

Beschlussvorlage 027/2021

Beratungsfolge:

Finanz-, Wirtschafts- und Sozialausschuss	24.03.2021
Bau-, Struktur- und Umweltausschuss	01.07.2021
Finanz-, Wirtschafts- und Sozialausschuss	01.07.2021
Kreisausschuss	07.07.2021
Kreistag	15.07.2021

Beratungsgegenstand:

Sanierung und Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes am Olgahafen (027/2021)

Sachverhalt:**Aktueller Sachverhalt und Vorplanungsleistungen Wohnmobilstellplatz:**

Gemäß einer Studie des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München (dwif e.V.) wurde durch den sog. Caravaning-Urlaub im Jahr 2019 ein Umsatz von 14,8 Milliarden Euro generiert. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist dies ein Anstieg von 17,6 %, Tendenz steigend.¹

Hierbei sind die Auswirkungen und das Reiseverhalten durch die Corona-Pandemie noch nicht berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund von Corona ein deutlich erhöhter Bedarf innerhalb der nächsten Jahre zu verzeichnen sein wird, da auch der Absatz von Wohnmobilen stetig steigt.

Künftig soll ein größerer Anteil von Wohnmobil-Urlaubern als bisher in den Landkreis Vechta gelenkt werden. Wohnmobillisten haben jedoch hohe Anforderungen an die Infrastruktur, sodass das vorhandene Angebot einer Überholung bedarf. Insbesondere bietet der Olgahafen am Dümmer See hierfür ideale Voraussetzungen mit einer attraktiven Naturlandschaft sowie der angrenzenden Gastronomie.

Aufgrund seiner zentralen Lage in Niedersachsen hat der Dümmer See ein großes Einzugsgebiet und ist nicht nur von den norddeutschen Großstädten, wie Hamburg und Bremen gut erreichbar, sondern bietet auch für die niederländischen Grenzgebiete eine attraktive Destination.

Der neue Wohnmobilstellplatz soll auf einer im B-Plan Nr. 149 der Stadt Damme ausgewiesenen Sonderfläche entstehen.

Nach Vorplanungen aus dem Jahr 2019 können bis zu 45 Plätze errichtet werden, hiervon 37 Stellplätze mit einer Fläche von 70 m² und 8 Stellplätze mit einer Fläche von 56 m².

¹ <https://www.dwif.de/news/item/wirtschaftsfaktor-camping-caravaning-2020.html>

Beschlussvorlage 027/2021

Eine Ver- und Entsorgungsstation sind ebenfalls in den Planungen enthalten. Alle Stellplätze sollen mit Strom versorgt werden. Eine Beleuchtung der Anlage ist ebenfalls angedacht sowie die Bereitstellung von WLAN.

Um den Bedürfnissen der Wohnmobillisten gerecht zu werden, ist auch ein Sanitärgebäude von ca. 30 m² Grundfläche geplant, das von allen Stellplätzen aus gut erreichbar ist.

Die geschätzten Kosten der gesamten Maßnahme belaufen sich auf rd. 600.000 € netto (Sanitärgebäude 100.000 €, Wohnmobilstellplatz 500.000 €) inkl. MwSt. rd. 700.000 €.²

Kosten Wohnmobilstellplatz mit Sanitärgebäude:	700.000 €
abzüglich Förderung ZILE (vorbehaltlich)	200.000 €
Kostenbeteiligung der Stadt Damme	250.000 €
Eigenleistung:	250.000 €

Wirtschaftlichkeit des Wohnmobilstellplatzes:

- Grundsätzlich gilt, dass eine rentable Bewirtschaftung in der Regel ab 20 Stellplätzen beginnt.
- Für den Betrieb des Reisemobilhafens am Standort Olgahafen wird von einer im Vergleich überdurchschnittlichen Auslastung ausgegangen (hierfür sprechen folgende Faktoren: Reine Wohnmobilstellplatzanlage, marktgerechte Größe der Parzellen, Ausstattung, benachbartes Jugend- und Freizeitzentrum, gastronomisches Angebot, Wassernähe).
- Basierend auf der marktüblichen Stellplatzübernachtungsgebühr wird ein Preisniveau von 10,00 € bis 14,00 € netto für den Reisemobilhafen am Olgahafen empfohlen. Hinzu kommen 7% Mehrwertsteuer (ermäßigter Steuersatz), die jeweils zu einem „glatten Preis“ ab- bzw. aufgerundet werden sollten.
- Die Betriebskosten für einen Reisemobilhafen liegen bei einem normalen Kostenniveau zwischen 20% und 30% des Nettoumsatzes. Für den Reisemobilhafen am Olgahafen wird von einem mittleren Kostenwert von 25% zzgl. 5% Marketingkosten ausgegangen, woraus sich Gesamtkosten in Höhe von 30% des Nettojahresumsatzes ergeben.

Sanierung des PKW-Stellplatzes am Wohnmobilhafen Olgahafen

Der Landkreis Vechta und die Stadt Damme streben langfristig eine Aufwertung des gesamten Areals „Olgahafen“ an. Dazu ist auch eine Sanierung und Aufstockung der vorhandenen Parkplätze notwendig. Bei Realisierung des Wohnmobilstellplatzes ist sowohl die Sanierung der Zuwegung als auch eine Optimierung der Parkplätze erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Realisierung von ca. 288 PKW-Parkplätze (inkl. 5 Behindertenparkplätze) für Besucher der Gastronomiebetriebe, des Jugendzentrums, der Segelschule und des Dümmer Sees

² Endbericht 2019, ift Köln, Vorplanungsleistungen für einen Reisemobilhafen am Olgahafen, Dümmer See

Beschlussvorlage 027/2021

- 3 Busparkplätze
- Vorbereitung von Lademöglichkeiten für Elektroautos

Die Kosten für den Parkplatz werden auf 988.000 € (netto) und inkl. MwSt. 1.175.720,00 € geschätzt.

Die Stadt Damme beteiligt sich zu 50% an den Kosten.

Beschluss:

„Dem Kreistag wird empfohlen zu beschließen:

1. Der Bau eines Wohnmobilstellplatzes am Olgahafen wird vorbehaltlich einer ZILE-Förderung und Beteiligung der Stadt Damme an den Kosten beschlossen.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel für den Bau des Wohnmobilstellplatzes in Höhe von 700.000 € werden in den Haushaltsjahren 2022/2023 bereitgestellt.
3. Die Sanierung des PKW-Stellplatzes am Olgahafen soll bei Förderung des Wohnmobilstellplatzes und Beteiligung der Stadt Damme an den Kosten ebenfalls realisiert werden.
4. Ein Betreiberkonzept wird vom Landkreis erarbeitet und dem Kreistag vorgelegt.“

geänderter BV BSU/FWS vom 01.07.2021:

„Dem Kreistag wird empfohlen zu beschließen:

1. Der Bau eines Wohnmobilstellplatzes am Olgahafen wird vorbehaltlich einer ZILE-Förderung und Beteiligung der Stadt Damme an den Kosten beschlossen.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel für den Bau des Wohnmobilstellplatzes in Höhe von 700.000 € werden in den Haushaltsjahren 2022/2023 bereitgestellt.
3. Die Sanierung des PKW-Stellplatzes am Olgahafen soll - bei Förderung des Wohnmobilstellplatzes und Beteiligung der Stadt Damme an den Kosten – unter Finanzierungsvorbehalt ebenfalls realisiert werden.
4. Ein Betreiberkonzept wird vom Landkreis erarbeitet und dem Kreistag vorgelegt.“

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein	Teilhaushalt: 80 Produkt (PSP/KST): 11.800028 / SK 787200
Investition: ☒ ja ☐ nein	Nutzungsdauer: 25 Jahre
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten): Wohnmobilstellplatz: 700.000 €	Jährliche Folgekosten: ca. 100.000 €/a für den Betrieb des Stellplatzes (Personal, Reinigung, AfA).

Beschlussvorlage 027/2021

Beteiligung Dritter an der Finanzierung: Wohnmobilstellplatz: evt. Förderung über ZILE von max. 200.000 € Stadt Damme max. 250.000 € (mit Förderung) 350.000 € (ohne Förderung)	Jährliche Erlöse (s. Anlage): Einnahmen aus Stellplatzmiete
Saldo gesamte Aus- und Einzahlungen: (Eigenanteil Landkreis Vechta) Wohnmobilstellplatz: 250.000€ bei ZILE-Förderung 350.000€ ohne ZILE-Förderung	
Erfolgte Veranschlagung im Teilhaushalt: ☒ ja, mit 100.000 € Planungskosten ☐ nein	

im Haushaltsjahr: 2021

Öffentlichkeitsstatus der Vorlage im Internet-Bürgerportal: öffentlich