der Zufahrt erfolgen. Dazu empfiehlt sich – sofern zulässig – die Verwendung des Parkplatzzeichens Nr. 314 der StVO in Verbindung mit dem dargestellten Reisemobilpiktogramm, mit oder ohne Hinweise für „Frischwasser“, „Entsorgung Mobiltoilette“ und „Entsorgung Grauwasser“.



KAPAZITÄTEN, PLATZGESTALTUNG UND STANDPLÄTZE

Das Gros der Reisemobilstellplätze in Deutschland weist eine Kapazität zwischen 5 und 20 Standplätzen auf. Der aktuelle Mittelwert aller Reisemobilstellplätze in Deutschland beträgt 17 Standplätze pro Betrieb. Bei privat geführten Stellplätzen empfiehlt sich eine Mindestgröße von 50 Standplätzen. Wirtschaftlicher sind aber Stellplätze ab ca. 80 Standplätzen – wenn der Investor diesen Platz als Haupterwerbsmodell betreibt. Als zweites Standbein neben Gaststätte und Weingut lassen sich auch kleinere Stellplätze im Nebenerwerb privatwirtschaftlich führen (siehe auch Kapitel Wirtschaftlichkeit).

Moderne Übernachtungsstätten gehen in der Gestaltung über parkplatzähnliche Anlagen mit größeren Parzellen weit hinaus. Es handelt sich um Betriebe mit Freizeitcharakter und Wohlfühlambiente. Die Fahrwege zu und auf dem Platzgelände müssen über eine ausreichende Breite verfügen und für Fahrzeuge bis zu einer Gesamthöhe von maximal vier Metern passierbar sein. (Hinweis: Reisemobile können bis zu 12 Meter lang, 2,5 Meter breit und 3,80 Meter hoch sein). Eine landschaftsgerechte Bepflanzung im Außen- und Innenbereich eines Stellplatzes begünstigen sein Erscheinungsbild im Hinblick auf Anlieger, wie auch Reisemobiltouristen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Geländestrukturierung, zum anderen bieten sie auch Schatten oder Sichtschutz.

Reisemobiltouristen erreichen ihr Übernachtungsziel nicht selten spätabends. Eine ausreichende Beleuchtung der Wege sowie der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind somit Aspekte des Komforts und der Sicherheit.

Die Standplätze sollten eben und mit einer guten Oberflächenentwässerung und -versickerung versehen sein. Die Tragfähigkeit des Untergrunds sollte mindestens für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen ausgelegt sein. Mit diesem Richtwert deckt man 81 Prozent des aktuellen Bestands an Reisemobilen ab. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass Reisemobile bis zu 12 Tonnen Gesamtgewicht haben können. Dies entspricht einer Zulassungsquote von 99,9 Prozent aller Reisemobile. Ein entsprechender Hinweis bzw. eine Beschilderung ist bereits an der Zufahrt geboten.

Es wird empfohlen, eine Parzellierung oder Markierung der Standplätze vorzunehmen. Diese sollte ein Mindestmaß von 10 x 5 Metern nicht unterschreiten. Premiumstellplätze sollten Parzellengrößen ab 10 x 6 Meter anbieten. Ausreichende Rangierflächen auf den Fahrwegen sind zu berücksichtigen (mind. 5,5 Meter).

Grundsätzlich verfügen Reisemobile über einen Frischwassertank und einen Abwassertank sowie über eine mobile Kassettoilette für Fäkalien oder einen fest eingebauten Fäkalientank. Je nach Nutzung müssen diese in einem Abstand von wenigen Tagen entleert werden. Zu diesem Zweck gibt es sogenannte Versorgungs- und Entsorgungsstationen (kurz VE), die Frischwasser spenden und Abwasser und Fäkalien aufnehmen und entsorgen. Es gibt etliche VE-Stationen. Seltener sind individuelle Lösungen.



Abwasserentsorgung und Fäkalien

Grundsätzlich besteht die Wahl zwischen einer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung in einem zentralen Bereich bei der Einfahrt zum Stellplatz oder einer dezentralen Lösung, bei der die entsprechenden Einrichtungen an jeder Parzelle vorhanden sind.

Bei der Standortwahl der zentralen Abwasserentsorgung ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufe der Abwasser- und Fäkalientanks bei den verschiedenen Reisemobilmodellen an unterschiedlichen Seiten der Fahrzeuge zu finden sind.

Deshalb sollte bei der Einrichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Reisemobile eine großzügige Rangierfläche dafür vorhanden sein.

Moderne VE-Stationen bestehen aus mehreren Modulen: Frischwassersäule, Kassettoilettenentsorgung und überfahrbarer Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung für die Entsorgung von Festtanks. Aus hygienischen Gründen ist es dringend geboten, die einzelnen Module räumlich getrennt voneinander zu installieren. Für kleinere Stellplätze reicht auch eine Ein-Säulen-Lösung aus. Neu am Markt sind benutzerfreundliche Stationen zum automatischen Entleeren und Reinigen von Kassettoiletten.

Für einen durchgehenden Winterbetrieb müssen alle Einrichtungen beheizt sein. Achtung: Beim Einbau der Station ist unbedingt darauf zu achten, dass der Einlass ebenerdig angeordnet ist, um ein Gefälle vom Reisemobil zur Station zu gewährleisten. Voraussetzung für die Installation einer VE-Station ist eine Einleitungsgenehmigung der unteren Wasser-schutzbehörde.

Die Gäste müssen aufgefordert werden, nur Sanitärzusätze in die Stellplatzkanalisation einzuleiten, die eine „Blauer-Engel“-Zertifizierung (Norm RALZJ 84a) tragen.



Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Frischwasser reicht bei kleineren bis mittleren Reisemobilstellplätzen eine zentrale Versorgungssäule aus. Alle Wasserentnahmestellen sollten mit einem 3/4-Zoll-Gewinde ausgestattet sein. Wasserschlauch und erforderlicher Adapter werden in aller Regel im Reisemobil mitgeführt.

Im Rahmen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) müssen die Anforderungen der DIN 2001-2: 2009-04 „Trinkwasserversorgung aus Kleinanlagen und nicht ortsfesten Anlagen – Teil 2: Nicht ortsfeste Anlagen – Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Anlagen; Technische Regel des DVGW“ erfüllt werden.

Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001, Ausfertigungsdatum 21.05.2001): Zitat: „Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S.459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist“. Stand: Neugefasst durch Bek. V.10.03.2016 I 459.

- k Grundsätzlich sind Wasserentnahmestellen in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren.
- k Der Spülwasseranschluss zur Reinigung des Abwassertanks ist räumlich getrennt und, soweit vorhanden, auf der Gegenseite der Säule zum Trinkwasseranschluss anzuordnen.
- k Alle Anschlüsse (Spül- bzw. Frischwasser) sind entsprechend zu kennzeichnen, wobei auf die normgerechte Kennzeichnung der „Befüllungsanlage für Trinkwasseranlagen in Fahrzeugen nach DIN 2001-2“ (weißes Schild mit schwarzer Beschriftung und blauem Rand) zu achten ist.



Stromversorgung

Reisemobilstellplätze sollten über eine ausreichende Anzahl an Stromanschlüssen verfügen. Für den Betrieb der Stromsäulen ist die DIN VDE 0100 (Teil 708) verbindlich. Heute dürfen auf Stellplätzen im Außenbereich nur noch CEE-Steckdosen verbaut werden. Eine Stromabsicherung mit 16 Ampere (CEE 16A blau) ist sinnvoll. Mittels Verlängerungskabel für den Außenbereich können Distanzen von bis zu 25 Metern vom Reisemobil bis zur nächstgelegenen Mehrfachstromsäule überbrückt werden. Die Stellplatzausstatter bieten ein reichhaltiges Programm von Stromsäulen an.



Abfallentsorgung

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Die richtige Abfallsortierung sollte durch mehrsprachige Hinweise und eindeutige Piktogramme erleichtert werden.



SANITÄREINRICHTUNGEN

Die Mehrzahl der zugelassenen Reisemobile verfügt über eigene sanitäre Einrichtungen an Bord (WC, Waschbecken, Dusche). Dennoch verfügen moderne Stellplätze in der Regel über Sanitärgebäude, teilweise sogar mit Geschirrspülbecken, Waschmaschine und Wäschetrockner. Dieses gilt es schon bei der Planung der sanitären Einrichtungen zu bedenken.

INTERNET

Für die Gästezufriedenheit spielt heutzutage ein leistungsfähiger Internetanschluss eine ausschlaggebende Rolle. Speziell im ländlichen Raum kann es Anschlussprobleme geben. Es empfiehlt sich, alternative Lösungen via Richtfunk oder Satellit zu prüfen. Der Gesetzgeber hat die Rahmenbedingungen kürzlich so modifiziert, dass der Anbieter haftungsbefreit ist.

ENTGELTE UND ZAHLUNGSSYSTEME

Beim Entrichten der Entgelte gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Kassierer/Betreiber vor Ort
- stummer Handel (Briefumschlag mit Geld)
- Kassenautomat
- Bezahl-App

Erste Stellplatzbetreiber ermöglichen bereits bargeldloses Bezahlen an Automaten mit Girocard. Gelegentlich finden sich auch Stellplätze mit einem Kartensystem, das die Schranke steuert, den Zugang zu Sanitäreinrichtungen freigibt und mit dem auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aktiviert werden können. Diese Karten können an einem Automaten mit Geld aufgeladen werden.

Zusatzleistungen wie Ver- und Entsorgung oder Strom sollten gesondert von den Stellplatzentgelten berechnet werden.

ARRIEREFREIE EINRICHTUNGEN

In Deutschland gibt es derzeit keine amtlichen Statistiken darüber, wie hoch der Anteil mobilitätseingeschränkter Touristen ist. Man muss jedoch davon ausgehen, dass der Anteil dieser Gruppe beachtlich ist. Häufig kann schon durch wenige zusätzliche Maßnahmen der Grad der Barrierefreiheit auf Stellplätzen erhöht werden.

Dabei sollten folgende Punkte besondere Beachtung finden:

- kurze Wege für die Nahversorgung
- Wege ohne Stufen
- rollstuhlgerechte Oberflächen
- entsprechende Sanitär-Anlagen
- Stellplatz als barrierefrei kennzeichnen



VERBAND DER
WOHNMOBIL-
STELLPLÄTZE E.V.

Von der Wiese zum Stellplatz

Hans-Jürgen Hess und Thomas Schröder vom Verband der Wohnmobil-Stellplätze e.V.

So nicht



Von der Wiese zum Stellplatz

Ver- und Entsorgung



Hier zwei Lösungen, eine mit integriertem Parkscheinautomat, die andere mit räumlicher Trennung von Frischwasser und WC-Kassetten-Entsorgung - beide mit spülbarem Bodeneinlass

Von der Wiese zum Stellplatz

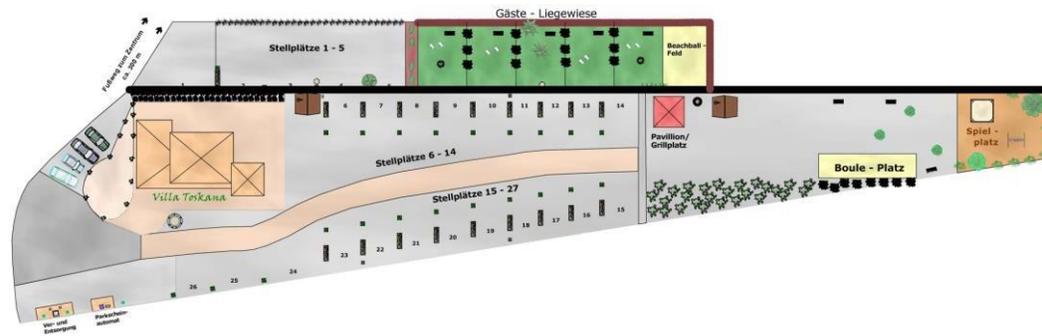
Ver- und Entsorgung



Strom-, Frischwasser-, WC Entsorgungssäule. Für eine perfekte Entsorgung gehört noch ein spülbarer Boden Einlass dazu

Von der Wiese zum Stellplatz

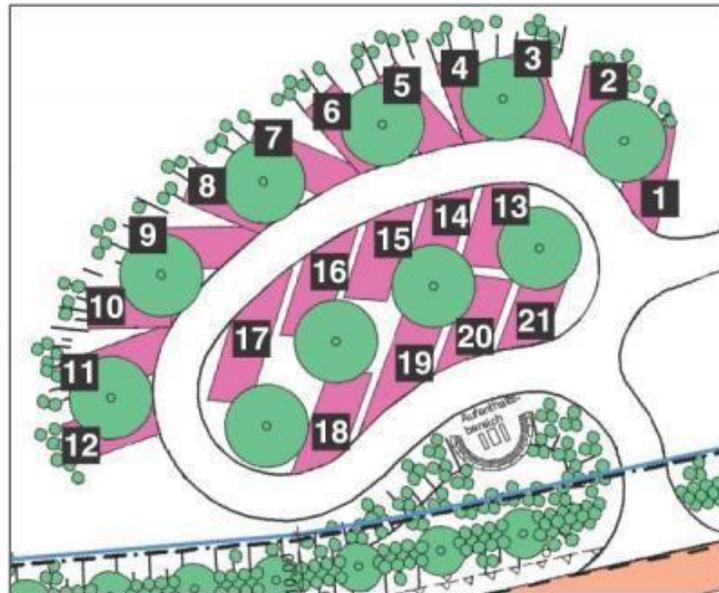
Beispiele von Stellplätzen



Musterplan Reisemobil-Hafens bei Scheller-Haus in 67742 Lauterecken

Von der Wiese zum Stellplatz

Beispiele von Stellplätzen



Musterplan Bregnitzhof
78126
Königsfeld/Schwarzwald

Von der Wiese zum Stellplatz

Beispiele von Stellplätzen



Versetzt angeordnete
Stellflächen, gekiest und
mit Rasenstreifen ergänzt
im Wohnmobilstellplatz im
Kirschenhof Schmidt in
79346 Endingen am
Kaiserstuhl.

Von der Wiese zum Stellplatz

Was muss ein Stellplatz bieten

- **Ebener und fester Untergrund (Asphalt, Pflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Schotter, Kunststoffgitter mit Rasenanteil**
- **Bei modernen Reisemobilhäfen ist immer öfter eine Parzellierung**
- **zu finden. In diesen Fällen hat sich am Markt eine Dimension von zehn Metern in der Länge und fünf Metern in der Breite durchgesetzt.**

Von der Wiese zum Stellplatz

Was muss ein Stellplatz bieten

- **Im Mittelpunkt der touristischen Ausstattung des Stellplatzes steht die spezifische Ansprache der Gäste**
- **Unabdingbar zum Beispiel sind eine Info-Tafel samt Stadtplan,**
- **Hinweise auf Veranstaltungen, Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger).**

Von der Wiese zum Stellplatz

Was muss ein Stellplatz bieten

- **Ver- und Entsorgungseinrichtungen.**
- **Münzgesteuerte Säulen mit Frischwasseranschluss und Abguss haben sich am Markt durchgesetzt.**
- **Einige Stellplätze besitzen selbstkonstruierte Lösungen, die aber im Gegensatz zu den Anlagen des Handels nicht immer winterfest sind. Die aber müssen die Vorgaben des Kanalnetzbetreibers erfüllen.**

Von der Wiese zum Stellplatz

Sanitäreanlagen auf Stellplätzen

- **Auch wenn fast alle aktuellen Wohnmobile komplett autark sind wünschen sich die Gäste heutzutage zunehmend Sanitäreanlagen auf einem Stellplatz.**
- **Das können einfache Toiletten und Duschen sein, die auch in sauberen Containeranlagen untergebracht sind.**
- **Häufig werden aber auch feste Bauten errichtet die zusätzlich auch Küchen, Waschmaschine und Trockner anbieten.**



Von der Wiese zum Stellplatz

Hans-Jürgen Hess und Thomas Schröder vom Verband
e.V.



Sanitäranlagen auf Stellplätzen



**Dies wäre
der falsche
Ansatz**

Von der Wiese zum Stellplatz

Sanitäranlagen auf Stellplätzen



**Es gibt auch
elegante
Containerlösungen**

Von der Wiese zum Stellplatz

Sanitäranlagen auf Stellplätzen



**Die nicht immer so
komfortabel sein
müssen wie im
Vier-Sterne-Hotel.**



MELDEPFLICHT

Seit dem 1.11.2015 regelt § 29 des Bundesmeldegesetzes auch die Meldepflicht auf Reisemobilstellplätzen. Dazu müssen die Stellplatzbetreiber besondere Meldescheine bereithalten. Am Parkautomaten oder an einer Informationstafel sollen die Stellplatzgäste aufgefordert werden, den ausliegenden Meldeschein auszufüllen, zu unterschreiben und dem Betreiber geeignet zu hinterlassen. Ausländische Stellplatzgäste müssen ihre Ausweispapiere einem Bevollmächtigten des Stellplatzes oder dem Stellplatzinhaber vorlegen. Die genauen Ausführungsbestimmungen sind am Stellplatz zu veröffentlichen. Genaueres gilt es in Absprache mit der Meldebehörde zu klären.

HUND/HAUSTIERE

Mehr als die Hälfte der Reisemobilfahrer führt auf Reisen einen Hund mit. In Deutschland gilt grundsätzlich Leinenpflicht. Für die Entsorgung von Hinterlassenschaften empfiehlt es sich, Kotsäckchen und Entsorgungsbehälter anzubieten.

INFOTAFEL

Um die Reisemobiltouristen möglichst umfassend über die Platzordnung, Notfallnummern und reisemobilspezifische Angebote informieren zu können, sind Hinweistafeln mit folgenden Angaben erforderlich:

K

- Stellplatzbetreiber
- Entgelte
- Stellplatzordnung
- Notrufinformationen
- Ärzte und Apotheken
- Umgebungsplan/Stadtplan
- Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten
- Rad-, Wasser- und Wanderwege
- touristische Attraktionen
- Hinweis auf Campingplätze und Reisemobilstellplätze der Umgebung
- Gasflaschentauschstellen
- Caravaninghändler
- Touristinformation

PLANUNGSRECHTLICHE ASPEKTE ZUR ZULÄSSIGKEIT VON REISEMOBILSTELLPLÄTZEN

(Stand 28.05.2018)
(eine Einschätzung zum Thema
von Dipl.- Ing. Stadtplaner, Herbert Weydringer)

ALLGEMEINER VORSPANN

Wohnmobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus und sind finanziell weitgehend unabhängig. Sie bevorzugen innerhalb von Deutschland vor allem Kurzreisen und sind gerade deshalb für den Deutschlandtourismus ausgesprochen attraktiv. Klassische Campinganlagen können den je nach Reismotivation differenzierten Ansprüchen dieser Klientel allerdings nur zum Teil entsprechen.

Zum einen stört die große Mobilität der Wohnmobilisten andere, stationäre Gäste, zum anderen sind viele Plätze weder vom Unterbau noch bezüglich der Anfahrbarkeit oder den Versorgungseinrichtungen auf die großen und schweren Mobile vorbereitet.

Deshalb suchen Wohnmobilisten vermehrt entsprechend ihren differenzierten Reismotivationen und Anforderungen nach Alternativen zu den herkömmlichen Campingplätzen. Es ist daher angezeigt, bereits vorhandene Infrastruktur weiter zu entwickeln und die hierfür planungsrechtlichen Voraussetzungen klarzustellen.

Selbstverständlich können solche spezifischen Angebote für Wohnmobilisten auch von traditionellen Campingunternehmern in Verbindung mit bestehenden Campingplätzen geschaffen werden. Zahlreiche Stellplätze, direkt vor den Schranken solcher Anlagen, zeugen davon.

Heute präsentiert sich der Wohnmobiltourismus in Deutschland mit über 3.600 Stellplätzen vielfältiger und lebendiger denn je. Gerade deshalb bietet er für Kommunalpolitiker, Touristiker und Investoren eine große Chance, sich einer neuen Herausforderung und Entwicklung im Bereich Wohnmobiltourismus zu stellen.

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen kommen neben den Aspekten der bauseitigen und infrastrukturellen Ausstattung der Plätze den planungsrechtlichen Anforderungen zunehmend Bedeutung bei.
Soist die aktuell herrschende Rechtsauffassung:

„Mehr als drei Reisemobilstellplätze erfüllen den Tatbestand einer Campingnutzung und erfordern somit eine Ausweisung/Festsetzung eines Sondergebietes für Camping gem. § 10 Abs. 1 u. Abs. 5 BauNVO“.

Diese Einordnung entspricht nicht nur nicht der Praxis, sondern führt dazu, dass eine große Anzahl der offiziell von Kommunen und Gewerbetreibenden der Tourismusbranche eingerichteten und betriebenen Reisemobilstellplätze nicht den planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

DEFINITION

Nachfolgende Begriffsbestimmungen bilden die Grundlage für praxisbezogene Vorschläge und die Herleitung von Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit den unterschiedlichen Platzangeboten. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss.

Wohnmobile, auch Reisemobile genannt, sind selbstangetriebene Freizeitfahrzeuge und unterscheiden sich dadurch von einem Wohnwagen, auch Caravan genannt.

In der Praxis haben sich, entsprechend der Motivation der Stellplatzaufsuche folgende fünf Hauptgruppen von Reisemobilstellplätzen entwickelt:

Transitplatz:	Das ist ein einfacher Übernachtungsplatz oft ohne jeden Komfort; meist nur für eine Nacht geeignet.
Kurzreiseplatz:	Er umfasst für Wohnmobile ausgewiesene Stellflächen, die sich meist auf gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen befinden und ist häufig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Übernachtungen sind auf 1-2 Nächte begrenzt.
Touristikplatz:	Es handelt sich um einen bewirtschafteten Stellplatz in Verbindung mit sonstigen touristischen Einrichtungen (z.B. Weingut, Direktvermarktung, Altstadt, Theme, Freizeit- und Erlebnispark, Golfplätze). Die Anzahl der Übernachtungen ist auf max. 3 Tage begrenzt. Die Stellplätze sind aufgrund ihrer Abmessungen 10,0 Meter x 5,0 Meter nicht zum Camping geeignet. Meist verfügen diese Anlagen über Ver-/Entsorgungseinrichtungen, teilweise werden auch eigene Sanitärgebäude vorgehalten.
Wohnmobilhafen:	Er umfasst bewirtschaftete Stellflächen mit gehobener Ausstattung zum längerfristigen Aufenthalt für Wohnmobile, meist mit Campingcharakter. Diese Anlagen verfügen in der Regel über zentrale Ver-/Entsorgungseinrichtungen und Sanitäranlagen. Für die Stellplätze wird Stromanschluss angeboten. Häufig werden solche Anlagen außerhalb von klassischen Campingplätzen angeboten.
Campingplatz:	Es handelt sich um klassische Campingplätze mit kompletter Infrastruktur für mehrtägige Erholungsaufenthalte bzw. mehrwöchigen Campingurlaub. Meist werden klassische Parzellen > 80 m ² -100 m ² mit Stromanschluss innerhalb eines Campingplatzes angeboten.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Erfordernisse bedürfen zunehmend einer Klärung. Im Gegensatz zu aktuellen Rechtsprechungen geht der Verfasser und der DTV nicht davon aus, dass es sich bei all diesen Anlagen um Campinganlagen im Sinne des § 10 BauNVO (Sondergebiet Camping) mit dem jeweiligen Planungsanforderungen handelt. Vielmehr erlaubt eine am Charakter der Anlagen und an den Reisebedürfnissen der Nutzer orientierte Einstufung eine differenzierte Herangehensweise.

Gerade die Vielzahl der Angebote, welche einer touristischen Attraktion oder einer Hauptnutzung dienen – ohne den klassischen Campingcharakter –, macht in der Bundesrepublik den Reiz für diese Reisegruppe bzw. diese Zielgruppe der Reisemobilisten aus.

PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGENLÖSUNGSANSÄTZE

Rechtlich gesehen sind Wohnmobilstellplätze „bauliche Anlagen“, die der Genehmigung durch die zuständigen Behörden bedürfen. Erste Anlaufstelle ist die zuständige Kommune. Denn nur eine genehmigte Anlage bietet Rechts- und Investitionssicherheit.

Als erster Schritt wären die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 29 BauGB zu klären. Hierbei lassen sich nach Auffassung des Verfassers folgende Szenarien aufzeigen: >

Szenario 1 (Campingplatz oder aber Wohnmobilstellplatz)

Die Anlage erfordert aufgrund ihres Charakters (Camping) und der Erschließung eine bauplanungsrechtliche Absicherung als Sondergebiet Camping gem. § 10 BauNVO. In diesem Fall wäre dem Planerfordernis durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes abzuwehren, sofern nicht schon ein entsprechender Bebauungsplan existiert.

Eine Genehmigung wäre dann auf Grundlage des § 30 BauGB und nach den herrschenden landesrechtlichen Vorschriften (Bauordnungsrecht und ggfs. entsprechende Verordnungen hierzu) bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

Szenario 2 (Stellplatz als dienende Nebenanlage, meist Touristikplatz)

Die Anzahl der Stellplätze ordnet sich der genehmigten Hauptnutzung unter (bis max. 15 Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Metern) und erlaubt nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 3 Tage), dann sollte solch eine Anlage – egal ob ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB (WA, MI, MD, MK, GE, SO) vorhanden ist – oder im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zulässig sein.

Im Außenbereich gem. § 35 sind die Umweltbelange besonders kritisch zu prüfen und es entsteht meist ein kompensationspflichtiger Ersatz. Überwiegend wären solche Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben (mit Standortbindung, z.B. Weingut etc.) zu beurteilen.

Die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sind gleichermaßen, wie beim Szenario 1 einzuhalten.

Szenario 3 (Stellplatz auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, Kurzreiseparkplatz)

Diese Kategorie von Stellplätzen wird meist in Verbindung mit anderen öffentlichen Stellplätzen angeboten. Diese Anlagen verfügen meist lediglich über eine zentrale Ver-/Entsorgungsmöglichkeit. Vorhandene Sanitäreinrichtungen für öffentliche Parkplätze (P&R Plätze, ZOB, Bahnhof, Messehallen etc.) werden häufig mit genutzt.

Die Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Meter erlauben nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 1-2 Tage).

Da die Übernachtung eine Sondernutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche darstellt, muss diese Sondernutzung durch Satzung mit klaren Regelungen zur Aufenthaltsdauer, zur Nutzung (kein Camping) zur Nachtruhe, und die Gebühr/Nacht oder Tagbenennen.

Durch solch eine Satzung zur Sondernutzung und durch Ausweisung eines gekennzeichneten Bereiches innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann, nach Auffassung des Verfassers, den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprochen werden. Selbstverständlich sind übliche Umweltauflagen und Regelungen der Satzung sowie die allgemeinen Vorgaben der Landesbauordnungen bzw. verkehrsrechtliche Vorgaben für diese Art von baulichen Anlagen einzuhalten.

Szenario 4 (Transitplätze)

Diese Stellplätze zeichnen sich durch ihre Nähe zu Fernstraßen aus. Häufig halten Rasthöfe oder auch Autohöfe ein entsprechendes Angebot vor. Aber auch auf P&R-Plätzen können solche Anlagen ausgewiesen werden.

Wichtig hierbei ist, dass die Übernachtungszeiten klar auf max. 1 Nacht geregelt sind und Campingnutzung ausgeschlossen wird. Solche Anlagen sind eindeutig zu beschildern.

Dem Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende empfindliche Nutzungen (Wohngebiete etc.) kommt eine wichtige Rolle bzgl. der Akzeptanz zu.

Vorgaben zum Umweltschutz und aus den Landesbauordnungen sind einzuhalten.

Auch für solche Anlagen bieten sich Satzungen an, sofern die Anlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

Im Zusammenhang mit Rast- oder Autohöfen können solche Anlagen als dienende Nebenanlagen eingestuft werden und wären somit in den Kategorien Sondergebiete Autohof aber auch in Gewerbegebieten zulässig.

Für alle Anlagen gilt, dass neben der bauplanungsrechtlichen und der Sondernutzungsregelung die baurechtlichen Regelungen (Landesrecht) einzuhalten sind.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

1. Da eine kurzfristige Änderung der BauNVO 2017 kaum realistisch sein dürfte, sollten für die Anlage von Reisemobilhähfen mit den Verantwortlichen in der Kommunalpolitik, den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gerichtsbarkeit (VG und OVG) praxisorientierte Lösungsansätze ermöglicht werden.
2. Das Einräumen von Sondemutzungen im öffentlichen Verkehrsraum (öffentlich gewidmete Parkplätze) sollte durch kommunale Satzungen gestärkt werden.
3. Reisemobilstellplätze mit zeitlicher Befristung könnten als Beherbergungsbetriebe gem. § 13 a BauNVO eingestuft werden und wären somit ähnlich den Ferienwohnungen in den Baugebieten zulässig.
4. Gewerblich betriebene Reisemobilstellplätze mit einer klaren Begrenzung der Aufenthaltsdauer könnten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als nicht störende Gewerbebetriebe für zulässig erklärt werden.
5. Reisemobilstellplätze mit Begrenzung der Aufenthaltsdauer und maximal 15 Stellplätzen im Außenbereich gem. § 35 BauGB (z.B. bei Weingütern, Direktvermarktern, Golfplätzen und Ausflugslokalen) sollten als untergeordnete und dienende Nebenanlagen für zulässig erklärt werden.

Diese vorher genannten Lösungsansätze erfordern das Mitwirken aller Beteiligten. So muss der Beachtung nachbarschaftlicher Belange, den Belangen des Natur- des Umweltschutzes und einer geordneten Raum- bzw. Siedlungsentwicklung ein hohes Maß eingeräumt werden.

Ferner sind Betreiber der Anlage als auch die Nutzer aufgefordert, Rücksicht auf angrenzende Nutzungen zu nehmen, und die Plätze ordnungsgemäß zu unterhalten bzw. zu nutzen

Sollten diese Vorschläge zur Anwendung kommen, so könnte nicht nur den speziellen individuellen Anforderungen der Nutzer (Reisemotivation) entsprochen, sondern auch das bereits heute vorhandene flächen- deckende Angebot für diesen Tourismussektor erhalten und ausgebaut werden.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

1. Da eine kurzfristige Änderung der BauNVO 2017 kaum realistisch sein dürfte, sollten für die Anlage von Reisemobilhähfen mit den Verantwortlichen in der Kommunalpolitik, den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gerichtsbarkeit (VG und OVG) praxisorientierte Lösungsansätze ermöglicht werden.
2. Das Einräumen von Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum (öffentlich gewidmete Parkplätze) sollte durch kommunale Satzungen gestärkt werden.
3. Reisemobilstellplätze mit zeitlicher Befristung könnten als Beherbergungsbetriebe gem. § 13 a BauNVO eingestuft werden und wären somit ähnlich den Ferienwohnungen in den Baugebieten zulässig.
4. Gewerblich betriebene Reisemobilstellplätze mit einer klaren Begrenzung der Aufenthaltsdauer könnten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als nicht störende Gewerbebetriebe für zulässig erklärt werden.
5. Reisemobilstellplätze mit Begrenzung der Aufenthaltsdauer und maximal 15 Stellplätzen im Außenbereich gem. § 35 BauGB (z.B. bei Weingütern, Direktvermarktern, Golfplätzen und Ausflugslokalen) sollten als untergeordnete und dienende Nebenanlagen für zulässig erklärt werden.

Diese vorher genannten Lösungsansätze erfordern das Mitwirken aller Beteiligten. So muss der Beachtung nachbarschaftlicher Belange, den Belangen des Natur- des Umweltschutzes und einer geordneten Raum- bzw. Siedlungsentwicklung ein hohes Maß eingeräumt werden.

Ferner sind Betreiber der Anlage als auch die Nutzer aufgefordert, Rücksicht auf angrenzende Nutzungen zu nehmen, und die Plätze ordnungsgemäß zu unterhalten bzw. zu nutzen

Sollten diese Vorschläge zur Anwendung kommen, so könnte nicht nur den speziellen individuellen Anforderungen der Nutzer (Reisemotivation) entsprochen, sondern auch das bereits heute vorhandene flächen- deckende Angebot für diesen Tourismussektor erhalten und ausgebaut werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Vor Beginn der Planungen für neue Stellplätze ist es angeraten, eine Zielgruppen- und Potentialanalyse zu erstellen, die die Größe und Ausstattung des Reisemobilstellplatzes bestimmt. Daraus lässt sich seine Wirtschaftlichkeit ermitteln.

Zunächst sind die vermutlichen Kosten des Grundstückserwerbs-, die baulichen Investitionskosten sowie die Kosten für die Ausstattung zu ermitteln.

- | Kaufpreis für das Grundstück
- | Kaufnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer)
- | Planungskosten (B-Planverfahren, falls erforderlich)
- | Äußere Erschließung des Grundstücks (Erschließungsbeiträge für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, TV, Internet Straßenanbindung)
- | Innere Erschließung des Grundstücks, insbesondere: a) Versorgungsleitungen für die innere Erschließung b) Wegebau (Asphalt oder Pflaster), c) Standplatzflächen (Pflaster oder Schotterterrassen oder Asphalt b) Gründordnung d) Einzäunung
- | Bauliche Anlagen (Zugangskontroll- bzw. Abrechnungssystem, Entsorgungs- und Versorgungsstation, ggf. je nach Komfortstufe Sanitärgebäude, Empfangsgebäude bzw. Infobereich, Abfallsammelstelle,
- | Ausstattungen je nach Komfortstufe (EDV, Waschmaschine, Trockner, Rasenmäher)
- | Planungskosten (Architekt) für die baulichen Anlagen sowie für die innere Erschließung)

Alternativ zum Grundstückserwerb käme auch eine Pachtung des Geländes in Frage. Kauf- und Pachtpreise sind regional und standortabhängig sehr unterschiedlich und müssen Projekt bezogen ermittelt werden.

Die reinen baulichen Investitionen schwanken sehr stark je nach Komfortstufe und nach örtlichen Gegebenheiten. Sie liegen in dem Bereich zwischen 2000 E je Standplatz und 15.000 E je Standplatz auf einem Stellplatz.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung spielt neben den Investitionskosten und den damit verbundenen Kapitalkosten vor allem folgende Parameter eine Rolle:

- | Welcher Preis pro Übernachtung muss aufgrund der vermutlichen Kosten erzielt werden, damit das Projekt zumindest kostendeckend bleibt. Bei einem privaten Investor muss auch ein Entgelt für den Einsatz der eigenen Arbeitskraft und ein angemessener Gewinn erzielbar sein
- | Welcher Preis ist an dem geplanten Standort aufgrund der allgemeinen Wettbewerbsbedingungen tatsächlich erzielbar?
- | Mit welchen Auslastungen kann gerechnet werden?
- | Welcher Umsatzsteuersatz kommt zur Anwendung (bei Parkplatz 19%, bei campingähnlichem Übernachtungsplatz 7%)

Zum erzielbaren Preis:

Die erzielbaren Preise schwanken außerordentlich je nach Standort, regionalen Wettbewerbsverhältnissen und vor allem auch in Abhängigkeit vom Ausstattungsniveau des Stellplatzes.

Entsprechend der DWIF-Studie¹ wurde 2018 ein Durchschnittspreis von 14 E je Standplatz bzw. je Wohnmobil ermittelt.² In diesem Preise sind auch separat erhobene Preisbestandteile wie sie für die Abnahme von Strom oder von Trinkwasser erhoben werden, enthalten.

¹ DWIF: Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor, München 2018
² ebenda S. 26

ZUR MÖGLICHEN AUSLASTUNG

Wie bei den Preisen schwanken auch die Auslastungen und sind ebenfalls vor allem Standort- und Ausstattungsabhängig.

Das DWIF hat in seiner Studie eine durchschnittliche Auslastung von Wohnmobilstellplätzen (Belegung der Standplätze auf einem Stellplatz in Tagen) von 65 Tagen ermittelt.³ Der Schwankungsbereich liegt nach Erfahrungen des BVCD-Fachgruppe Stellplatz zwischen 30 und 200 Tagen.

Es muss davor gewarnt werden, für das eigene Projekt mit Durchschnittswerten zu arbeiten, ohne die konkreten Bedingungen zu berücksichtigen.

Erzielbare Umsätze

Geht man von den oben genannten Durchschnittswerten aus, ergibt sich folgender erzielbarer Umsatz je Standplatz auf einem Stellplatz:

65 Tage x 14 E = 910 E brutto inkl. Mehrwertsteuer

Dies sind netto 765 E bei 19 % Mehrwertsteuersatz (siehe Hinweis oben) und 850 bei 7% Mehrwertsteuersatz.

Zu den zu erwartenden Kosten:

Folgende Kostenpositionen müssen geprüft werden, ob und wenn ja in welchem Umfang sie anfallen:

- | Personalosten
- | Gebühren, Beiträge (z.B. Grundsteuer, Kammerpflichtbeiträge, Kommunale Tourismusabgaben)
- | Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherungen, Haftpflichtversicherung)
- | Energiekosten/ Wasser/Abwasser
- | Mieten
- | Abfallentsorgung
- | Telefon- WIFI- Internet
- | Reinigung Gebäude
- | Pflege Grünordnung
- | Reparaturen und Instandhaltungen
- | Werbungskosten
- | Rechts- und Beratungskosten (Buchführung, Steuerberater etc.)
- | Nebenkosten des Geldverkehrs
- | Sonstige Kosten
- | Gewerbesteuer

sowie die kapitalbedingten Kosten, wie Zinsen und Abschreibung auf die zu tätigen Investitionen bzw. Pachten für Grundstücke, soweit diese nicht erworben werden.

In der Anlage finden sich fiktive Modellrechnungen für Stellplätze mit 50 Standplätzen in unterschiedlichen Szenarien.

MODELLRECHNUNG FÜR WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

Anzahl der Standplätze	50
benötigte Fläche	10.000
Pacht	1,00 je qm
Investitionskosten je Standplatz	10.000,00 €
(Standflächen Rasengittersteine/Pflaster, Wege: Asphalt, kleines Multifunktionsgebäude mit Sanitär)	
Investitionskosten gesamt	500.000,00 €
Fremdfinanzierung	250.000,00 €
Zinssatz	3%
anfängliche Tilgung	2%

	worstcase 2		worstcase 1		Planung		bestcase 1		bestcase 2	
	T€	%								
Umsatzerlöse										
Standplatzzahl	50,0		50,0		50,0		50,0		50,0	
Durchschnittspreis/Nacht inkl. Mehrwert	12,00		12,00		12,00		12,00		12,00	
Mehrwertsteuer 7% (bei Parkplatz 19%!!!!)	0,79		0,79		0,79		0,79		0,79	
Durchschnittspreis/Nacht netto	11,2		11,2		11,2		11,2		11,2	
Auslastg in Tagen	60,0		70,0		80,0		100,0		150,0	
Auslastg in % bei 365 Tage Öffnung	16%		19%		22%		27%		41%	
	T€	%								
Erlöse aus Stellplatz	33,6		39,3		44,9		56,1		84,1	
Erlöse aus Strom	5,3		6,2		7,1		8,8		13,2	
Erlöse aus Wasserabgabe	1,6		1,9		2,1		2,6		4,0	
Erlöse aus Duschen	7,0		8,0		9,0		11,0		15,0	
Summe Umsatzerlöse	47,5	0,0%	55,3	0,0%	63,0	0,0%	78,5	0,0%	116,3	0,0%
sonstige betr. Erträge / Zuschuss		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Erträge insgesamt	47,5	0,0%	55,3	0,0%	63,0	0,0%	78,5	0,0%	116,3	0,0%
Material- u. Wareneinsatz/Fremd.	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Rohertrag 1	47,5	100,0%	55,3	100,0%	63,0	100,0%	78,5	100,0%	116,3	100,0%
Personalkosten	7,0	14,7%	7,0	12,6%	7,0	11,1%	7,0	8,9%	7,0	6,0%
Rohertrag 2	40,6	85,3%	48,3	87,4%	56,1	88,9%	71,6	91,1%	109,4	94,0%
sonstige Kosten										
Strom/Wasser/Abwasser/Gas	17,1	35,9%	18,2	33,0%	19,4	30,8%	21,8	27,8%	21,8	18,8%
Pacht	10,0	21,0%	10,0	18,1%	10,0	15,9%	10,0	12,7%	10,0	8,6%
Versicherungen / Beiträge / Abgaben	2,0	4,2%	2,0	3,7%	2,0	3,2%	2,0	2,5%	2,0	1,7%
Reparaturen, Instandhaltung	1,5	3,2%	1,5	2,7%	1,5	2,4%	1,5	1,9%	1,5	1,3%
Fahrzeugkosten	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Werbe- u. Reisekosten	2,4	5,0%	2,8	5,0%	3,2	5,0%	3,9	5,0%	5,8	5,0%
Porto, Telefon, Internet	0,5	1,1%	0,5	0,9%	0,5	0,8%	0,5	0,7%	0,5	0,5%
Bürobedarf, Zeitschriften, Bücher	0,3	0,6%	0,3	0,5%	0,3	0,5%	0,3	0,4%	0,3	0,3%
Rechts-/Beratungskosten, Buchf. / Abschl.	3,0	6,3%	3,0	5,4%	3,0	4,8%	3,0	3,8%	3,0	2,6%
Nebenkosten Geldverkehr	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Betriebsbedarf	1,5	3,2%	1,5	2,7%	1,5	2,4%	1,5	1,9%	1,5	1,3%
Werkzeuge, Kleingeräte	0,5	1,1%	0,5	0,9%	0,5	0,8%	0,5	0,7%	0,5	0,5%
sonst. Aufwendungen	1,0	2,1%	1,0	1,8%	1,0	1,6%	1,0	1,3%	1,0	0,9%
Gewerbesteuer, Grundsteuer	1,0	2,1%	1,0	1,8%	1,0	1,6%	1,0	1,3%	1,0	0,9%
Summe sonstige Kosten	40,7	85,7%	42,3	76,6%	44,0	69,7%	47,1	60,0%	49,1	42,2%
Zwischenergebnis (Betriebsergebnis 1)	-0,2	-0,4%	6,0	10,8%	12,1	19,2%	24,5	31,1%	60,3	51,8%
Anlagebedingte Aufwendungen										
Abschreibungen	27,6	58,2%	27,6	50,0%	27,6	43,8%	27,6	35,2%	27,6	23,8%
Zinsaufwendungen f. kfr. Verbindlichkeiten	1,7	3,5%	1,7	3,0%	1,7	2,6%	1,7	2,1%	1,7	1,4%
Zinsaufwendungen f. fr. Verbindlichkeiten	7,5	15,8%	7,5	13,6%	7,5	11,9%	7,5	9,5%	7,5	6,4%
Summe anlagebed. Aufwendungen	36,8	77,4%	36,8	66,6%	36,8	58,4%	36,8	46,9%	36,8	31,6%
Betriebsergebnis (2)	-37,0	-77,8%	-30,8	-55,8%	-24,7	-39,2%	-12,4	-15,7%	23,5	20,2%
außerordentliche Erträge / a.o. Aufwendungen										
außerordentliche Erträge		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
außerordentliche Aufwendungen		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
neutraler Ertrag		0,0%								
Unternehmensergebnis	-37,0	-77,8%	-30,8	-55,8%	-24,7	-39,2%	-12,4	-15,7%	23,5	20,2%
Cash Flow	-9,4	-19,7%	-3,2	-5,8%	3,0	4,7%	15,3	19,5%	51,1	43,9%
/ . Tilgung	5,0	10,5%	5,0	9,0%	5,0	7,9%	5,0	6,4%	5,0	4,3%
= Überschuss	-14,4	-30,2%	-8,2	-14,8%	-2,0	-3,2%	10,3	13,1%	46,1	39,6%

Hinweise:
eine Planung für ein Projekt muss immer die konkreten Standort- und Wettbewerbsbedingungen, eine detaillierte Erfassung der Investitionskosten entsprechend des geplanten Ausstattungs-niveaus, die geplante Betriebsweise sowie die konkreten örtlichen Kostenbedingungen (z.B. für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Gewerbesteuerhebesatz, Grundsteuer etc.) berücksichtigen
Die tatsächlichen Projekt bezogenen Kosten und möglichen Erlöse können sehr stark abweichen. Allein bei der Pacht kann in Innenstadtlagen der Pachtpreis leicht um ein Vielfaches die Modellannahme übersteigen.
Es empfiehlt sich, einen Fachberater einzubeziehen, der Erfahrung mit der Planung von Wohnmobilstellplätzen hat
BVCD-Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V.- Fachgruppe Wohnmobilstellplätze, Berlin

Viel Erfolg
wünscht



mein PLATZ Service GmbH
Weiherweg 38
82194 Gröbenzell
www.mein-platz.com