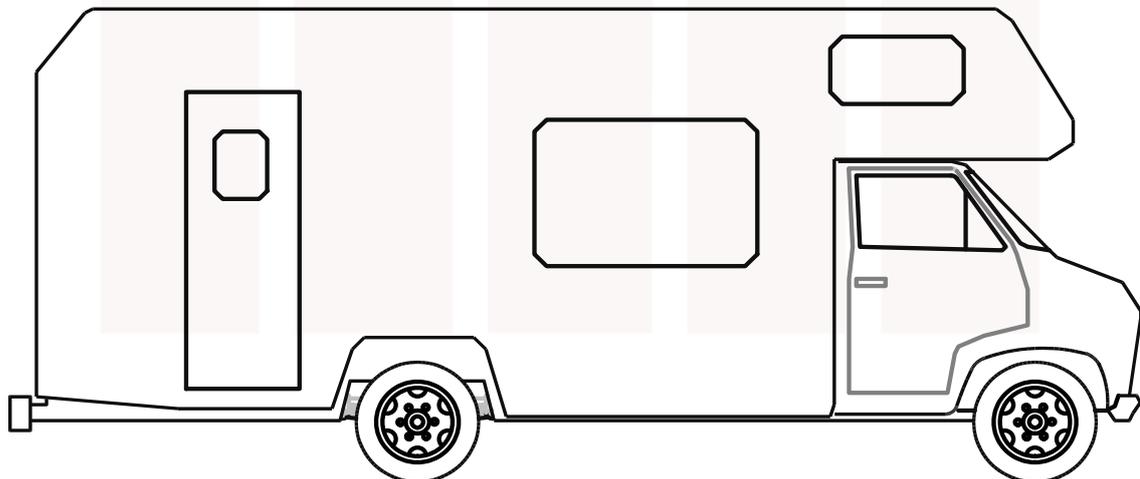


Grundlagenpapier zur Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage

Stand: 07.05.2018



HANSESTADT STENDAL

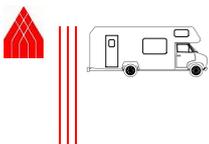
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0
Fax: 03931 65-10 00
E-Mail: stadt@stendal.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aktuelle Situation und Einordnung	2
2	Kriterien für Gestaltung und Standort	3
2.1	Gestaltung und Funktion	3
2.2	Lage	6
2.3	Hinweise von touristischen Leistungsträgern	6
2.4	Stellplatzgröße.....	7
2.5	Fazit	8
3	Mögliche Standorte für eine Wohnmobilstellplatzanlage.....	9
3.1	Vorauswahl.....	9
3.2	Kurzbeschreibung der Standorte und mögliche Anordnung der Stellplatzanlage	10
3.3	Standortbewertung	17
4	Vertiefende Betrachtung der Favoritenstandorte	19
4.1	Schützenplatz	19
4.2	Uchtewall.....	20
4.3	Bauhof	22
5	Kosten-Nutzen-Analyse	23
5.1	Betriebsmodell und Bewirtschaftungskosten	23
5.2	Wirtschaftlichkeit der Betreuung	24
5.3	Einnahmen der Wirtschaft und Steueraufkommen	25
5.4	Wirtschaftlichkeit der Investition.....	26
5.4	Fördermittel	26
6	Zusammenfassung und Fazit	27



1. Aktuelle Situation und Einordnung

Der Campingtourismus mit seinem Teilsegment Reisemobile¹ ist ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Tourismuswirtschaft. Seit Jahren klettern die Übernachtungszahlen auf Campingplätzen sowie auf Stellplatzanlagen für Wohnmobile kontinuierlich – die Anzahl ist von 1998 mit unter 20 Millionen auf über 30 Millionen Übernachtungen im Jahr 2016 signifikant gestiegen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden weitere Zuwächse ermittelt, für Sachsen-Anhalt rund 20 Prozent.² Besonders Angebote des unteren und mittleren Segments werden künftig nachgefragt, bei allem aber mit erhöhten Komfort: Stromversorgung, gekiester Untergrund, W-LAN, Duschen und einem „Wohlfühlkonzept“ (mit Bepflanzung, Sitzgruppen, Spielgelegenheiten) stehen hoch im Kurs.³ Für den Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. besitzen Wohnmobilstellplätze vor allem die Verbindung mit dem Städtetourismus ein hohes Potenzial.

Die Hansestadt Stendal als größte Stadt und Zentrum der Reiseregion Altmark besitzt eine reichhaltige touristische Attraktivität. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören zahlreiche Einzeldenkmale sowie die Altstadt als Flächendenkmal und urbanes Stadtensemble. Dieses beinhaltet auch zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Einrichtungen für kulturelle (Museen, Theater) und Freizeitaktivitäten (Schwimmbad, Tierpark, Hochseilgarten). Touristen können sich dieses Potenzial durch verschiedene Kanäle (Tagestourismus per Bahn, Fahrrad, Auto; Übernachtungen in Hotels, Pensionen oder Wohnmobile) erschließen.

Um Wohnmobilreisende als Gäste und Besucher zu gewinnen, sind spezifische wohnmobilmgerechte Angebote (Stellplätze) notwendig. Das Parken und einmalige Übernachten im öffentlichen Straßenraum ist zwar für eine Nacht zulässig, mehrfaches Übernachten gilt jedoch als gebührenpflichtige „Sondernutzung“ und muss genehmigt werden – im allgemeinen Fall durch einen Stellplatz mit entsprechender Beschilderung. Zumal es Einschränkungen für die weitere Inanspruchnahme öffentlicher Flächen (Aufstellen von Tischen, Stühlen, das Herausdrehen der Markise) gibt.⁴ Um nicht nur „Zufallskunden“, die eine Nacht bleiben und nur kurzzeitig Tagesgäste werden, zu gewinnen, ist es notwendig einen Wohnmobilstellplatz mit einer entsprechenden Ausstattung anzubieten. Damit bekäme die Hansestadt Stendal das Potenzial, ein bevorzugter Zielort für Wohnmobilsten zu werden.

Für Wohnmobile gibt es in der Hansestadt Stendal bisher den offiziellen Standort Schützenplatz mit



Abb. 1: Das 2017 eingeführte Zeichen 365-67 „Wohnmobilplatz“

rund 20 Plätzen. Dieser entspricht seiner Ausstattung einem „Kurzreiseplatz“ nach Definition des Deutschen Tourismusverbandes, jedoch ist die vorgefundene Attraktivität gering und es werden für die Hansestadt keine direkten Einnahmen generiert⁵. Da es auch keine Möglichkeit gibt, die Besucher der Anlage zu zählen, existiert keine Statistik über die Auslastung. Nach Tourismusinformation ist es jedoch bereits positiv für die Wohnmobilsten, dass es eine Möglichkeit in Stendal gibt. Da sie zudem kostenlos ist, sind die Anforderungen gering, jedoch sind auch keine nachhaltigen positiven Effekte zu erwarten.

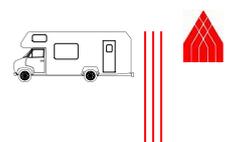
¹ Wohnwagen (Caravans) sind im allgemeinen Anhänger, die an ein Auto angehängt werden, Wohnmobile (Motorhomes) eigenständige Fahrzeuge.

² Quelle: Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V.

³ Quelle: Promobil 07/2012

⁴ Weitere Informationen: www.wohnmobilrecht.de

⁵ Keine direkten Einnahmen über Gebühren. Indirekte Einnahmen werden durch Umsätze der Gäste generiert. 2010 wurden einer Studie nach deutschlandweit pro Übernachtung 40 Euro am Standort umgesetzt.



Ziel der Hansestadt Stendal ist es, einen attraktiven Standort für Wohnmobile anzubieten, um an dem Trend mobiler Übernachtungen zu partizipieren und die Anzahl an Übernachtungen zu erhöhen. Dies kann ein Baustein in der Strategie sein, die Hansestadt Stendal im Tourismusbereich allgemein bekannter zu machen. Durch positive Darstellungen der Touristen in Erfahrungsberichten von Urlaubern in Wohnmobilen/Caravans, die untereinander im Allgemeinen sehr gut vernetzt sind, können auch Imageverbesserungen zu erwarten sein. Dies kann auch die Tourismusregion Altmark insgesamt stärken.

Das Konzept zeigt auf, welche Kriterien eingehalten werden sollen, welche Standorte in Frage kommen, wie die Wohnmobilstellplatzanlage angelegt werden kann, welche Kosten entstehen und ob die Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist.

2. Kriterien für Gestaltung und Standort

Für die Gestaltung und Standortwahl eines attraktiven Stellplatzes können Angaben des allgemein anerkannten Deutschen Tourismusverbandes (DTV, hier: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland⁶) herangezogen werden. Außerdem werden Erfahrungen aus bereits bestehenden Stellplätzen, die gut angenommen werden; sowie Hinweise von touristischen Leistungsträgern einbezogen.

2.1. Gestaltung und Funktion

Der DTV empfiehlt für Wohnmobilstellplätze:

- Ausreichend breite Fahrwege (Wohnmobilgröße bis zu 12 Meter lang und 2,5 Meter breit, bis zu 12 Tonnen Gesamtgewicht) – mindestens 5,5 Meter
- Landschaftsgerechte Bepflanzung für das Erscheinungsbild und zur Strukturierung und Sichtschutz für das Gelände sowie als Schattenspendler
- Ausreichende Beleuchtung der Wege und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Oberflächenentwässerung/-versickerung
- Eine Parzellierung der Stellfläche ist angeraten, Mindestmaß: 10 mal 5 Meter
- Abwasserentsorgung (Grau- und Schwarzwasser), Frischwasserversorgung (Spül- und Trinkwasser); möglichst nicht weit entfernt
- Stromversorgung (Stromabsicherung 16A), Maximal 25 Meter Entfernung zum Stellplatz
- sanitäre Einrichtungen fakultativ
- Barrierefreiheit wünschenswert (keine Stufen, rollstuhlgerechte Oberflächen)
- Wünschenswert: Informationen (Stadtplan, Hinweise auf ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Tourismus etc.)

⁶ http://www.ltv-brandenburg.de/fileadmin/Mediendatenbank/LTV/PDFs/Publikationen%20u%20Studien/DTV_planungshilfe_caravaning_2011.pdf
Diese Planungshilfe wird demnächst grundlegende aktualisiert, ist aber bei Erstellung dieses Dokumentes noch nicht verfügbar.

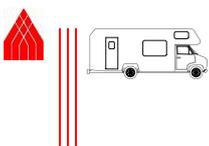


Abbildung 2 - Beispiel:
Der mehrfach ausge-
zeichnete Wohnmobil-
stellplatz „Am Schiffer-
tor“ in Stade.
 Er verfügt über großzü-
gig dimensionierte Par-
zellen und eine zonie-
rende Begrünung. Unter-
grund Schotter.

Quelle: stellplatz.info



Abbildung 3 - Beispiel:
Wohnmobilstellplatz
Waldshut mit Betonflas-
tersteinen und Hecken-
begrünung.

Quelle: stellplatz.info



Vergleichsobjekt

Als Vergleichsobjekt in der Region bietet sich der **Wohnmobil-Stellplatz in Tangermünde** an. Die Lage an der Elbe sowie sein umfassendes Angebot an Versorgungsreinrichtungen ermöglichen ihm in der Saison eine hervorragende Auslastung.⁷

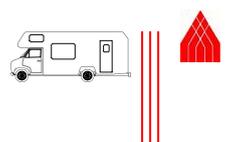
Er bietet ca. 30 Stellplätze, die einen streng gepflastertem Untergrund (Betonsteinpflaster) haben und nur durch unscheinbare rote Linien unterteilt sind. Dies entspricht nicht den Vorgaben des DTV, somit organisieren sich die Wohnmobile selbst, was etwas ungeordnet erscheint. Die Stellfläche ist in zwei große Teile geteilt, abgegrenzt durch Hecken und Holzpalisaden. Die Zufahrtswege sind gepflastert und durch Holzpalisaden abgetrennt, was für eine natürliche, attraktive Zonierung sorgt. Der Platz ist durch Bäume als Schattenspendler umringt. Er besitzt je 4 Stellplätze eine Elektroversorgung und für die Gesamtanlage zwei große Lichtmasten. In einiger Entfernung befindet sich auf einer benachbarten Fläche die Möglichkeit einer Ver- und Entsorgung mit Wasser.

Der Stellplatz Tangermünde besitzt einen Parkscheinautomaten. Der Parkschein kostet 8 Euro pro Tag (14 Euro pro 2 Tage)⁸ und beinhaltet die Strom- sowie die Versorgung mit Wasser/Entsorgung. Die maximale Verweildauer beträgt 2 Tage, um ein Dauerparken zu verhindern.

Die Gesamtauslastung im Jahr beträgt 42 Prozent und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

⁷ Quelle: Tourismusinformation der Stadt Tangermünde

⁸ Stand: 01/2018



Damit entspricht der Platz den Vorgaben des DTV nicht vollständig, aber zu einem großen Teil. Es ist im Gelände zu wenig Schatten sowie die Zonierung der einzelnen Plätze ist nicht eindeutig.



Abbildung 4 - Beispiel: Wohnmobilstellplatz Tangermünde mit Elektroversorgung

Quelle: Hansestadt Stendal, 02/2018

Der Wohnmobil-Stellplatz **Schützenplatz** in Stendal hat bis auf die Basisversorgung mit Wasser/Abwasser (Modell Holiday Clean) und der guten Zugänglichkeit viele Defizite – keinen Strom, keine Zonierung und keine befriedigende Detailgestaltung.



Abbildung 5: Schützenplatz, Fläche für Wohnmobilstellplätze Quelle: Hansestadt Stendal, 02/2018

2.2 Lage

Der DTV empfiehlt für eine attraktive Lage:

- Ungehinderte 24h-Zufahrt
- gute Erreichbarkeit über das Straßennetz
- Natur- oder Wassernähe
- Innenstadt- und Zentrumsnähe
- Nähe zu touristischen Attraktionen
- gute ÖPNV-Anbindung, Anschluss an Radwegenetz

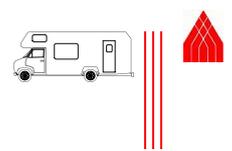
Der Wohnmobil-Stellplatz in **Tangermünde** verfügt über all diese Kriterien. Die Lage zwischen Stadt und Tanger/Elbauen ist sehr gut geeignet für einen solchen Platz, da er auf der einen Seite den Zugang zur Stadt und deren Versorgungsmöglichkeiten und auf der anderen Seite die Reize und Ruhe der Landschaft verbindet. Außerdem ist er an den Elbradweg angedockt.

Der Wohnmobilstellplatz **Schützenplatz** ist die Lage differenzierter: Die Zugänglichkeit, die Naturnähe in der Wallanlage sowie die Innenstadtnähe sind positiv zu werten. Negativ fallen die verwirrende Zufahrt, fehlende Beleuchtung und die mangelnde Qualität der Befestigung auf. Auch sind Komfort und Zugänglichkeit dann erheblich eingeschränkt, wenn auf dem benachbarten Gelände Veranstaltungen stattfinden und es zu Lärm- und Geruchsemissionen kommt bis dahin, dass der Platz für Wohnmobile nicht durchgängig benutzbar ist – gerade in der Saison ein stark negativer Aspekt.

2.3 Hinweise von touristischen Leistungsträgern

In den „TOP 10-Kriterien“ für einen perfekten Stellplatz in der branchenspezifischen Zeitschrift Pro-mobil 10/2014 werden nach einer Nutzer-Umfrage ähnliche Kriterien wie denen des DTV genannt: Nachts ruhige Lage, Entsorgungsmöglichkeit für Kassetten-WC, eine ganzjährige Nutzungsmöglichkeit; Vorhandensein von Infotafeln sowie einer Wegweisung/Beschilderung, Vorhalten von Frischwasser, Entsorgung Grauwasser, Stromversorgung, ebener Untergrund, Platzbegrünung und Baumbestand. Die Ausstattung mit Toiletten und Duschen war in der Umfrage strittig und nicht unbedingt notwendig, vor allem nicht für Kurzreiseplätze. Wenn diese vorhanden sind, sollen diese vor allem ausreichend und sauber sein. Auch WLAN hat es nicht auf die vorderen Plätze geschafft.

Der „Wohnmobil-Stammtisch“, der in der Hansestadt Stendal zweimal jährlich zusammenkommt, empfiehlt einen Platz, der gut zugänglich und leicht zu finden ist. So ist die Hauptrichtung, in der Wohnmobil-Besucher nach Stendal kommen, von Süden und Westen nach Norden zur Ostsee. Meistbefahren ist dann der ehemalige Verlauf der Bundesstraße am Süd- und Ostwall. Außerdem ist eine Infotafel mit allen relevanten Angeboten in der Umgebung/Assistenzen unbedingt erforderlich. Ein guter Platz werde auch Erfahrungsaustausche zwischen Nutzern bekannt und gut angenommen, so das Fazit, aber es müsse auch unbedingt eine hohe Qualität gepaart mit einer attraktiven Lage vorhanden sein. Weitergehend von den Kriterien des DTV, die von 2010 stammen, ist mit von den Touristikern empfohlen, einen modernen Wohnmobilstellplatz womöglich auch mit W-LAN auszustatten.



Der Verband der Camping- und Freizeitwirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. empfiehlt möglichst viel Komfort anzubieten, da die Ansprüche der Wohnmobil-Nutzer in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Außerdem ist angeraten, den Stellplatz nicht kostenlos anzubieten, um keine Gefahr einer Wettbewerbsverzerrung mit kommerziellen Campingplatzbetreibern zu erzeugen und auch direkte Einnahmen durch den Stellplatz zu ermöglichen.

Außerdem wäre eine Aufladestation für Bikes und E-Autos ein zusätzlicher Pluspunkt. So kann der Platz in Zukunft von E-Wohnmobilen bevorzugt angefahren werden. Als Basis können alle Elektro-säulen, die normalerweise mit Hausstrom (220 V) betrieben werden, zum Aufladen genutzt werden. Für Autos sind jedoch auch Schnellladestationen erforderlich. So kann z.B. eine Station damit ausgestattet werden, die ggf. auch von anderen Autos genutzt wird.

2.4 Stellplatzgröße

Für die Größe des Stellplatzes gibt es keine vorgegebenen Kriterien. Nach wirtschaftlichen Kriterien sollte ein Platz nicht zu groß sein, um für zu geringe Auslastungen unnötige Investitionen zu vermeiden. Zu kleine Stellplätze können von Wohnmobilsten negativ aufgefasst werden und bei zu hohem Druck zu Ausweichverkehr in der Hochsaison führen.

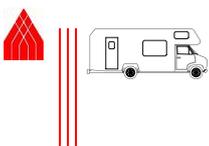
Für den jetzigen Wohnmobilstellplatz gibt es keine Auslastungsstatistiken oder genaue Anzahl von Stellplätzen (rund 20 - aufgrund nicht genauer Abgrenzung geschätzt).

Als Vergleichsobjekt bietet sich einmal mehr der Stellplatz Tangermünde an. Er hat 30 Stellplätze und ist in der Saison ausgelastet. Eine solche Situation ist für Stendal erstrebenswert. Als Berechnung wird vorgeschlagen, die touristische Leistungsfähigkeit der beiden Hansestädte ins Verhältnis zu setzen und aufgrund dieser Kennziffer die Plätze ebenfalls ins Verhältnis zu setzen.

	Schlafgelegenheiten (Betriebe)	Ankünfte	Über- nachtungen	davon nicht in Hotels	Übernacht- ungsdauer	Auslastung Betriebe
Stendal	301	22.089	39.305	13.676	1,8	30,3
Tangermünde	765	56.237	94.436	33.612	1,7	34,9
Verhältnis S/T	0,39	0,39	0,42	0,41		

Quelle: Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität. Statistischer Bericht Tourismus Dezember 2016 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

Nach mehreren touristischen Kennziffern liegt das Verhältnis Stendal zu Tangermünde bei 0,4 zu 1. Bei diesem Verhältnis errechnet sich eine Anzahl von **12 Stellplätzen** (30 Stellplätze mal Faktor 0,4) in einem anzunehmenden Band von 8 bis 14 Stellplätzen. Dies sollte die anzustrebende Größe sein, wobei es auch möglich ist diesen auf zwei Standorte zu verteilen oder zunächst einen kleineren Platz zu planen, der später erweitert werden kann. Optimal ist jedoch die Durchführung eines Platzes in

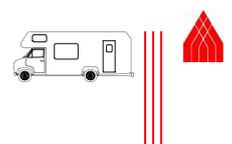


einem Bauabschnitt, um möglichst schnell die optimalen Voraussetzungen für Wohnmobile zu schaffen und nur einmal die erforderlichen Bauarbeiten und Installationen vornehmen zu müssen.

2.5 Fazit

Der Wohnmobil-Stellplatz am Schützenplatz entspricht hinsichtlich der Ausstattung nicht den Anforderungen des DTV. Er ist dadurch im Gegensatz zum Wohnmobil-Stellplatz in Tangermünde nicht bevorzugter Zielort im Tourismus, sondern ist lediglich als Durchgangsplatz für einen kurzen Besuch genutzt. Die Vorgaben des DTV sind sinnvolle Hinweise, die für eine künftige Gestaltung unbedingt zu beachten sind. Sie stellen die Herstellung eines attraktiven, zukunftsfähigen Wohnmobil-Stellplatzes für die Hansestadt Stendal sicher. Dazu können Erfahrungen zur Betreibung und Gestaltung aus dem Stellplatz in Tangermünde genutzt werden.

Kriterium (DTV)+	Schützenplatz 2018	Tangermünde 2018
Ausreichend breite Fahrwege	(x) Unbefestigt	x
Landschaftsgerechte Bepflanzung und Sichtschutz	—	x
Beleuchtung	—	x
Oberflächenentwässerung/-versickerung	(x) Unbefestigt	x
Parzellierung der Stellfläche	—	(x) nicht sichtbar
Abwasserentsorgung, Frischwasserversorgung	x	x
Stromversorgung	—	x
sanitäre Einrichtungen	—	—
Barrierefreiheit	(x)	(x)
Stadt-Informationen	—	x
WLAN	—	—
Aufladestation für Elektromobile	—	—
Ungehinderte Zufahrt	(x) wenn kein Fest	x
Gute Erreichbarkeit über das Straßennetz	x	x
Natur- oder Wassernähe	(x) Grünbereich	x
Innenstadt- und Zentrumsnähe	x	x
Nähe zu touristischen Attraktionen	x	x
gute ÖPNV-Anbindung, Anschluss an Radwegenetz	x	x



3 Mögliche Standorte für eine Wohnmobilstellplatzanlage

3.1 Vorauswahl

Das Stadtgebiet von Stendal wurde mit dem Ziel, potenzielle Standorte, die den guten Kriterien der Lage des DTV entsprechen (siehe Punkt 2.2), herauszufiltern, betrachtet. Dabei sollten die Grundstücke möglichst bereits im Eigentum der Hansestadt Stendal sein.

Folgende Standorte sind grundlegend als geeignet bewertet worden:

- Schützenplatz (bisheriger Standort)
- Parkplatz am Uchtewall
- Bruchweg
- Parkplatz Schillerstraße (AltOa)

Außerdem wurde der Standort des Bauhofes an der Uchte mitbetrachtet, der von dort verlagert werden soll und eine Brache hinterlässt, für die es derzeit keine konkrete Nachnutzungsidee gibt.

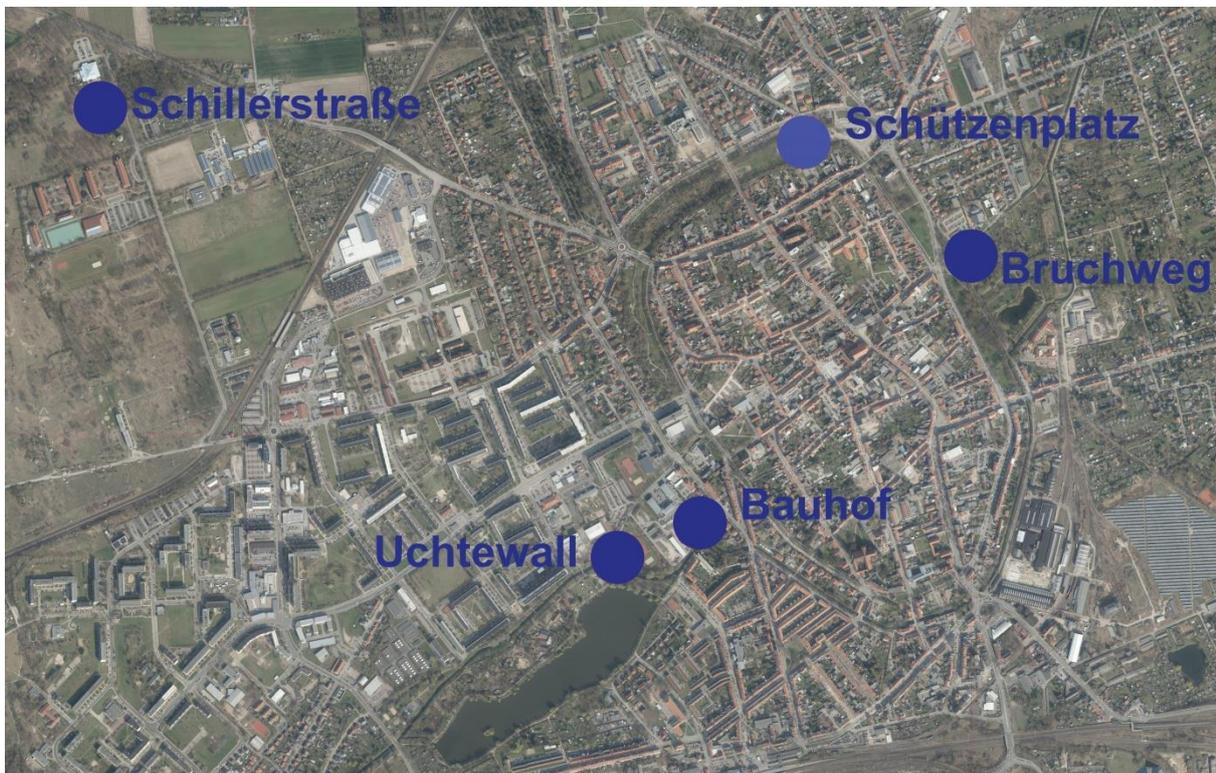
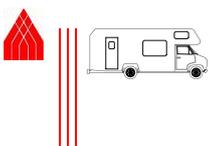


Abbildung 6: Lage der Vorauswahl-Standorte für einen Wohnmobilstellplatz



3.2 Kurzbeschreibung der Standorte und mögliche Anordnung der Stellplatzanlage

Schützenplatz

Lage	Zwischen Volleyballfeld und Zufahrtsstraße in den ehemaligen Wallanlagen bzw. Schützenplatzfläche im Norden der Altstadt, Teilflächen der Flurstücke 41/1, 43/41, Flur 55
Eigentum	Städtisches Eigentum
Derzeitige Nutzung	Stellplatz, Veranstaltungsplatz
Anschlüsse	Trinkwasser, Abwasser und Niederspannungsnetze sind auf dem Grundstück vorhanden und in städtischer Hand. Da die Holiday-Clean-Station bereits angeschlossen ist, besteht hier wenig Veränderungsaufwand.
Besonderheiten	Ist zu Großveranstaltungen (Zirkus, Frühlings- und Herbstfest – insgesamt. ca. 8 Wochen im Jahr) ggf. nicht nutzbar/unter starken Einschränkungen nutzbar.



Abbildung 7: Platzfläche Schillerplatz 01/2018

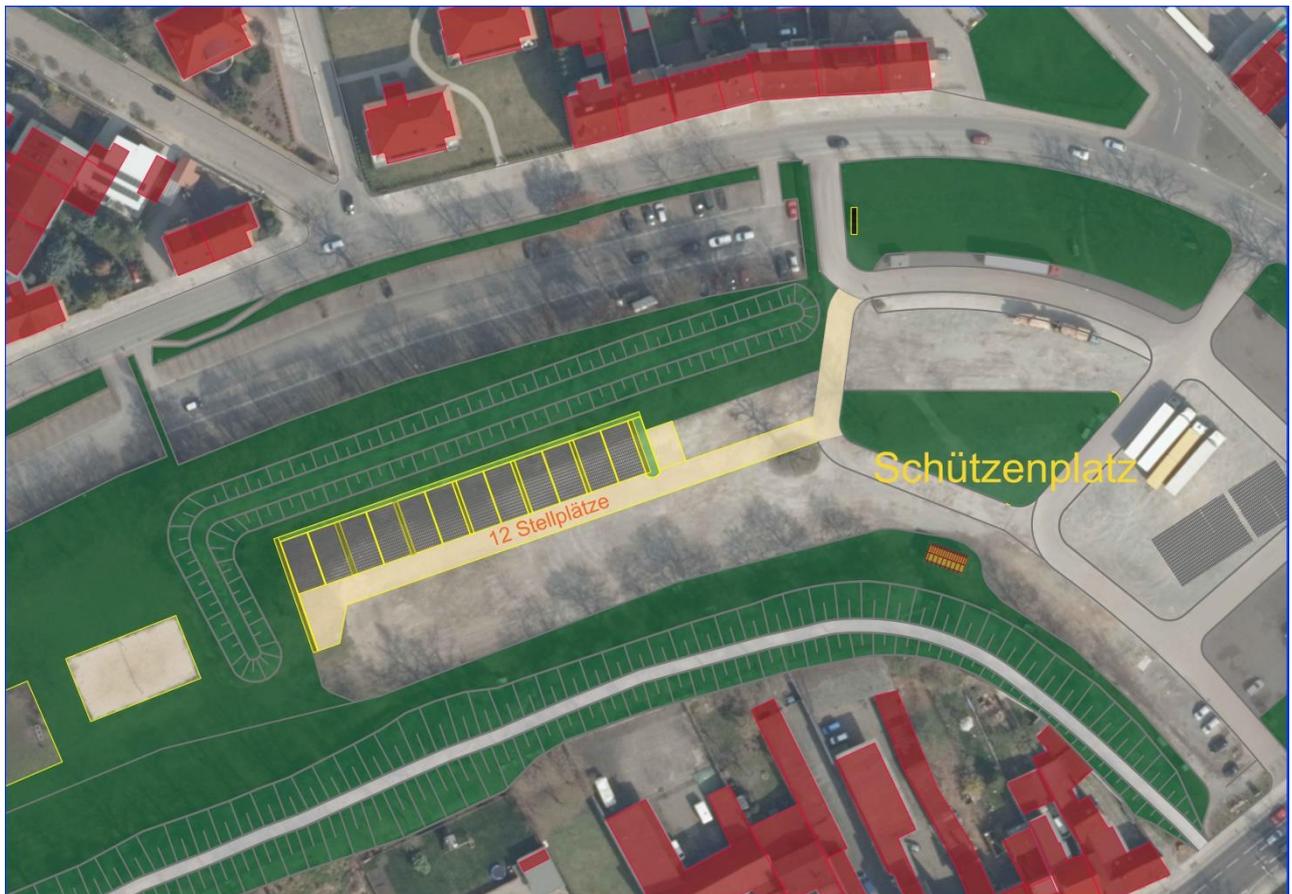


Abbildung 8: Mögliche Anordnung der Stellplätze auf dem Schützenplatz

Schillerstraße

Lage	Standort zwischen AltOa und Wasserturm, Teilfläche Flurstück 124, Flur 2
Eigentum	Städtisches Eigentum z.Z. Fläche an die stadteigene „Altmark Oase Sport- und Freizeitbad Stendal GmbH“ verpachtet
Derzeitige Nutzung	Grün- und Veranstaltungsfläche
Anschlüsse	Trinkwasser, Abwasser und Niederspannungsnetze sind auf dem Grundstück vorhanden und nach Süden hin zu verbinden (+ ca. 8.000 € ⁹)
Besonderheiten	Die Betriebsfläche bzw. Außenfläche des AltOa wird eingeschränkt

⁹ Alle Berechnungen: Stadtwerke Stendal, Stand: Mai 2018

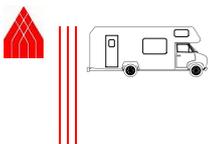




Abbildung 10: Standort Schillerstraße, im Hintergrund das AltOa (02/2018)



Abbildung 9: Mögliche Anordnung der Stellflächen in der Schillerstraße

Uchtewall

Lage	Parkplatz am Tierpark, Flur 40., Flurstücke 71/5, 73/2, 75/3
Eigentum	Städtisches Eigentum
Derzeitige Nutzung	Parkfläche
Anschlüsse	Trinkwasser, Abwasser und Niederspannungsnetze sind nicht direkt anliegend, jedoch durch Leitungsverlängerung aus der Nähe herstellbar. (+ ca. 16.000 €)
Besonderheiten	Direkt an der Uchte/Uferschutzstreifen beachten; Nähe Sportplatz



Abbildung 11: Parkplatz am Uchtewall (01/2018)



Abbildung 12: Mögliche Anordnung der Stellflächen am Uchtewall

Bruchweg

Lage	Ostwall, südlich des griechischen Restaurants, Flurstück 54 bis 61, Flur 63
Eigentum	Nur teilweise städtisches Eigentum: von 8 in Frage kommenden Grundstücken gehören 2 zur Stadt, ein weiteres als Teileigentum. Für die 12 Stellplätze müssten dadurch unmittelbar ca. 1300 m ² zugekauft werden. Für eine geordnete Gestaltung sind weitere Flächen zuzukaufen.
Derzeitige Nutzung	(ehemalige) Kleingärten, z.T. vermüllt, geschützte Obstbäume, ggf. als Erweiterungsfläche für Park zu gebrauchen
Anschlüsse	Trinkwasser und Niederspannungsnetz sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Abwasser ist durch Anschluss an eine benachbarte Druckleitung mit Pumpenstation herzustellen (+ ca. 22.000 €).



Abbildung 13: Verwilderte Kleingartenfläche am Bruchweg (02/2018)

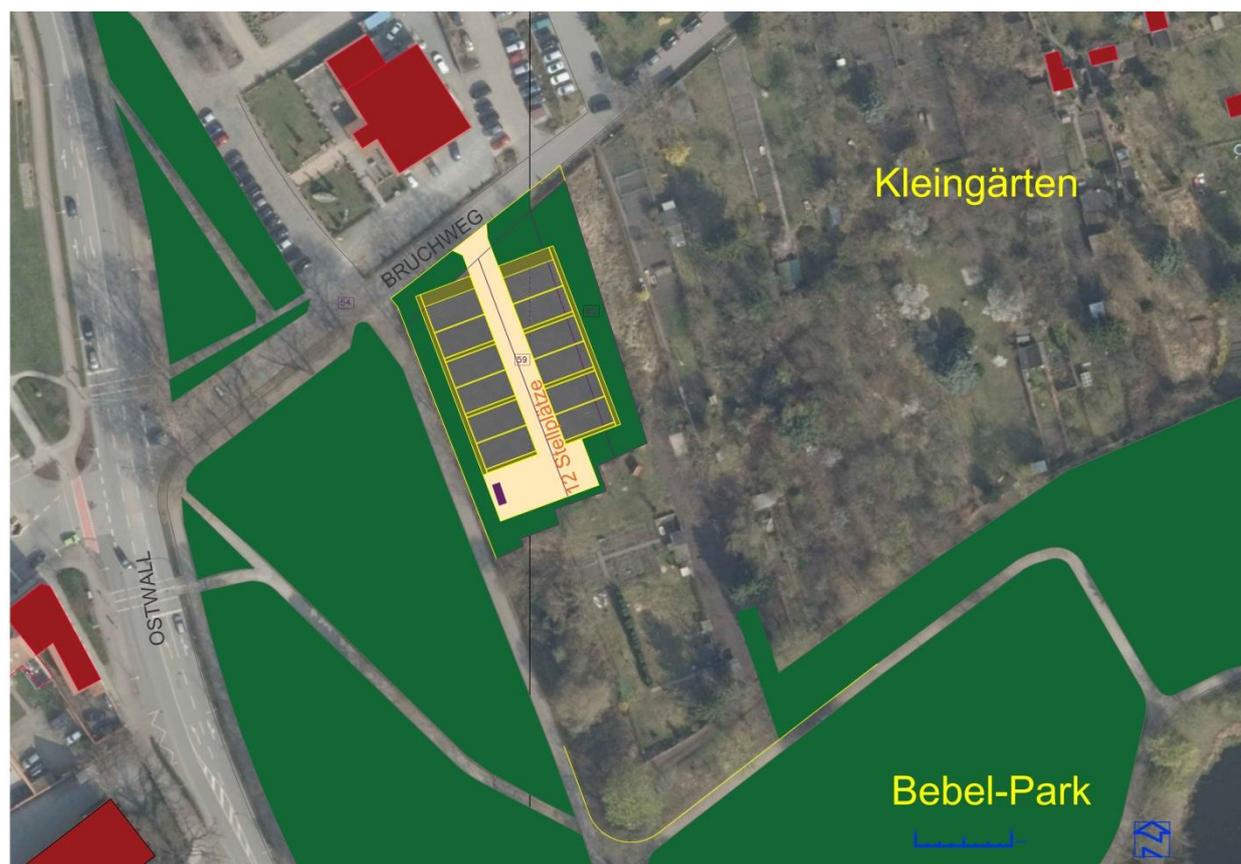


Abbildung 14: Mögliche Anordnung der Stellflächen am Bruchweg

Bauhof

Lage	Zwischen Polizeigebäude und Uchte Flurstücke 64/10, 66/14, 63/10,
Eigentum	Städtisches Eigentum
Derzeitige Nutzung	Bauhof
Anschlüsse	Trinkwasser, Abwasser und Niederspannungsnetze sind auf dem Grundstück vorhanden und müssen entsprechend gelegt werden.
Besonderheiten	Gelände noch nicht beräumt, durch Gebäude blockiert, es sind Bodenkontaminationen zu erwarten.



Abbildung 15: Altes Bauhofgelände an der Uchte (02/2018)

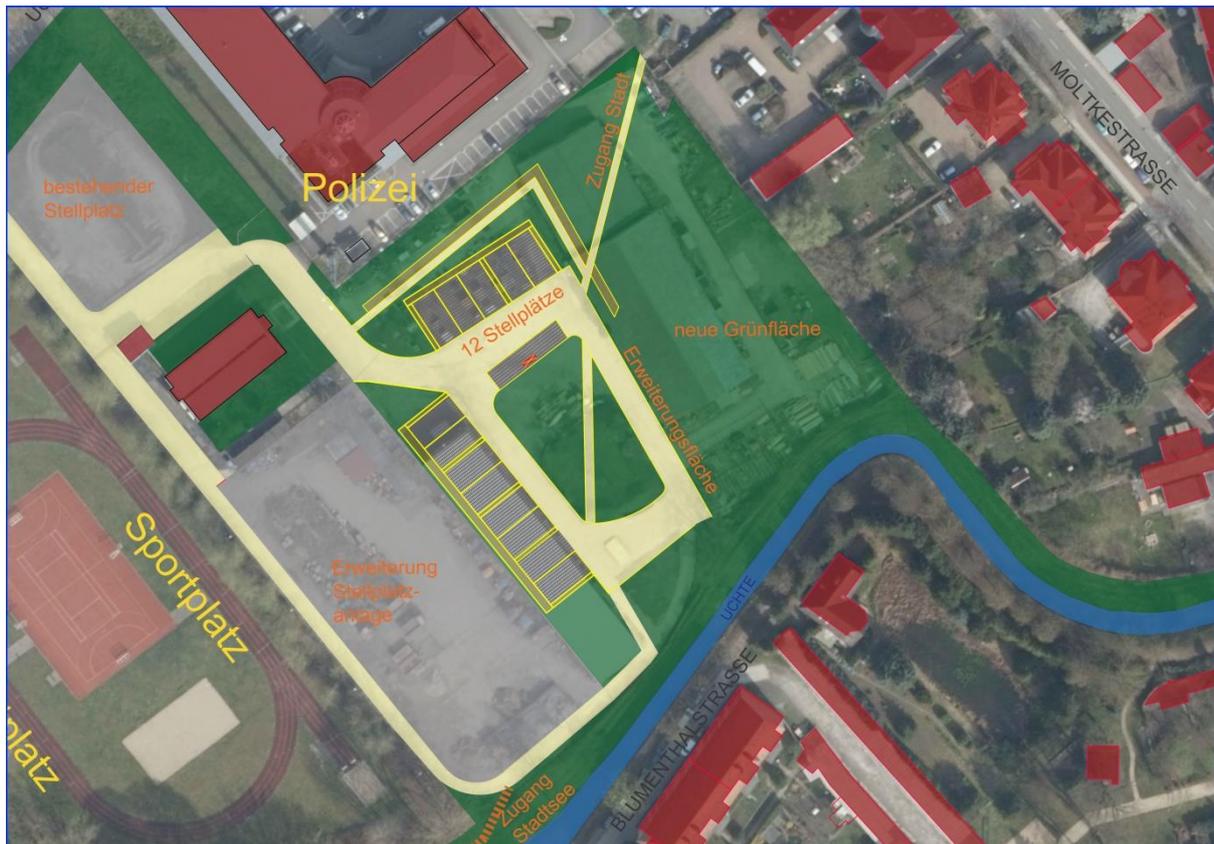


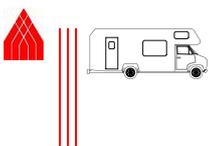
Abbildung 16: Mögliche Anordnung der Stellflächen auf dem Bauhofgelände

3.3 Standortbewertung

Die Standortbewertung wird in einer Tabelle mit Bewertung der einzelnen Kriterien (1-3, je höher desto besser) bewertet. Neben den eigentlichen Lagekriterien (vgl. Punkt 2.2.) sind auch Planungskriterien sowie der Aufwand für Erschließung und Grüngestaltung einbezogen worden.

Ziel der Standortbewertung ist es, ergebnisoffen durch ein Kriteriensystem drei Favoritenstandorte herauszufiltern, die vertieft untersucht werden sollen und zwischen denen eine Entscheidung möglich ist.

Als Standorte mit den meisten Punkten sind „Schützenplatz“, „Uchtewall“ sowie Bauhof bewertet worden. Diese Favoritenstandorte werden im nächsten Schritt vertiefend untersucht.



Standorte →	Schützenplatz		Uchtewall		Schillerstraße		Bruchweg		Bauhof		
	Einschätzung	Punkte	Einschätzung	Punkte	Einschätzung	Punkte	Einschätzung	Punkte	Einschätzung	Punkte	
Lage	Erreichbarkeit Straße, Zufahrt	gut	2	gut	2	z.z. nicht gegeben, Gelände AltOa	1	sehr gut	3	gut	2
	Nähe zu Innenstadt ¹ , Attraktionen	gut (980 m)	2	gut (850 m)	2	weit (2700 m)	1	sehr gut (500 m)	3	gut (830 m)	2
	Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	sehr gut (Edelka)	3	sehr gut (Netto, NP)	3	weit (Stadtsee)	1	mittel (Schadewachten), Restaur.	2	sehr gut (Netto, NP)	3
	Natur, Wasser, Freizeit	mittel: Grün, Freizeit (Volleyball, Fussball)	2	gut: Stadtsee, Uchte, Tierpark, Schulsportplatz	3	gut: Schwimmen, Sauna, Volley-ball; Natur	3	mittel: grüne Lage am Park, Spielplatz	2	niedrig: Uchte anliegend, sehr versiegelt	1
Planung	ÖPNV-Anbindung	nahe	3	mittel	2	gut	3	nah	3	mittel	2
	Planungsaufwand	gering: bereits vorgeprägt	3	mittel	2	hoch (Änderung VEP)	1	hoch: mgl. B-Planverfahren	1	hoch, Gesamtplan erforderlich	1
	Eingriff in die Natur	gering: Brachfläche	3	mittel: bereits Parkplatz	3	mittel: Grünfläche	2	hoch: Grünfläche; Obstbäume	1	gering: versiegelt	3
	Auswirkungen auf Umwelt	gering; aber Denkmalschutz zu beach.	2	mittel (Uferbereich)	2	mittel	2	mittel (Übersch.g Gebiet)	2	gering	3
Erschließung	Strom	geringer Aufwand	3	in der Nähe: mittlerer Aufwand	2	geringer Aufwand	3	in der Nähe: mittlerer Aufwand	2	geringer Aufwand	3
	Wasser	geringer Aufwand	3	in der Nähe: mittlerer Aufwand	2	geringer Aufwand	3	in der Nähe: mittlerer Aufwand	2	geringer Aufwand	3
	Abwasser	geringer Aufwand	3	Aufwand	1	in der Nähe: mittlerer Aufwand	2	weit: hoher Aufwand	1	geringer Aufwand	3
	Straße	Zugang z.z. unbefestigt	2	gering	3	mittel (neue Einfahrt notwendig)	2	gering	3	Zufahrt lang, muss neu organ. Werden	1
Gesamtpunkte	Aufwand für Grüngestaltung	hoch: Hecken notwendig	1	gering	3	mittel	2	gering	3	hoch	1
	Flächenpotenzial	12 Stellplätze, viel Erweiterung mgl.	3	12 Stellplätze, keine Erweiterung	1	12 Stellplätze, keine Erweiterung	1	12 Stellplätze, viel Erweiterung mgl.	3	12 Stellplätze, viel Erweiterung mgl.	3
	Zu-/Abschläge	Konfliktpotenzial Festplatz Zufahrt unübersichtlich	-3 -2	Betriebsgelände - Eingriff	-2	keine städtischen Flächen	-2	Gesamtgelände ohne derzeitige Planung Kontamination mgl.	-2 -2		
	Gesamtpunkte		30		31		25		29		27

Abbildung 17: Vergleichstabelle der Standorte

Punkteverteilung: 3 (gut), 2 (mittel), 1 (schlecht)

Erläuterungen:

1 - Fußläufige Entfernung zum Markt (Touristeninformation, Kirche, Rathaus)

4 Vertiefende Betrachtung der Favoritenstandorte

4.1 Schützenplatz

Lage

Die Planung am Schützenplatz sieht vor, am bestehenden Standort weiter nach Westen hin eine neue Anlage zu errichten. Sie soll dabei den bestehenden Wall zur Straße Nordwall angeordnet werden. Ein Mindestabstand zum Wall/Grün bleibt bestehen, um die Anlage insgesamt optisch noch vom Hang zu trennen. Diese Lage ist in mehrer Hinsicht vorteilhaft – erstens ergibt sie eine natürliche Begrenzung des Stellplatzes nach Norden und Westen, auf der anderen Seite wird so der Platz effektiver genutzt und eine Nutzung im Süden ggf. durch Veranstalter (Zirkus) weiterhin möglich. Die Zufahrt muss optisch kenntlich gemacht und gesichert werden, gegebenenfalls durch eine Hecke und Baumreihe abgetrennt werden um den Bereich um die Wohnmobile vom Rest optisch zu trennen, ohne dass die Variabilität des Schützenplatzes zu groß leidet.

Zonierung/Planung

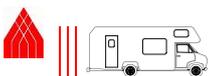
Es sind zwölf qualifizierte Stellplätze vorgesehen. Diese haben eine komfortable Breite von 12 mal 6 Meter, sie gehen über die Mindestmaße des DTV moderat hinaus und sind auch für große Wohnmobile geeignet. Aufgrund der Gegebenheiten ist es erforderlich, dass alle Stellplätze in Reihe angeordnet werden. Um der monotonen Länge vorzubeugen und mehr Privatsphäre für die Nutzer zu schaffen, ist nach zwei Plätzen jeweils ein Grünstreifen angeordnet, der mit Rasen und einer niedrigen Hecke Abgrenzung und Sichtschutz bietet. Es ist möglich, dass die Fahrzeuge jeweils in der Mitte parken und zur Hecke ein kleiner geschützter Bereich entsteht. Das ergibt eine sehr attraktive Nutzung und Gestaltung.

Die Erschließung erfolgt durch eine lange Zufahrt (Breite 5,5 Meter), die direkt an die Erschließung des zentralen Schützenplatzareals angeschlossen ist. Diese wird durch Holzpalisaden oder einer Bordsteinkante vom restlichen Bereich abgetrennt.

Materialien

Für den speziellen Ort des Schützenplatzes, der von Großflächigkeit und Stellplätzen für Autos und LKWs geprägt ist und keine Zonierung erkennen lässt, sind natürliche Materialien, eine strikte Zonierung und die Verwendung von viel Grün notwendig, um eine gute Atmosphäre zu schaffen.

Stellfläche	Ökopflaster (versickerungsfähig) als Standfläche mit Stellflächenunterteilung
Stellflächeneingrünung	Nach 2 Stellplätzen jeweils ein Grünstreifen mit Heckenbepflanzung: Hainbuche als natürlichere Begrenzung Arrondierung des Geländes an den Seitenflächen mit Bäumen



Verkehrsflächen	<p>Variante 1 Gepflasterte Decke (Ökopflaster)</p> <p>Variante 2: Gepflasterte Decke (Großpflaster), was ggf. besser zum Denkmalcharakter des Walls passt - oder als Mix von beiden Varianten</p> <p>Standfläche vor dem Parkautomaten: Schotter</p>
Verkehrsflächenabgrenzung	<p>Höherer Bordstein zum ungeplanten Bereich des Schützenplatzes, der weiter als Abstellfläche genutzt werden könnte, aber auch Holzpalisade, aller 1,5 Meter als nichtstarre optische Wegeführung</p>

Technische Infrastruktur

Je vier Stellflächen ist eine Versorgungsstation mit Haushaltsstrom vorgesehen (max. Kabellänge 10 m, 16A). Diese wird an einen erweiterten Hausanschluss in der Nähe der Trafostation angeschlossen. Die Holiday-Clean Station kann weiter am Standort betrieben werden. Bei Anordnung des Stellplatzes weiter westlich wäre aber dringend eine Versetzung erforderlich (Leitungsmehrlänge ca. 100 m). Die bisherige Station muss teilweise abgebaut werden, wenn ein Zirkuszelt den Platz benutzt. Der Standort könnte so auch näher an den Wohnmobilen am Rande der Stellflächen Platz finden.

Kosten: ca. 235.000 Euro (brutto) – davon: ca. 197 T€ Bau und ca. 37 T€ Planungskosten. Für die genaue Kostenkalkulation siehe Anlage 3.

Plan: Detailliert Plan in Anlage 1.

4.2 Uchtewall

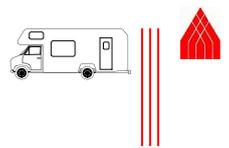
Lage

Der bestehende Parkplatz am Uchtewall wird zum Wohnmobilstellplatz umgebaut. Er hat im Süden einen direkten Kontakt zur Uchte und über die Brücke eine kurze Entfernung zum Stadtsee und Tierpark. Der Platz wird bisher als Parkplatz für den Tierpark genutzt. Diese Kapazität muss der 150 Meter nördlich gelegenen Parkplatzes aufnehmen, der genügend Kapazität besitzt.

Zonierung/Planung

Durch die relative Enge des Platzes haben die Wohnmobilstellplätze in diesem Entwurf eine reduzierte Größe, die aber den Vorgaben des DTV entspricht. Auf der Ostseite sind 9 Stellflächen als Reihe mit der Breite von 5,4 Meter und einer Länge von 10,50 Meter angeordnet. Auf der rechten Seite sind drei Stellflächen mit der Breite von 5,10 und einer Länge von 10,50 angeordnet. So sind insgesamt 12 Stellflächen zu errichten.

Die bestehende Einfahrt im Nordwesten wird erhalten, eine großzügig bemessene Fahrtrasse mit einer Breite von 6,50 Meter erschließt die Stellflächen nach Süden und endet in einem Wendehammer, der gleichzeitig die technische Ausstattung wie die Wasserver- und entsorgungsstation, den



Parkscheinautomaten und die optionale Ladesäule enthält. Für diese Ausstattung steht Platz für zwei temporäre Stellflächen zur Verfügung. Die Fläche ist nach Süden geöffnet, wo eine Gemeinschaftsfläche entsteht, die direkt am Uchteufer einen Blick bis zum Stadtsee ermöglicht. Hier können Bänke zum Verweilen aufgestellt werden. Dieser Platz ist wichtig, denn er kompensiert die kleineren Stellflächen.

Beide Stellflächenareale sind durch Hainbuchen-Hecken als Sichtschutz nach außen begrenzt. Im Ostbereich gibt es zusätzlich eine Mittenunterteilung.

Zur Straße nach Westen hin wird neben der Hecke auch eine Baumreihe (Erle, Ahorn), die den bisherigen Wildwuchs ersetzt. Damit wird die optische Trennung verstärkt aber auch der Uchtewall als Verbindungsstraße zwischen Moltkestraße und Stadtsee aufgewertet.

Materialien

Stellfläche	Ökopflaster (versickerungsfähig) als Standfläche mit Stellflächenunterteilung
Stellflächenabgrenzung	Hainbuchenhecke
Verkehrsflächen	Variante 1: Ökopflaster Variante 3: Asphaltierung
Verkehrsführung	In den Arealen, wo keine Stellfläche an die Verkehrsfläche angrenzt, wird eine Führung durch Holzpalisade empfohlen
Arrondierung	Nicht genutzte Flächen auf dem Areal werden durch Grasflächen, ggf. mit Bodendeckern bepflanzt

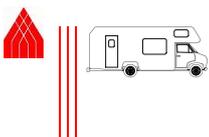
Technische Infrastruktur

Es sind vier Haushaltsstrom-Ladesäulen für die Wohnmobile vorgesehen: An der Westseite eine, im Osten drei Stationen – für jeweils 3 Stellflächen¹⁰. Diese werden an einen erweiterten Hausanschluss im Norden des Platzes angeschlossen. Für die Ver- und Entsorgung mit Wasser wird die Holiday-Clean-Station vom Schützenplatz in den Wendehammerbereich versetzt, der Anschluss ist durch Mehrlängen für Trink- und Abwasser am bestehen Netz sicherzustellen. Eine Prüfung der Machbarkeit durch die Stadtwerke ist positiv. Außerdem wird am Wendehammer der Parkscheinautomat installiert.

Kosten: ca. 225.000 Euro (brutto) – davon: ca. 190 T€ Bau und ca. 35 T€ Planungskosten. Für die genaue Kostenkalkulation siehe Anlage 3.

Plan: Detailliert Plan in Anlage 2.

¹⁰ Nach EU-Verordnung sind nur noch 4 Steckplätze pro Ladesäule zugelassen



4.3 Bauhof

Als Vergleichsobjekt wurde der Bauhof auch vertiefend untersucht:

Lage

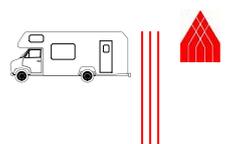
Das Bauhofgelände ist zurzeit mit mehreren Gebäuden und Ablagerungsplätzen belegt. Der Bauhof wird 2018/2019 vollständig umgezogen sein. Eine Nachnutzung für das Gelände gibt es nicht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal ist diese Fläche als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Außerdem grenzt das Gelände im Südosten direkt an der Uchte. Beides schließt eine künftige Überplanung mit Gebäuden aus.

Zonierung/Planung

Im vorliegenden Entwurf wurde das Gelände von den Gebäuden geräumt und in großen Teilen in eine Grünfläche verwandelt. Als kompatible Nutzung sind Stellflächen vorgesehen. So ist die gesamte Südwestliche Lagerfläche für eine zusätzliche PKW-Stellplatzanlage vorgesehen. Die Wohnmobilstellplatzanlage ist für den zentralen Teil vorgesehen. Hier bietet es sich an, die vorhandene Zonierung und ihre Vegetation zu übernehmen und weiterzuentwickeln. Die bestehende Grüninsel wird belassen und nach Norden vergrößert und die einzelnen Stellflächen (12 mal 6 Meter mit Zwischenbegrünung) um sie herum angeordnet. Dies ergibt eine harmonische Grundstruktur. Nach Norden zur Polizei sowie nach Süden zur den nahen Mietshäusern werden Baumreihen zur optischen Trennung angeordnet. Um die relativ isolierte Lage für die Wohnmobilsten abzumildern, sind zusätzlich noch zwei neue Wegebeziehungen eingeplant. Nach Norden kann man durch einen kleinen Pfad zum Hinterhof Moltkestr. 34 (Bauverwaltung) kommen und damit direkt zur Altstadt. Nach Süden kann durch eine neue Wegebeziehung am Nordufer der Uchte der Stadtsee erreicht werden. Mit der zusätzlichen Durchwegung des Geländes entstehen aber nicht nur Vorteile für die Wohnmobilsten, sondern auch für die Anwohner und Einwohner der Hansestadt Stendal, da hier ein wichtiger Grünbereich der Stadt neu hinzukommt.

Materialien

Stellfläche	Ökopflaster (versickerungsfähig) als Standfläche mit Stellflächenunterteilung
Stellflächenabgrenzung	Hainbuchen-Hecke
Verkehrsflächen	Instandsetzung der bestehenden Betonflächen Fußwege in sandgebundener Decke
Verkehrsführung	Durch Borde, in wenigen Bereichen durch Unterstützung von Holzpalisaden
Arrondierung	Nicht genutzte Flächen auf dem Areal werden durch großflächige Grasareale begrünt, die durch landschaftsplanerische Elemente wie Bäume, Sträucher und Steine angereichert werden können.



Technische Infrastruktur

Es sind drei Elektrostationen vorgesehen.

Im Norden der Grüninsel sind auf einer Fläche kompakt alle weiteren Versorgungsstationen (Wasser, Abwasser, Parkscheinautomat) untergebracht. Da das Areal bisher ausreichend angeschlossen ist, fallen keine Leitungsveränderungen zum Grundstück an, allerdings müssen die Leitungen für Strom, Trinkwasser und Abwasser komplett neu verlegt werden.

Kosten: ca. 745.000 Euro (brutto) – davon: 625 T€ Bau und 120 T€ Planungskosten. Für die genaue Kostenkalkulation siehe Anlage 3.

5 Kosten-Nutzen-Analyse

Um das Vorhaben auch im wirtschaftlichen Sinn zu bewerten, wird nach anerkannten Verfahren der Aufwand (Herstellungskosten, Betreuung) dem Nutzen (direkte Einnahmen, Einzahlungen in den Wirtschaftskreislauf, nicht monetarisierbare Gewinne durch beispielsweise der Erhöhung des Bekanntheitsgrades) gegenübergestellt.

5.1 Betreibungsmodell und Bewirtschaftungskosten

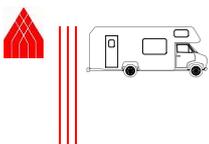
Betreibermodell

Für die Betreuung von Wohnmobilstellplätzen gibt es zwei Grundmodelle. Das eine zielt auf eine Pauschale ab, in der sämtliche Nutzungen (Strom, Wasser, Abwasser) bereits in der Übernachtungsgebühr enthalten sind oder im 2. Modell die Bezahlung nur genau für die Leistungen, die genutzt wurde (z.B. um Einzelfahrer nicht zu benachteiligen). Jedoch sollte die Preisgestaltung möglichst einfach sein und Gebühren vor Ort zu allen Zeiten bezahlbar sein.

Für den entstehenden Stellplatz in Stendal wird vorgeschlagen, eine Regelung ähnlich in Tangermünde einzuführen. Diese beinhaltet eine feste Stellplatzgebühr pro Nacht, die an einem Parkscheinautomaten erhältlich ist, und auch die unentgeltliche Entnahme von Wasser, die Entsorgung von Abwasser und die Beziehung von Strom einschließt. Dies ist eine unbürokratische Möglichkeit. Es existiert nur eine Geldannahmemaschine (Parkscheinautomat), die rund um die Uhr verfügbar ist.

Dieses Modell setzt voraus, dass mindestens einmal täglich das Ordnungsamt eine Kontrolle durchführt, ob Tickets gelöst sind. Ansonsten besteht die Gefahr einer Verselbstständigung oder die Entnahme von Strom und Wasser von nicht autorisierten Nutzern.

Die Höhe der Stellplatzgebühr, die täglich (pro Nacht) fällig wird, ist an den Kosten für die Betreuung festzumachen. Ähnliche Wohnmobilstellplätze im Norden Sachsen-Anhalts kosten 8 bis 12 Euro pro Nacht.



Für Auskünfte soll die Touristeninformation Stendal bereitstehen. Für Notfälle in der Nacht ist ein Bereitschaftsruf einzuführen.

Schätzung Bewirtschaftungskosten

Gebiet	Position	Relation	Summe (Monat)
Straße	Reinigung	Gebühren; 2 x im Monat (S2), Straße+Stellplatz	70,00 €
	Müllentsorgung	4,5 pro Monat; 6 Stück	95,00 €
Strom	Beleuchtung	Lampe (LED)	10,00 €
	Stromentnahme	4 kW * Strompreis	140,00 €
Wasser	Wasserentnahme	80 l pro Stellplatz und Tag	35,00 €
	Abwassereinleitung		50,00 €
Grünpflege	Heckenschnitt	2 x im Jahr	40,00 €
	Rasenpflege	6 x im Jahr	20,00 €
Sonstiges	Unterhaltung Parkscheinautomat		35,00 €
	Kontrollgang	Einsatz eine halbe Stunde pro Tag	460,00 €
	Wartung/Instandhaltung		50,00 €
Summe			ca. 1.005 €

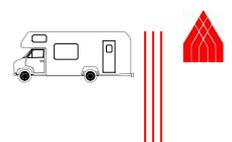
Die geschätzten 1000 Euro sind die gemittelten Kosten aus allen drei Varianten bei einer durchschnittlichen Auslastung von 40 Prozent. Dabei ist der Uchtewall mit 975 Euro die günstigste, der Schützenplatz mit 1025 Euro die mittlere und der Bauhof mit 1250 Euro die teuerste Variante.

5.2. Wirtschaftlichkeit der Betreuung

Gegenüber den Betriebskosten stehen die Einnahmen durch die gezahlten Übernachtungsgebühren pro Stellplatz:

	Übernachtungs- gebühr	Einnahmen	Differenz zu Ausgaben
12 Stellplätze	6,00 €	878,40 €	-126 €
	7,00 €	1.024,80 €	+20 €
Auslastung: 40%	8,00 €	1.171,20 €	+167 €
(Jahresmittel)	9,00 €	1.317,60 €	+313,60 €
	10,00 €	1.464,00 €	+460,00 €

Ab einer Gebühr von 7 Euro kann der Platz ohne Verlust in der gemittelten Variante betrieben werden. Dieser Betrag ist in Hinblick auf den Vergleichsplatz in Tangermünde konkurrenzfähig. Grundlage hierfür ist die prognostizierte Auslastung von 40 Prozent. Ist diese geringer, nehmen auch die Einnahmen ab. Trotz der Unsicherheiten kann der Platz damit rechnerisch wirtschaftlich betrieben werden, selbst wenn es zur prognostizierten Auslastung Zuschussbedarfe gibt.



5.3. Einnahmen der Wirtschaft und Steueraufkommen

Es entstehen nicht nur direkte Einnahmen durch die Gebühren, sondern die Touristen generieren durch die Inanspruchnahme von Leistungen oder Käufe bei Händlern direkt vor Ort in Stendal Umsätze, die zu Einkommen (bei den Händlern verbleibender Umsatz) in der lokalen Wirtschaft führen. Diese Werte wurden nach einer bewährten Berechnungsmethode¹¹ für die wirtschaftlichen Auswirkungen des Tourismus für den Wohnmobilstellplatz ermittelt.

Ein Touristik-Camper gab nach einer Studie¹² von 2010 45,80 Euro im Durchschnitt pro Tag am Urlaubsort aus. Dieser Wert ist laut Studie auch für Wohnmobile anzunehmen.

Sparte	Ausgaben pro Kopf und Tag	Sparte	Ausgaben pro Kopf und Tag
Unterkunft	12,20 €	Sonstiger Einkauf	5,80 €
Verpflegung (Gastgewerbe)	13,60 €	Freizeit	4,50 €
Lebensmitteleinkäufe	6,50 €	Dienstleistungen	3,20 €

Die Unterkunft wird hier herausgerechnet, da sie durch die Nutzung des Stellplatzes direkter Einnahmen für die Stadt entstehen (siehe vorheriger Punkt). Rechnet man zu diesem Differenzbetrag die Inflation (durchschnittlich 1,3 Prozent für 8 Jahre) dazu, kommt man auf Tagesausgaben von 37,18 Euro pro Übernachtung auf dem Preisniveau von 2018.

Für die 12 Stellplätze wird die durchschnittliche Auslastung von 40 Prozent über das gesamte Jahr angenommen (inkl. Wintermonate bei geringer Auslastung und Sommermonate bei nahezu Vollausslastung). Daraus ergibt sich bei einer angenommenen Belegung von 4 Urlaubern pro Fahrzeug¹³ eine prognostizierte Übernachtungszahl pro Jahr von 7008 Gästen.

Dies entspricht einem Brutto-Umsatz (Übernachtung mal Ausgaben pro Kopf und Tag) von 260 T€ bzw. einem Netto-Umsatz¹⁴ (ohne Mehrwertsteuer) von 227 T€ für Unternehmen in der Hansestadt Stendal. Dieser Netto-Umsatz führt zu einem direkten Einkommen (als erste Umsatzstufe) von 68 T€ für die Stendaler Tourismuswirtschaft bei einer durchschnittlichen Wertschöpfungsquote von 30 Prozent vom Umsatz. Aus den Vorleistungen (Zulieferungen, Instantsetzungen, Dienstleistungen) entstehen in der zweiten Umsatzstufe Einkommen von 47 T€ in der weiteren Wirtschaft in Stendal. Rechnet man diese beiden Einkommen zusammen, generieren Wohnmobilisten in der Hansestadt Stendal ein Einkommen von 116 T€ im Jahr. Dies entspricht bei einem Primäreinkommen¹⁵ von 18 T€ pro Beschäftigten im Landkreis Stendal einem Beschäftigungsäquivalent von knapp sechs Beschäftigten – diese Stellenäquivalente entstehen zusätzlich, wenn auch diese nicht einer bestimmten Arbeitsstelle zuzuordnen sind.

Von den Umsätzen entstehen für die Stadt Steuereinnahmen (Gewerbsteuer, kommunaler Anteil an Einkommens- und Umsatzsteuer). Untersuchungen der dwif-Consulting GmbH haben ergeben, dass

¹¹ *Tourismus als Wirtschaftsfaktor, Metropolregion Rhein-Neckar 2010*

¹² Referenz zu „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Schriftenreihe des dwif Nr. 53, München“ 2010 in: *Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie*

¹³ Diese Annahme trifft das Statistische Landesamt in den Berichten im Bereich Tourismus. Siehe: https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/download/stat_berichte/6G401_m_2016_12.pdf

¹⁴ Durchschnittlicher Mehrwertsteuersatz gemittelt aus dem vollen (19%) und reduziertem (7%) Steuersatz

¹⁵ 2014: <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2016/09/218.html>; Inflationsausgleich 1,3 Prozent



den Kommunen über vertikale und horizontale Finanzausgleiche mit dem Fiskus zwischen einem und mehr als drei Prozent von den touristischen Nettoumsätzen zufließen.¹⁶ Mit einer Annahme von 2,2 Prozent ergibt dies theoretische Steuereinnahmen von 5,0 T€ im Jahr.

Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 4.

5.4. Wirtschaftlichkeit der Investition

Im Durchschnitt wird die Abschreibung für die Wohnmobilstellplatzanlage¹⁷ von 35 Jahre angesetzt. Bei angenommenen Kosten von 230.000 Euro entsteht ein Aufwand der Abschreibungen von 6,6 T€ Euro im Jahr. Dem stehen **Einkommen** in der Region von 116 T€ im Jahr bzw. 6 zusätzlichen Beschäftigungsäquivalenten gegenüber. An Steuereinnahmen können, statistisch berechnet, rund 5,0 T€ für die Stadt erwartet werden. Dazu treten nicht monetarisierbare (in Geld darstellbare) Effekte, die in den touristischen Bereich fallen. Durch eine positive Darstellung der Übernachtungsmöglichkeit innerhalb der Wohnmobilcommunity (über Austausch und Magazine) kann die Auslastung langfristig steigen und die Wirtschaftlichkeit erhöhen. Durch vermehrte Gästeankünfte steigt die Bekanntheit der Hansestadt Stendal als Reiseziel. Betrachtet man die touristischen Übernachtungsmöglichkeiten und Anziehungspunkte als Einheit, deren Komponenten ineinandergreifen und sich gegenseitig befruchten, sind Effekte für die Steigerung der allgemeinen touristischen Bekanntheit und einem positiveren Image zu erwarten.

Damit ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben.

Als sehr kostenintensiv haben sich die Elektroladesäule und ein kostenfreier WLAN-Anschluss herausgestellt. Es sind keine ausreichenden Elektro- oder Kabelverbindungen vorhanden. E-Ladesäulen sind ggf. an strategisch günstigere Stellen im Stadtgebiet zu errichten, für das freie Internet wäre ein Gesamtkonzept für die Stadt erforderlich.

5.4. Fördermittel

Um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, wurden Fördermöglichkeiten geprüft:

Städtebauförderung

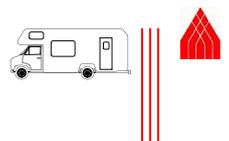
Die Standorte Uchtewall und Bauhof liegen innerhalb der Städtebaufördermittel-Kulisse. Eine Förderung beträgt maximal 66%. Inwieweit Kostenanteile für die Stadt reduziert werden können, soll in einem konkreten Antrag geprüft werden.

GRW Infrastrukturförderung

Generell sind hier touristische Anlagen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) förderfähig. Jedoch nur für bestimmte Angebote, eine Wohnmobilstellplatzanlage gehört nicht dazu. Außerdem liegt kein gesamttouristisches Konzept vor, was Fördervoraussetzung ist.

¹⁶ *Tourismus als Wirtschaftsfaktor, Metropolregion Rhein-Neckar 2010, S. 13*

¹⁷ *Abschreibungen (laut Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie - BewertRL) für Straßen, Wege, Plätze 15-40 Jahre und für Campingplätze unter Grün-, Sport- und Erholungsflächen 20-30 Jahre).*



6 Zusammenfassung und Fazit

Aus wirtschaftlich-touristischen Erwägungen kann die Errichtung der Wohnmobilstellplatzanlage durchgeführt werden.

Sowohl der Standort Schützenplatz als auch der Standort Uchtewall haben mit rund 230.000 Euro (Bau- und Planungskosten) vertretbare Kosten, die einem adäquaten Nutzen gegenüberstehen und sind aus touristischen und planerischen Erwägungen zu empfehlen.

Ab einer Übernachtungsgebühr von 7 Euro ermöglicht es bei beiden Standorten eine konkurrenzfähige, kostendeckende Betreuung.

Durch die komfortable und positive Gestaltung der neuen Wohnmobilstellplätze sind vermehrte Gästeankünfte sowie eine Erhöhung der Übernachtungsdauer zu erwarten und insgesamt positive Effekte auf die Entwicklung des Tourismus und der Tourismuswirtschaft der Hansestadt Stendal.

Es wird vorgeschlagen, durch ein dauerhaftes Monitoring der wirtschaftlichen und touristischen Eckdaten eine kontinuierliche Anpassung des Stellplatzes an die Erfordernisse der Wohnmobilsten vorzunehmen. Indikatoren dazu sind die Übernachtungszahlen aus dem Parkautomat sowie regelmäßige Zählungen bzw. Befragungen.

Anhänge

Anhang 1 Plan Schützenplatz

Anhang 2 Plan Uchtewall

Anhang 3 Kostenschätzung

Anhang 4 Detaillierte Umsatz- und Umsatzrechnung

