



Früher bewegten wir einfache Reisemobile mit schlichten Sanitäreinrichtungen, und der mobile Tourist war zufrieden, einen Stellplatz zu finden mit Stromanschlüssen sowie einer Ver- und Entsorgungsstation. Wer das Bedürfnis nach Duschen oder Waschmaschinen hatte, fuhr auf den Campingplatz. Heute gibt es in allen Klassen komfortable Mobile, Raumbäder sind schon in der Mittelklasse nicht selten.

Viele Reisemobilisten wünschen sich dennoch Sanitäreinrichtungen auch auf Stellplätzen. Gleichzeitig werden immer höhere Gebühren beklagt. Auf einem komfortablen, modernen Platz zahlen Gäste indes gern einen etwas höheren Preis.

Denn die Einrichtung eines zeitgemäßen Reisemobil-Stellplatzes kostet viel Geld – auch wenn der Benutzer den finanziellen Aufwand nicht auf Anhieb erkennt. Deshalb hat *promobil* einmal einer Planung auf

WER SOLL DAS BEZAHLEN?

WIE VIEL KOSTET EIGENTLICH EIN STELLPLATZ? Lohnt sich der Aufwand für den Betreiber? Zahlt der Nutzer die Zeche?

promobil legt exklusiv erstmals die Baukosten einer Stellplatzplanung offen.

den Zahn gefühlt. Die Unternehmensberatung Schröder & Partner aus Dortmund kennt die Praxis als Betreiber und hat einen erfahrenen Ingenieur als technisches Gewissen mit an Bord. Am Beispiel eines Stellplatzes in Neukirchen am Knüllgebirge, der 2014 eröff-

net werden soll, haben Praktiker Thomas Schröder und Ingenieur Kurt Gruteser offengelegt, welche Kosten anfallen, wenn ein Stellplatz aus dem Boden gestampft werden soll. Schröder ist der Meinung, dass ein gewisser Komfort heute unbedingt eingeplant werden muss:

„Wenn man mit einem Stellplatz in die Champions League will, kommt man heute an Sanitäreinrichtungen nicht vorbei.“

Das Gelände wird die Stadt Neukirchen zur Verfügung stellen oder verpachten. Der ortsansässige Unternehmer Klaus Hünierkopf, bekannt für luxuri-



Die Planung des neuen Platzes in Neukirchen in zwei Bauabschnitten. Rezeption und Sanitäranlagen (ganz links).

Plan: Schröder & Partner, Fotos: Hess, Archiv, kuegi/Fotolia



Viele moderne Plätze, wie der an der Therme Erding, bieten heute Sanitäranlagen.



Ansehnliche Anlage in Amtzell neben dem Landgasthof Adler.



Stellplätze mit Sanitärkomfort sind beliebter als ohne, hier am Yachthafen in Maasholm.



„Aus Liebe zu meiner Heimatstadt wollte ich schon lange einen zeitgemäßen Stellplatz. Und meine Kunden profitieren auch.“

Klaus Hünerkopf, Spezialist für exklusive Individual-Ausstattungen

öse, individuell ausgebaute Reisemobile, will für seine Heimatstadt den Stellplatz bauen, finanzieren und auch betreiben. Ziel ist ein Übernachtungspreis von acht Euro. Wenn er den Platz kostendeckend unterhalten kann, wäre das für Hünerkopf durchaus in Ordnung.

Die Planung geht von 50 Stellflächen aus, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen. Die Kosten für das Grundstück bleiben – auch wegen regionaler Unterschiede – außen vor. Die Erstellung der Gebäude für Rezeption und Sanitäranlagen will der Unterneh-

mer in Eigenarbeit und -regie übernehmen. Die Kosten dafür werden sich – je nach Ausstattung – auf geschätzte 100 000 Euro summieren.

Zu Beginn der Planungen wird das Gelände akkurat vermessen. Untergrund, Gefälle und Wegbeschaffenheit beeinflussen die Baukosten erheblich. Dabei sind landschaftstypische und umwelttechnische Aspekte zu berücksichtigen.

Bei einer Gesamtfläche von rund 10 000 Quadratmeter kostet allein der Einbau und die Verdichtung einer Kiestragschicht rund 82 000 Euro (siehe Tabelle nächste Seite). Die Fahrwege müssen angelegt und asphaltiert werden, die Wasser- und Abwasserleitun-

gen sowie die Stromkanäle müssen im Erdboden versenkt werden. Viele Kosten werden unter der Erde verbuddelt und fallen deshalb dem Besucher nicht direkt ins Auge.

Hinzu kommt die Anschaffung von Stromsäulen sowie der Servicestation. Eine Ver- und Entsorgungsanlage mit einer zeitgemäßen Trennung von Frischwasser und Entsorgung schlägt in diesem Fall mit einem Aquastar und einem Cleanstar-Kassetten-System von Freizeit-Reisch sowie mit einem Bodeneinlass mit rund 7700 Euro zu Buche. Eine Elektrostar-Stromsäule mit den heute zulässigen vier Anschlüssen kostet 2400 Euro. Zwölf Exemplare von dieser Sor- »

„Wenn man mit einem Stellplatz in die Champions League will, kommt man heute an Sanitäranlagen nicht vorbei.“



Thomas Schröder, Stellplatzplaner

te werden hier benötigt, die zusammen 27600 Euro auf die Rechnung setzen.

Die Kostenprognose, die promobil von Schröder & Partner exklusiv zur Verfügung gestellt wurde, macht deutlich: Der Bau eines Stellplatzes ist keine billige Angelegenheit. Für einen Betrieb mit rund 50 Stellflächen zum Beispiel können sich die Baukosten leicht auf 350000 Euro summieren – ohne die Kosten für den Grunderwerb oder eine eventuelle Pacht. Das alles will erst einmal verdient werden.

Solche oder ähnliche Rechnungen muss ein privater Investor ebenso anstellen wie eine Kommune, denn die darf streng genommen keine Steuermittel dafür verwenden oder muss solche Baukosten zumindest intern verbuchen. Obwohl sich Kommunen zu Recht eine Förderung der lokalen Wirtschaft durch die mobilen Gäste versprechen. Dass bei privaten wie bei kommunalen Trägern Eigenleistungen in solche Berechnungen einfließen können, macht die Sache zwar nicht billiger, aber die Finanzierung etwas leichter.

So sagt Klaus Hünerkopf: „Die Realisierung meines Projekts sieht zwei Bauabschnitte vor. Je nachdem, in wel- >>

STELLPLATZ-PLANUNG IN ZAHLEN

Pos.	Maßnahme ¹⁾	Einzelpreis €	Los 1 Menge	Gesamtpreis €	Los 2 Menge	Preis € ²⁾
1	Freiräumen der Fläche	pauschal		1000		500
2	Mähen der Gesamtfläche	0,16	5800 m ²	928	5400 m ²	864
3	Oberboden abtragen	1,10	1600 m ²	1760	1700 m ²	1870
4	Überschüssigen Oberboden abfahren	1,80	4200 m ²	7560	3700 m ²	6660
5	Erdplanum profilgerecht herstellen und verdichten	1,07	5800 m ²	6206	–	–
6	Erdplanum profilgerecht herstellen und verdichten	1,02	–	–	5400 m ²	5508
7	Sickergraben einbauen, Graben verfüllen	6,00	240 m	1440	210 m	1260
8	Teichaushub profilgerecht ausbaggern	11,85	140 m ³	1659	–	–
9	Kiestragschicht (Frostschutz) liefern, profilgerecht einbauen und verdichten	4,15	5800 m ²	24 070	5400 m ²	22 410
10	Mineraltragschicht liefern, profilgerecht einbauen und verdichten	3,69	5000 m ²	18 450	4600 m ²	16 974
11	Oberflächenbehandlung der Fahrwege	0,61	1470 m ²	900	1460 m ²	890
12	zwischengelagerten Oberboden auf Freifläche auftragen (Ø 20 cm)	1,09	900 m ²	981	900 m ²	981
13	zwischengelagerten Oberboden auf die Stellfläche aufbringen und einsäen	1,28	1750 m ²	2240	2400 m ²	3072
14	Markierung der Stellflächen durch Gehwegplatten	5,00	60 Stück	300	80 Stück	400
15	Anschluss von Entsorgungssäule u. Bodeneinlass an Schmutzwasserkanal inkl. Anschluss Spülwasser und Begleitheizung	pauschal		2000		–
16	Anschluss Trinkwasserleitung und Strom an Entsorgungssäule und Trinkwassersäule	pauschal		1500		–
17	Betonplatte um Bodeneinlass, Einlassrahmen mit anschl. Kunststoff-Beschichtung, Platte bündig mit Fahrweg	pauschal		3000		–
18	Anschluss Trinkwasser und Strom an Kasettenentsorgungssäule und Trinkwassersäule	pauschal		–		1500
19	Kabelgraben herstellen für Elektrokabel zu den E-Säulen. Aushub seitlich lagern und nach der Kabelverlegung Einsanden und Verlegen des Kabelschutzbandes. Aushub wieder einbauen	4,90	300 m	1470	400 m	1960
20	Entsorgungsanlage, WC-Kassetten säule, separate Frischwassersäule, spülbarer Bodeneinlass	7700	1 Stück	7700		
21	Frischwassersäule für Baulos II	2400	1 Stück			2400
22	WC-Kassettenentleerung Baulos II	3600	1 Stück			3600
23	Stromsäulen mit 4 CEE Stecker	2300	5 Stück	11 500		
24	Stromsäulen mit 4 CEE Stecker	2300	7 Stück			16 100
25	Stromkabel variiert, da Tagespreise		ca. 4000 m			4000
26	Sanitärgebäude, inkl. Anschlüssen und Bodenplatte	112 000		112 000		
	Summe in Euro			200 664		95 949

¹⁾ Massenermittlung und Kostenprognose für den Reisemobilstellplatz in Neukirchen am Urbach, ohne Grundstückskosten. Die Werte können wegen Personal- und Materialkosten regional stark abweichen. Planungskosten von etwa 6000 Euro nicht enthalten. ²⁾ Alle Preise sind Nettopreise.



Am Twistesee in Bad Arolsen funktioniert das Mehrzweckgebäude mit Empfang, Bistro und Sanitärgebäude als Treffpunkt der Gäste.



Die gepflegten Sanitäreinrichtungen in Schleswig am Stadthafen für Wassersportler und Reisemobilgäste.



Die vorbildliche Servicestation in Grafenheinfeld übernimmt mit Parkscheinautomat auch die Kassenfunktion.



„Die Anlage eines einzelnen Stellplatzes kostet heute so viel wie der Bau eines Hotelzimmers in der Drei-Sterne-Plus-Kategorie.“

Ralph Pfeifer: Wohnmobil-Oase in Binz auf Rügen

cher Höhe sich die Stadt beteiligt, kann ich in zwei unabhängigen Schritten vorgehen.“

Auch für den Unterhalt der Anlage muss ein Betreiber auf Dauer richtig rechnen, denn nur ein gepflegter Stellplatz und saubere Anlagen werden von den mobilen Gästen akzeptiert und honoriert. Besonders die sensiblen Sanitär- und Toilettenbereiche, die täglich von vielen Gästen genutzt werden, bedürfen der ständigen Reinigung. Ralph Pfeifer von der Wohnmobil-Oase in Binz auf Rügen rechnet für jeden seiner 145 Stellplätze pro Jahr mit rund 1000 Euro Kosten. Darin enthalten sind Personalkosten, Platzpflege, Strom- und Was-

sergebühren. Der Bau hat in diesem Fall pro Stellplatz rund 6000 Euro gekostet. Touristikfachmann Pfeifer zum Vergleich: „Beim Bau eines Hotels der Drei-Sterne-Plus-Kategorie wird heute mit 6000 bis 8000 Euro je Zimmer gerechnet.“

Bau und Betrieb eines Stellplatzes ist also ein kostenintensives Unterfangen. Dabei sollte darüber Verständnis herrschen, dass Gebäude erst nach 30 Jahre abgeschrieben werden können, technische Anlagen aber schon nach zehn Jahren. Diese müssen aber auch spätestens dann erneuert und dem Stand der Technik angepasst werden.

Trotzdem müssen Stellplatzgebühren im Rahmen bleiben



Liebenswerter Empfang in Strücklingen. Im Haus nebenan Sanitär.

und dürfen nicht ins Uferlose steigen. Wenn eine Kommune für die Nutzung eines einfachen Parkplatzes 15 Euro verlangt, endet das Verständnis der Gäste schnell. Abhängig vom jeweiligen Angebot, kann ein höherer Tarif jedoch durchaus angemessen sein. Auf der überwiegenden Mehrzahl der Stellplätze übernachtet man indes weitaus günstiger.

Für Planer und Betreiber lohnt es sich zweimal nachzudenken, welchen Komfort sie Gästen bieten wollen. Thomas Schröder sagt dazu: „Auf einem Platz mit Sanitäreinrichtungen bleiben die Gäste deutlich länger als auf einem Platz ohne solche Einrichtungen.“ Dann steigt die Verweildauer von etwa 2000 Übernachtungen pro Jahr auf rund 6000 Aufenthalte. Allein diese Zahl führt auch vor Augen, welcher Impuls vom Reisemobiltourismus für die lokale Wirtschaft, für Gastronomie und Kulturinstitutionen ausgeht.

..... Hans-Jürgen Hess

FAZIT

FAIR BLEIBEN

Der Bau und Betrieb eines guten Stellplatzes ist nicht zum Nulltarif zu haben. Kaum ein Stellplatzbetreiber hat sich mit einer solchen Anlage eine goldene Nase verdient. Viele Angebote für Mobiltouristen gehen auf das persönliche Engagement privater Unternehmer zurück. Über den Sinn oder Unsinn von Komfort auf Stellplätzen kann man trefflich streiten. Gewiss braucht es günstigere Ausweichquartiere, die in der Regel ja auch schnell gefunden sind. Wer jedoch immer mehr Luxus auf Stellplätzen fordert, wird mit höheren Gebühren rechnen müssen. Da müssen beide Seiten fair bleiben. Die Betreiber und ihre zahlenden Gäste.



Hans-Jürgen Hess