

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Errichtung eines Wohnmobilplatzes

A) SACHVERHALT

In der Stadtvertretung am 26.09.2013 stellte die SPD-Fraktion den Antrag, folgenden Punkt in die Tagesordnung der Sitzung aufzunehmen:

Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf dem Gelände der Nordweide

- Änderung des bestehenden B-Planes 60,
- Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten und Folgekosten,
- Bereitstellung der Planungskosten im Haushaltsjahr 2014,
- Übertragung des Projekts zur Umsetzung an die HVB.

Die Stadtvertretung beschloss in ihrer Sitzung am 26.09.2013, die Angelegenheit zunächst im Fachausschuss zu beraten.

B) STELLUNGNAHME

Vor dem Hintergrund der geplanten Hotelstandorte auf dem Steinwarder ergibt sich die Notwendigkeit, den Wohnmobilplatz zu verlagern. In der Vergangenheit sind bereits mehrere Alternativstandorte untersucht worden unter Beteiligung der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG als auch des Büros Seebauer, Wefers & Partner GbR. Die Ergebnisse sind der egoh zur Verfügung gestellt worden. Die Stellungnahme der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH zur Bedeutung des Angebotes eines Reisemobilstellplatzes in der Stadt Heiligenhafen und dessen zukünftige Lage ist als Anlage beigefügt.

Mit Schreiben vom 02.10.2013 hat die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG die Bereitschaft signalisiert, in einen Wohnmobilstellplatz auf dem Grundstück „Nordweide“ und dem Parkplatz „Am Binnensee“ zu investieren und diesen letztlich auch zu betreiben.

Zunächst sollte jedoch eine Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung der Nordweide getroffen werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Nach einer groben Schätzung belaufen sich die Bauleitplanungskosten für die F-Plan- und B-Planänderung auf rund 35.000,00 €.

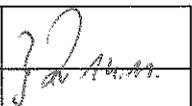
D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Der Beschluss wird in der Sitzung erarbeitet.

In Vertretung:



(Stephan Karschnick)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

Anlage 1

Reisemobilstellplatz Heiligenhafen

Stellungnahme der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH zu der
Bedeutung des Angebotes eines Reisemobilstellplatzes in der Stadt
Heiligenhafen und dessen zukünftige Lage

egoh

Inhalt

1 Potential eines Reisemobilstellplatzes in der Region und in Heiligenhafen

- 1.1 Der Gast – Der Reisemobiltourist
- 1.2 Besuchshäufigkeit
- 1.3 Attraktivität in der Region
- 1.4 Chance Feste Fehmarnbelt-Querung
- 1.5 Attraktivität für Heiligenhafen – Die Reisezeit

2 Reisemobilstellplatz Heiligenhafen – aktuell

3 Prämissen für die Bindung der Gäste am Standort Heiligenhafen

- 3.1 Festlegung der Bewertungskriterien
- 3.2 Kontinuierliches Angebot
- 3.3 Qualität des Angebotes

4 Standortbewertung/ Ergebnis

1 Potential eines Reisemobilstellplatzes in der Region und in Heiligenhafen

1.1 Der Gast – Der Reisemobiltourist

Der Reisemobiltourist ist nach wie vor eine interessante Zielgruppe für touristisch geprägte Orte. Der Tagesumsatz eines durchschnittlichen Reisemobiltouristen im direkten Umfeld der Übernachtung liegt bei ca. 36,00 Euro (Quelle: ProjectM/ FH eberswalde 2004, DTV 2009).

Erwachsene der Reisemobilbesatzung	
eine Person	4 %
zwei Personen	93 %
drei Personen	2 %
vier oder mehr Personen	0 %
k.A.	1 %

Kinder unter 18 Jahren der Reisemobilbesatzung	
keine	84 %
ein Kind	6 %
zwei Kinder	7 %
drei oder mehr Kinder	3 %

Reisemobilbesitz	
Besitzer eines Reisemobils	96 %
Mieter eines Reisemobils	2 %
Mieter eines Reisemobils mit Anschaffungswunsch	2 %

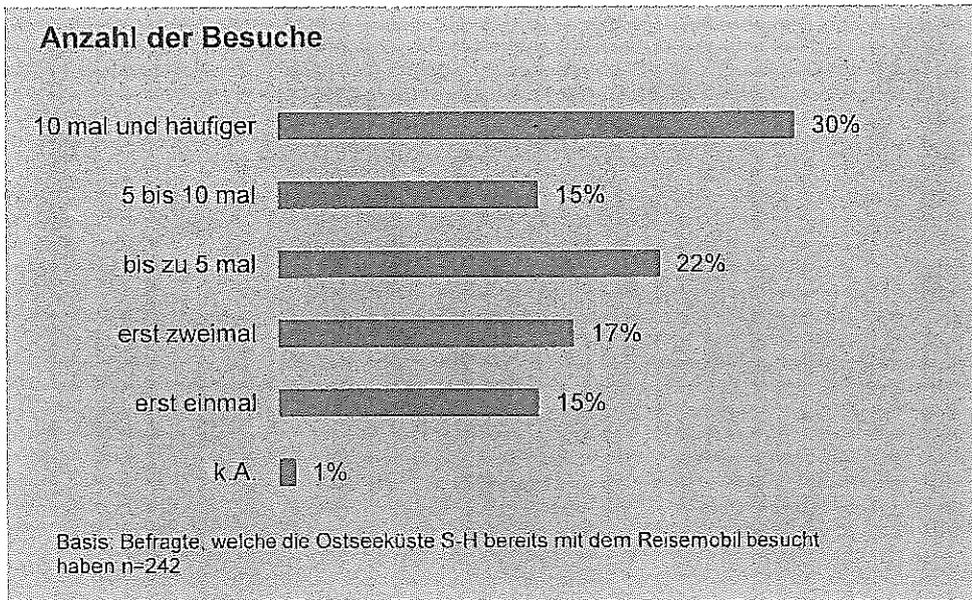
Alter der Befragten	
bis zu 39 Jahre	4 %
40 bis 49 Jahre	17 %
50 bis 59 Jahre	21 %
60 bis 69 Jahre	36 %
70 Jahre und älter	8 %
k.A.	14%

(Quelle: eigene Erhebung Caravansalon Düsseldorf 2003)

1.2 Besuchshäufigkeit

Grundsätzlich ist die Region der Ostseeküste Schleswig-Holsteins von großem Interesse für die Reisemobiltouristen – ein entsprechendes Angebot an Übernachtungsplätzen vorausgesetzt.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich unsere Region besonders vieler „Wiederholungstäter“ erfreut.



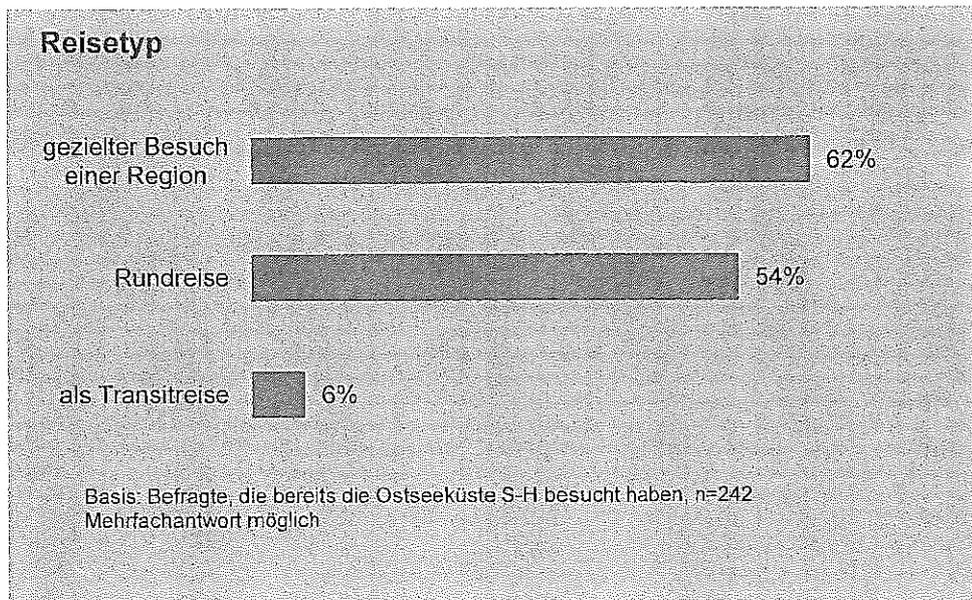
(Quelle eigene Erhebung)

30% aller Gäste haben die Ostseeküste Schleswig-Holsteins bereits 10 mal und häufiger besucht.

Es darf davon ausgegangen werden, dass unsere Region eine hohe Zahl von Stammgästen und Wiederholungsgästen gewonnen hat. In Blick auf den Reisemobilstellplatz Heiligenhafen ist dies absolut zu unterstreichen und stellt ein dauerhaftes Gästepotential dar, das möglichst nahtlos gebunden werden muss!

Die Ostseeküste Schleswig-Holsteins wird von 62% der Befragten gezielt angefahren. Eine Angabe die von der hohen Attraktivität unserer Region zeugt.

Weitere 54% der Befragten besuchen unsere Region während einer Rundreise, die wahrscheinlich zumeist durch ganz Schleswig-Holstein oder an der gesamtdeutschen Ostseeküste entlang führt.



(Quelle: eigene Erhebung)

Transitreisende machen erwartungsgemäß einen kleinen Teil unter den Befragten aus.

Auslandsreisen, in diesem Fall nach Skandinavien, oder in das Baltikum erfreuen sich, wie vorhergehende Studien bereits belegen, im Vergleich zu der Destination „Deutschland“ einer geringeren Beliebtheit.

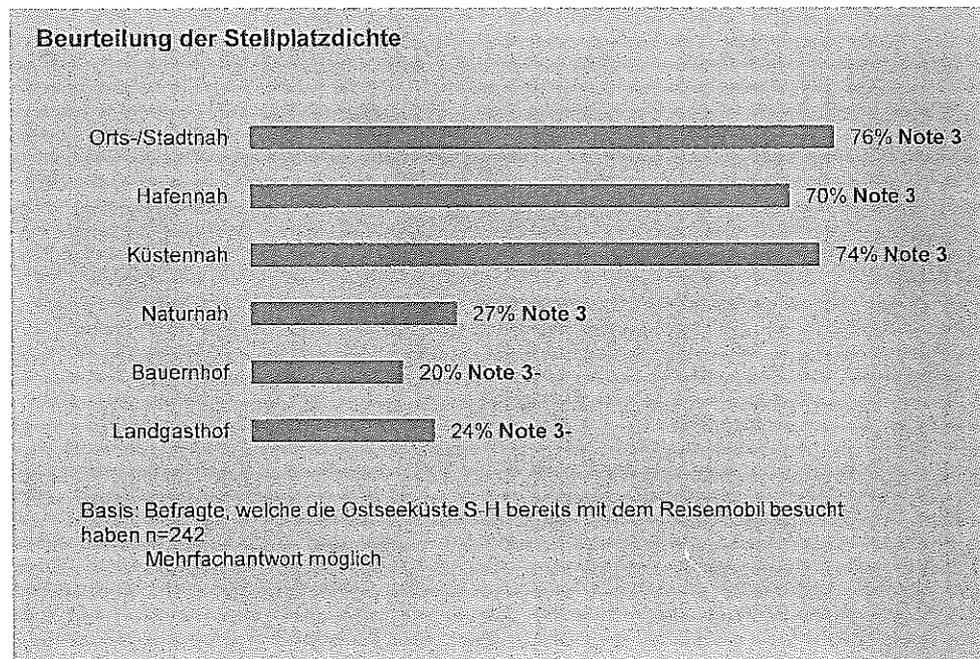
Hieraus ergeben sich klare Zielformulierungen für die Stadt Heiligenhafen zur Bindung der Gäste:

1.3 Attraktivität in der Region

In der künftigen Lokalen Tourismusorganisation „Wagrien“ ist das Angebot von Reisemobilstellplätzen in ihrer Lage innerhalb der Region optimal (siehe folgende Grafik). Aus einem zielgruppengerechten Angebot in der Stadt Heiligenhafen ist in Kooperation mit den benachbarten Gemeinden und der Stadt Oldenburg i.H. eine gute Vermarktungsmöglichkeit des Themas „Reisemobilfreundliche Region“ möglich.



-  bestehende Reisemobilstellplätze
-  fehlender Reisemobilstellplatz
-  reisemobilfreundlicher Campingplatz



(Quelle: eigene Erhebung)

Die befragten Reisemobilfahrer wünschen Stadt- und Ortsnähe der Stellplätze. In unserer Region besonders ausgeprägt ist aber auch der Wunsch nach Hafen- und Küstennähe. Das die Naturnähe, die auf den ersten Blick eng mit der Küstennähe verbunden ist, wesentlich seltener genannt wurde ist nicht verwunderlich: Grundsätzlich wünschen Reisemobilfahrer wie vorhergehende Studien belegen die Nähe zur Natur, assoziieren hier Naturnähe aber eher mit ungewünschter Abgeschiedenheit.

Die Nähe zu Häfen, Orten und Städten ist für die Lage eines Reisemobilstellplatzes besonders wichtig – ihre Anzahl zu gering!

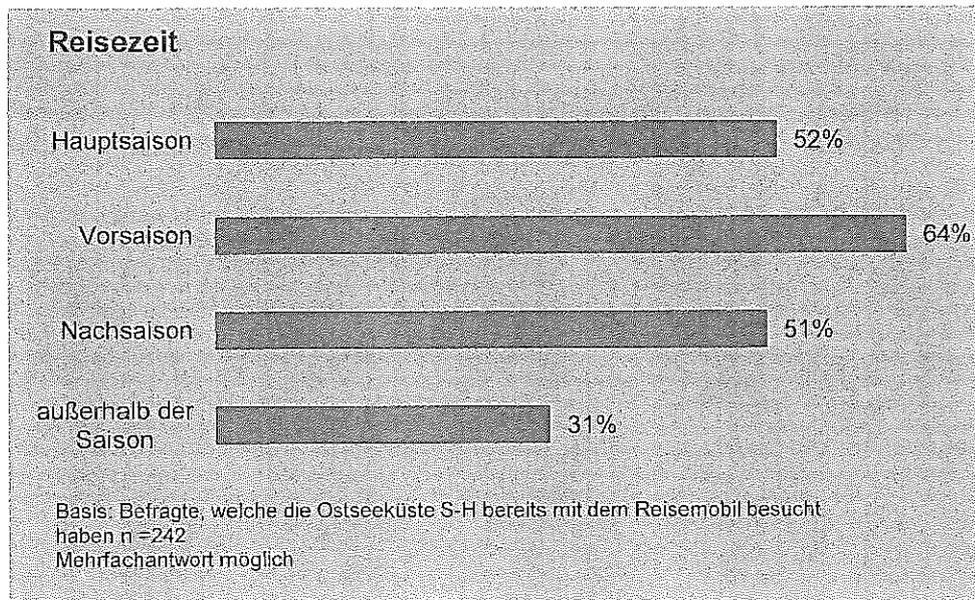
1.4 Chance Feste Fehmarnbelt-Querung

Verschiedene aktuelle Studien betrachten die zukünftige Entwicklung der Verkehre über den Fehmarnsund und den Fehmarnbelt. Direkte Datenerhebungen speziell zum Reisemobiltourismus sind nicht erhebbar.

Im Vergleich zu anderen Region und dem erhobenen Reiseverhalten (Quelle: Reisemobil-Tourismus in Deutschland 2011) der Reisemobiltouristen ist aber von einer Zunahme des Transits von Reisemobilfahrern auszugehen. Grund hierfür ist die subjektiv leichtere Erreichbarkeit Skandinaviens. Die Beibehaltung/ Realisierung eines transitaffinen Reisemobilstellplatzangebotes wird insbesondere in Ostholstein befürwortet (Regionales Entwicklungskonzept A1 2009). In den Planungen des Autohofes Gremersdorf wurde eigens in Blick auf das Angebot der Stadt Heiligenhafen auf die eigene Planung eines Reisemobilstellplatzes verzichtet.

1.5 Attraktivität für Heiligenhafen – Die Reisezeit

Nicht nur an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins ist die Saisonalität des Tourismus fortwährend Thema. Erfreulich ist dabei das Ergebnis der Befragung, das wesentlich geringere saisonale Schwankungen im Reisemobiltourismus aufweist, als andere Tourismusformen.



(Quelle: eigene Erhebung)

Der Reisemobiltourismus unterliegt grundsätzlich aufgrund seiner spezifischen Soziodemographie der Reisemobilfahrer und deren besonderem Reiseverhalten geringen saisonalen Schwankungen.

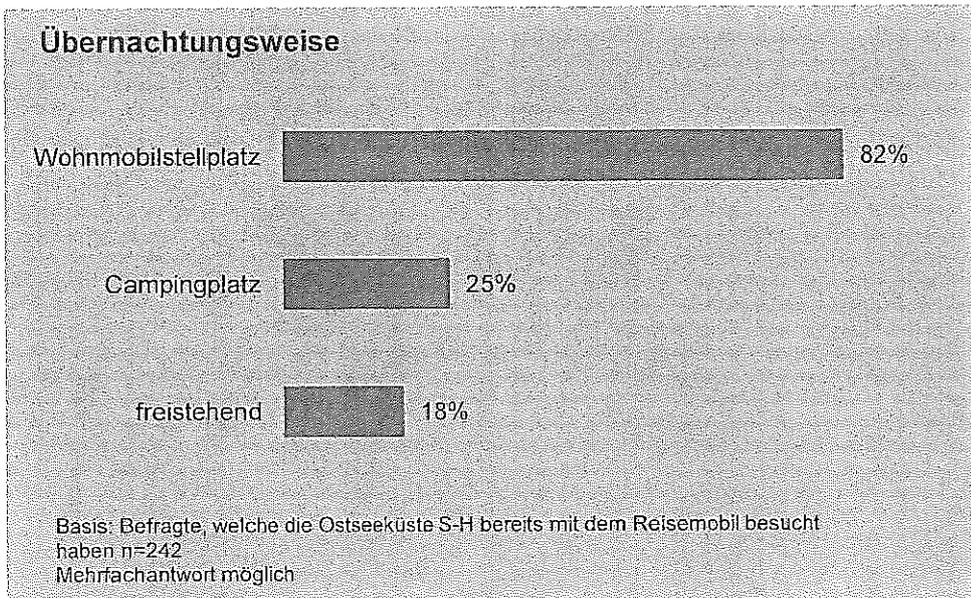
Besuche in Vor-, Haupt- und Nachsaison sind in unserer Region - für den Reisemobiltourismus typisch - nahezu gleichverteilt. Außerhalb der Saison reisen allerdings weniger Reisemobilfahrer an.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Reisemobilfahrer ihre Reisen außerhalb der Saison einstellen oder zu einem großen Teil in den wärmeren Mittelmeerraum fahren.

Das Übernachtungsverhalten der Reisemobilfahrer in unserer Region unterscheidet sich nicht wesentlich von dem in anderen Regionen Deutschlands.

Gefragt wurde ausdrücklich nach Übernachtungen auf öffentlichen Reisemobilstellplätzen, Reisemobilstellplätzen, die von Campingplätzen angeboten werden und nach Übernachtungen außerhalb jeglichen ausgeschilderten Stellplatzes.

Der Anteil der Campingplatzübernachtungen ist geringfügig höher als im Bundesdurchschnitt. Das ist auf die besonders hohe Qualität und oftmals sehr ansprechender Lage unserer Campingplätze zurückzuführen.



(Quelle: eigene Erhebung)

Verglichen mit der überdurchschnittlich geringen Stellplatzdichte an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins sollte dieses Ergebnis Anlass geben, die Anzahl der Reisemobilstellplätze zu erweitern.

Die Reisemobilfahrer, welche die Ostseeküste Schleswig-Holsteins bereits mit dem Reisemobil bereist haben, wurden befragt, wie wichtig ihnen eine ausreichende Anzahl der verschiedenen Stellplatztypen in unserer Region ist, und wie sie die vorhandene Anzahl bewerten.

2 Reisemobilstellplatz Heiligenhafen - aktuell

(Quelle: Lüneberg 2010) Der Reisemobilstellplatz stellt für Reisemobilisten die einzige Park- und Übernachtungsmöglichkeit in Heiligenhafen dar. Somit würde bei einer ersatzlosen Schließung des Stellplatzes für Reisemobilisten keine Möglichkeit der Übernachtung mehr bestehen. Durch seine Einmaligkeit innerhalb des Gemeindegebietes können alle Ausgaben der Reisemobilisten als zusätzliche Ausgaben in der Region verbucht werden und voll in die Berechnung der regionalökonomischen Effekte mit einfließen. Reisemobilisten außerhalb von Campingplätzen geben pro Kopf und Tag 37,20 € aus (DTV 2004; 54). Dabei verteilen sich die Ausgaben auf folgende Branchen:

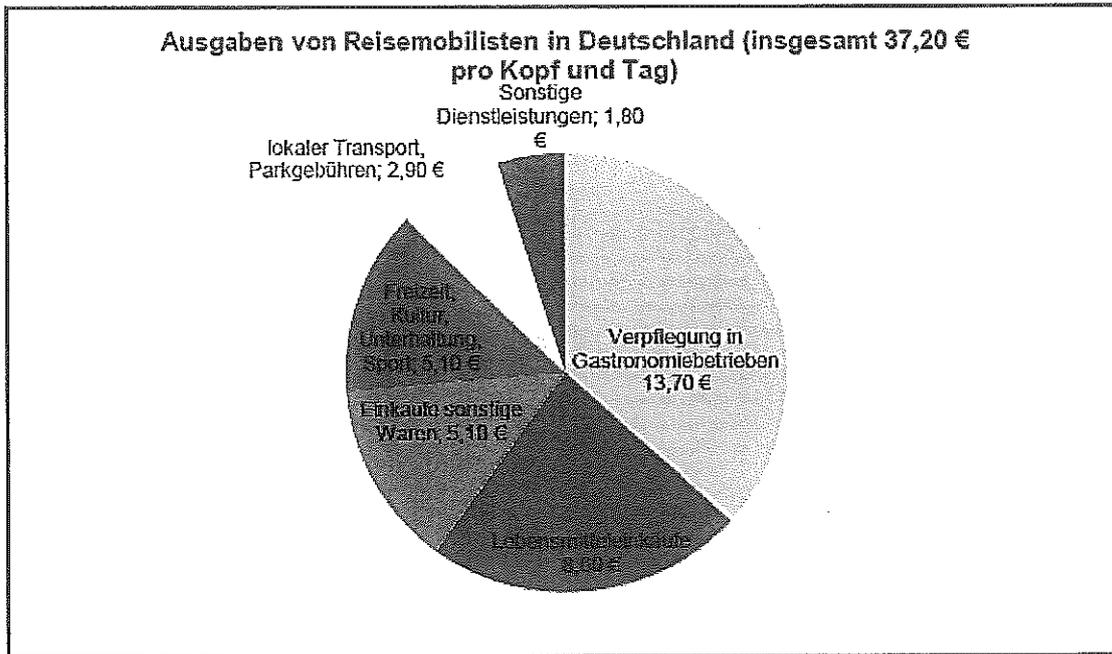


Abbildung 39: Ausgaben von Reisemobilisten in Deutschland außerhalb von Campingplätzen; eigene Darstellung; Quelle: DTV 2004.

Andere Quellen gehen von Ausgaben von 45 € pro Person und Tag zusätzlich zu den Stellplatzgebühren aus (OBIER/PETERS 2003; 34). Für die weitere Berechnung wird aber auf den konservativeren Wert des DTV zurückgegriffen. Im Durchschnitt ist ein Reisemobil mit 2,4 Personen besetzt (DTV 2004; 35). Im Jahr 2008 haben nach Angaben der HVB auf dem Reisemobilstellplatz am Steinwarder 15.161 Fahrzeuge übernachtet. Daraus ergibt sich ein Bruttoumsatz über alle Branchen von 1,34 Mio. €.

$$15.161 \text{ Fahrzeuge} \times 2,4 \text{ Personen} \times 37,20 \text{ €} = 1.353.574,08 \text{ €}$$

Dieser Bruttoumsatz verteilt sich wie folgt auf die Branchen.



Abbildung 40: Branchenspezifische Ausgaben von Reisemobilisten in Heiligenhafen im Jahr 2008; eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Nettoumsätze sind die verschiedenen Mehrwertsteuersätze der Branchen anzusetzen.

Branche	MwSt.-Satz
Verpflegung in der Gastronomie	19%
Lebensmitteleinkauf	7%
Einkauf sonstiger Waren	19%
Freizeit, Kultur, Unterhaltung, Sport	19%
Lokaler Transport, Parkgebühren	7%
Sonstige Dienstleistungen	19%

Tabelle 22: Angesetzte Mehrwertsteuersätze; eigene Darstellung.

Verteilung der Ausgaben der Reisemobilisten 2008:

- Verpflegung in Gastronomiebetrieben 498.494 €
- Lebensmitteleinkäufe 312.923 €
- Einkäufe sonstiger Waren; 185.571 €
- Freizeit, Kultur, Unterhaltung, Sport; 185.571 €
- Lokaler Transport, Parkgebühren; 105.521 €
- Sonstige Dienstleistungen; 65.496 €

Die angesetzten Mehrwertsteuersätze für die einzelnen Branchen können nicht die

tatsächlich gezahlten Steuersätze darstellen. So ist im Bereich Freizeit, Kultur, Unterhaltung und Sport der volle MwSt.-Satz angesetzt, obwohl Museen und Ausstellungen von der MwSt. befreit sind. Eintrittspreise für Freizeitparks unterliegen wieder dem vollen MwSt.-Satz.

In der Summe ergibt sich nach Abzug der angesetzten MwSt.-Sätze auf die jeweiligen Branchen ein Nettoumsatz von 1.146.608 €. Für die Ermittlung der Einkommenswirkung der ersten Umsatzstufe (EW 1) wird eine Wertschöpfungsquote benötigt. Diese Wertschöpfungsquoten können aus branchenspezifischen Kostenstrukturen abgeleitet werden.

In der Summe ergibt sich nach Abzug der angesetzten MwSt.-Sätze auf die jeweiligen Branchen ein Nettoumsatz von 1.146.608 €. Für die Ermittlung der Einkommenswirkung der ersten Umsatzstufe (EW 1) wird eine Wertschöpfungsquote benötigt. Diese Wertschöpfungsquoten können aus branchenspezifischen Kostenstrukturen abgeleitet werden. Je nach Ausgabenstruktur ergeben sich unterschiedliche Wertschöpfungsquoten. Da für die Berechnung der regionalökonomischen Effekte Regionalökonomische Effekte von öffentlicher, touristischer Infrastruktur 73 - Beispiele aus Heiligenhafen - Ausgabenstruktur von Reisemobilisten keine Wertschöpfungsquoten ermittelt wurden, kommt die Wertschöpfungsquote, welche auf der Ausgabenstruktur der Touristikcamper basiert, zur Anwendung. Bei der ausgewiesenen Wertschöpfungsquote handelt es sich um einen pauschalisierten Wert, da die Bedeutung der Branchen nicht bis ins kleinste Detail bekannt ist. Die Wertschöpfungsquote für die erste Umsatzstufe liegt bei 32% (DTV 2004; 78).

$$1.146.608 \text{ €} \times 32\% = 366.615 \text{ €}$$

Das heißt, dass 366.615 € der Ausgaben der Reisemobilisten in Heiligenhafen für Löhne, Gehälter und Gewinne ausgegeben werden. Zur Ermittlung der Einkommenswirkung der zweiten Umsatzstufe (EW 2) wird ebenfalls eine Wertschöpfungsquote benötigt. Da hier die Geldströme nicht im Einzelnen nachzuvollziehen sind, wird eine durchschnittliche Wertschöpfungsquote von 30% angesetzt (DTV 2004; 79; DWIF 2002; 146).

$$(1.146.608 \text{ €} - 366.615 \text{ €}) \times 30\% = 233.998 \text{ €}$$

Dies bedeutet, dass von den Zahlungen an Unternehmen für Vorleistungen 233.998 € wiederum für Löhne, Gehälter ausgegeben oder als Gewinne einbehalten werden. Somit ergibt sich eine gesamte Einkommenswirkung von (EW 1 + EW 2 = EW gesamt) 600.613 €.

$$366.615 \text{ €} + 233.998 \text{ €} = 600.613 \text{ €}$$

Durch die Division mit dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Kreis Ostholstein (17.242 €) wird das Einkommensäquivalent berechnet. Bei einer Division durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Erwerbstätigen im Kreis

Ostholstein (42.324 €) wird das Erwerbstätigenäquivalent berechnet.

$600.613 \text{ €} / 17.242 \text{ €} = 35$ Einwohner bzw. $600.613 / 42.324 \text{ €} = 14$ Erwerbstätige

Somit könnten durch die Ausgaben der Reisemobilisten in den oben aufgeführten Branchen 35 Einwohner ihren Lebensunterhalt bestreiten bzw. 14 Erwerbstätige und ihre Familien und Angehörigen. Ein ersatzloser Wegfall des Reisemobilstellplatzes würde also 14 Arbeitsplätze gefährden.

Zum Wirtschaftsfaktor Tourismus zählen auch die steuerlichen Effekte. Dies sind die Einnahmen aus der Gewerbesteuer sowie der anteiligen Einkommens- und Mehrwertsteuer. Dabei wird ein Kennwert zwischen 2-3% des Nettoumsatzes angesetzt (PROJECT M 2005; 12 und (HARRER 2007; 154). Im Fall der Ausgaben der Reisemobilisten sind dies 28.665 €.

$1.146.608 \text{ €} \times 2,5\% = 28.665 \text{ €}$

(Quelle: Lüneberg 2010)

3 Prämissen für die Bindung der Gäste am Standort Heiligenhafen

3.1 Festlegung der Bewertungskriterien

Es liegen bereits Betrachtungen der Standortwahl durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe und das Planungsbüro Seebauer, Wefers und Partner GBR vor allem in Bezug auf folgende Kriterien vor:

- Flächenverfügbarkeit
- Planungsrecht
- Realisierungszeitraum
- Realisierungsaufwand
- Lagegunst/ Anbindung an Attraktionen

Aus den vorausgegangenen allgemeinen Betrachtungen des Potentials der Reisemobiltouristen für die Stadt Heiligenhafen lassen sich folgende Prämissen für die Fortführung des Angebotes ableiten und hinzufügen

3.2 Kontinuierliches Angebot

Das kontinuierliche Beibehalten des Angebotes ist von ausgesprochen hoher Bedeutung. Die Wiederholhäufigkeit der Besuche zeigt eine hohe Standortbindung auch dieser mobilen Zielgruppe auf. Der zeitweise Wegfall eines Reisemobilstellplatzes würde das langfristige Einbrechen der wiederkehrenden Gäste als Grundauslastung bedeuten. Darüber hinaus ist bei dieser Zielgruppe erwarten, dass sehr empfindlich auf Negativ-Presse reagiert wird, die den Wegfall des Angebotes zu Gunsten einer aus Sicht der Reisemobiltouristen kaum besseren Zielgruppe kommentieren wird. Aus Sicht der Kommune in Blick auf mögliche Betreiber/ Investoren auf dem Steinwarder ist der Entschluss des Wegfalls des aktuellen Reisemobilstellplatzes absolut folgerichtig. Dies dürfte jedoch der Zielgruppe der Reisemobiltouristen und der entsprechenden Fachpresse nicht zu vermitteln sein.

Das Beibehalten des Angebotes darüber hinaus ermöglicht mittelfristig bereits eine zielführende Integration des Reisemobiltouristischen Angebotes in die Lokale Tourismusorganisation „Ostseehalbinsel Wagrien“.

Im Ergebnis ist es bedeutsam einen Standort für den Fortbetrieb des Reisemobilstellplatzes zu wählen der nach Möglichkeit nahtlos an den aktuellen Betrieb anknüpfen kann.

3.3 Qualität des Angebotes

Die Qualität des bereits bestehenden Reisemobilstellplatzes mag als ausreichend betrachtet werden. Dies belegen die Gästezahlen (Lüneberg 2010). Mittel- bis langfristig ist jedoch auch in der Reismobilszene – genau wie im Segeltourismus – von einer zunehmend steigenden Qualitätsnachfrage auszugehen. Klassifizierungssystem und Gütesiegel werden vermehrt angeboten. Wie in anderen Bereichen der Tourismuswirtschaft werden diese zu einer Marktdifferenzierung und zu einer zwingenden Qualitätsverbesserung führen. **Daher sollte bei der Wahl des künftigen Standortes darauf Acht genommen werden, dass die Fläche ein Erweiterungspotential für eine komfortablere Infrastruktur bietet.** Eine komfortablere Infrastruktur ist wirtschaftlich nur mit einer bestimmten Stellplatzzahl finanzierbar. **Daher ist im Weiteren auf eine Erweiterungsmöglichkeit der Kapazitäten zu achten. Im Fortgang der Entwicklung sind somit auch Erweiterungsflächen für eine höhere Stellplatzzahl vorzusehen.**

4 Standortbewertung/ Ergebnis

Eine technische Standortanalyse haben die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe mit Bericht zur Sitzung des Aufsichtsrates am 07. September 2011 sowie das Planungsbüro Sebauer, Wefers und Partner GBR am 18.08.2011 aufgearbeitet.

Dieser Aufarbeitung ist im Zuge der Begleitung verschiedener Reisemobilstellplatzprojekte in der Schlussfolgerung/ Bewertung der Standorte nichts hinzuzufügen oder anderweitig zu gewichten.

Diese Standortfaktoren werden nach vorangehender Betrachtung durch folgende Prämissen ergänzt:

- Kontinuierliches Angebot
- Qualität des Angebotes

In Blick auf eine zeitnahe Realisierung bzw. direkte Fortführung des Reisemobilstellplatzangebotes in der Stadt Heiligenhafen ist **ausschließlich der Standort 4** (Parkplatz „Am Binnensee“ mit der Teilfläche der Nordweide“) sinnvoll beizubehalten bzw. zu optimieren und zu erweitern.

In Blick auf die zukünftige Qualitätsverbesserung des Reisemobilangebotes in der Stadt Heiligenhafen bietet der **Standort 4 die besten Voraussetzungen**. Auf Grund der potentiellen Flächenverfügbarkeit ist der Alternativstandort 4 dem Alternativstandort 1 vorzuziehen. Ebenso ist eine fußläufige Anbindung der Reisemobilgäste an das Aktiv-Hus wirtschaftlich sinnvoll.

(Empfehlung zum Marketing)

Es ist eine Mitteilung der Fachmagazine zu dem Standortwechsel sinnvoll. Eine Visionierung eventueller zukünftiger Verbesserungen/ Qualitätsverbesserungen kann die Akzeptanz des Standortes erhöhen.