

Vorlage

Vorlage: 2022/125

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
Verfasser: Thomas Bauer

Neubau eines Stellplatzes für Wohnmobile

Bezugsvorlagen:
Anlage: neuer und alter Standort

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
27.07.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Neubau eines Stellplatzes für Wohnmobile.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt von dem Vorhaben Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Projektes.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Mittel in Höhe von 20.000 Euro stehen im Haushalt unter dem Investitionsvorhaben I54606100100 auf Seite 427 zur Verfügung. Zusätzlich sind die im vergangenen Jahr bereitgestellten Mittel von 10.000 Euro übertragen. Die darüber hinaus gehenden Ausgaben sind durch eine überplanmäßige Ausgabe / Mittelübertragung zu decken.

Klimatische Auswirkungen

Keine, da nur der Standort des Wohnmobilstellplatzes verlegt wird.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Sachverhalt

Der seit vielen Jahren auf dem Parkplatz beim Schwimmbad betriebene Wohnmobilstellplatz hat sich immer wieder als Standort für ungeeignet erwiesen, da es vor allem in den Sommermonaten sehr oft zu Konflikten mit den einen Parkplatz suchenden Schwimmbadbesuchern gekommen ist. Die für die Wohnmobile reservierten Standplätze waren oft belegt, zudem war sehr oft der Zugang zu der Ver- und Entsorgungsstation aufgrund der dort geparkten Autos nur schwer oder gar nicht möglich. Die Ver- und Entsorgungsstation wurde mehrmals beschädigt, eine Überwachung fand so gut wie nicht statt.

Der Betrieb eines – attraktiven – Wohnmobilstellplatzes erhöht gleichzeitig auch die Attraktivität der Stadt. Es ist bekannt, dass die Nutzer eines solchen Platzes die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und die Angebote der Gastronomie nutzen und auch kulturelle Veranstaltungen besuchen. Grundsätzlich geht man von einer Wertschöpfung pro Wohnmobil von 40 EUR/Tag aus.

Die Verwaltung hat sich deshalb entschlossen, den bisherigen Platz nicht ersatzlos aufzugeben. Es wurde eine verwaltungsinterne fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe „Wohnmobilstellplatz“ gebildet, die als erstes Ziel die Standortsuche für einen neuen Wohnmobilstellplatz hatte. In mehreren Suchschleifen mit vor Ort-Besichtigungen hat man sich letztlich auf den Platz gegenüber dem Sportgelände – und damit in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Wohnmobilstellplatz und zum Schwimmbad – verständigt.

Der geplante Standort ist im Bebauungsplan als Bolz- und Rollschuhplatz vorgesehen. Diese Nutzung existiert nicht, die Fläche wird schon seit vielen Jahren als Parkplatz genutzt (nichtnotwendige Stellplätze). Das geplante Vorhaben bedarf einer Baugenehmigung und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da der professionelle Betrieb eines Wohnmobilplatzes nicht von der Verwaltung nebenher geleistet werden kann, hat sich die Arbeitsgruppe auch auf die Suche nach einem potenziellen Betreiber gemacht. Hierzu wurden mit drei Interessenten Gespräche geführt.

Vorgabe war, dass der Aufwand für die Verwaltung möglichst gering sein sollte, der Platz aber trotzdem gewartet und überwacht wird. Um die Konflikte mit parkenden PKWs zu umgehen, wurde ferner eine Beschränkung vorgegeben.

Letztlich hat das von der in Pornic in Frankreich ansässigen Camping-Car Park (CCP) vorgestellte Konzept überzeugt.

Die CCP wurde 2011 durch zwei Tourismusfachleute gegründet und hat sich inzwischen zum größten Netzwerk von Wohnmobilstellplätzen in Europa entwickelt. Alle von der CCP betriebenen Stellplätze und Servicepoints sind durchgehend an 365 Tagen im Jahr geöffnet. Der tägliche Betrieb wird von einem hausinternen Team der CCP sichergestellt, sodass von der Stadt hierfür kein Personal bereitgehalten werden muss. Gleichzeitig übernimmt die CCP auch die Werbung für den Stellplatz, um die Frequentierung zu steigern.

Die CCP ist bereits in über 300 Gemeinden in Frankreich vertreten. Ziel ist es, bis zum Jahr 2025 möglichst 1 000 Stellplätze zu betreiben.

Der Zugang zu dem Stellplatz erfolgt über eine Schrankenanlage. Hierfür muss sich der Nutzer einmalig bei der CCP registrieren und eine lebenslang gültige Karte für 5 Euro erwerben. Diese kann beliebig oft mit einem beliebig hohen Betrag entweder über das Internet, telefonisch oder vor Ort telefonisch aufgeladen werden.

Alle Stellplätze bieten die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung des Brauchwassers und der Chemie-Toilette und haben für jedes Wohnmobil einen Stromanschluss. Optional kann auch – wenn gewünscht – für die Stellplatznutzer eine WLAN-Verbindung angeboten werden. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und werden – soweit möglich - durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

Der Platz wird per Remote überwacht und gesteuert, in einem Gefahrfall können die Nutzer durch CCP telefonisch informiert und gewarnt werden. Ebenso stehen die mehrsprachlich besetzten Serviceteams an 365 Tagen von 07:00 bis 24:00 Uhr telefonisch für Fragen zur Verfügung.

Die CCP hat in ihrer Simulation der Wirtschaftlichkeitsberechnung einen Tagessatz (24 Stunden) von 12 Euro brutto (7% Mehrwertsteuer inkludiert) zugrunde gelegt. Dieser Tagessatz beinhaltet die Standgebühr, die Versorgung mit Strom und Wasser und die Entsorgung des Brauchwassers. Aufgrund der Erfahrungen der CCP mit den bisher schon betriebenen Stellplätzen wird anhand der prognostizierten Übernachtungszahlen anfangs mit einem Umsatz von netto 20.000 Euro p.a. gerechnet. Nach Etablierung des Platzes geht man davon aus, dass sich die Anzahl der Übernachtungen signifikant steigern wird, sodass in der Hochrechnung bis 2032 von einem Nettoumsatz von knapp 30.000 Euro ausgegangen werden kann. Dieses Umsatzergebnis fließt zu einem 1/3 an die CCP und zu 2/3 an die Stadt Bühl. Die geschätzten Nettobetriebskosten belaufen sich anfangs auf ca. 3.700 Euro und bei einer Vollauslastung auf knapp 5.000 Euro, sodass dann für die Stadt ein Jahresergebnis von netto knapp 15.000 Euro verbleiben dürfte.

Die Investitionskosten betragen für die von der CCP gelieferte Infrastruktur ca. 56.000 Euro und für die Tiefbauarbeiten ca. 40.000 Euro für Strom- /Wasser- /Abwasseranschlüsse und Platzgestaltung. Ausgaben für eventuelle spätere Bepflanzungen sind hier nicht enthalten.

Die beiden anderen Interessenten wären nicht in der Lage gewesen, den kompletten Service – wie von CCP angeboten – zu leisten. Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes wie in umliegenden Gemeinden (teilweise durch Touristinfos oder Stadtwerke) kam für uns nicht in Frage, da diese Leistungen personell nicht erbracht werden können.

Der Vertreter der CCP für Deutschland, Herr Nowack, wird das Unternehmen und das vorliegende Konzept in der Sitzung kurz anhand einer Präsentation vorstellen.

Der Technische Ausschuss hat das Projekt in seiner Sitzung am 07.07.2022 vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat mit 9 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung, die Verwaltung mit der Umsetzung zu beauftragen.