

Arbeitsgemeinschaft

Prof. Dr. Heinrich Lang

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gieger

Rappenberghalde 74|1  
72070 Tübingen  
Telefon 0171|2309920

Am Steinweg 42  
76297 Stutensee bei Karlsruhe  
Telefon 07244 | 400035



öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
**Camping- und  
Ferienparkwirtschaft**

**gieger** architekten

## Wohnmobiltourismus

und

# Tourismus- und Freizeiteinrichtungen sowie Attraktivierung des Umfeldes beim Freibad in der Heimbach

## Meisenheim





## Vorstellung des Prüfberichts in gemeinsamer Sitzung mit

- **Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Verbandsgemeinde Nahe-Glan GmbH**
- **Tourismus- und Kulturausschuss der Verbandsgemeinde Nahe-Glan**
- **Ältestenrat der Stadt Meisenheim**
- **Beigeordnete der Verbandsgemeinde Nahe-Glan und der Stadt Meisenheim**



# Ausgangssituation

**Städtebauliche Situation beim Freibadgebäude und  
in vorhandener Wohnmobilstellplatzanlage  
unbefriedigend**





# Ausgangssituation

## Großes Gelände für Kirmes als Wohnmobilstellplatz

### nicht ansprechend



# Ausgangssituation

## Stellplatzinfrastruktur veraltet und unpraktisch gelegen



# Ausgangssituation

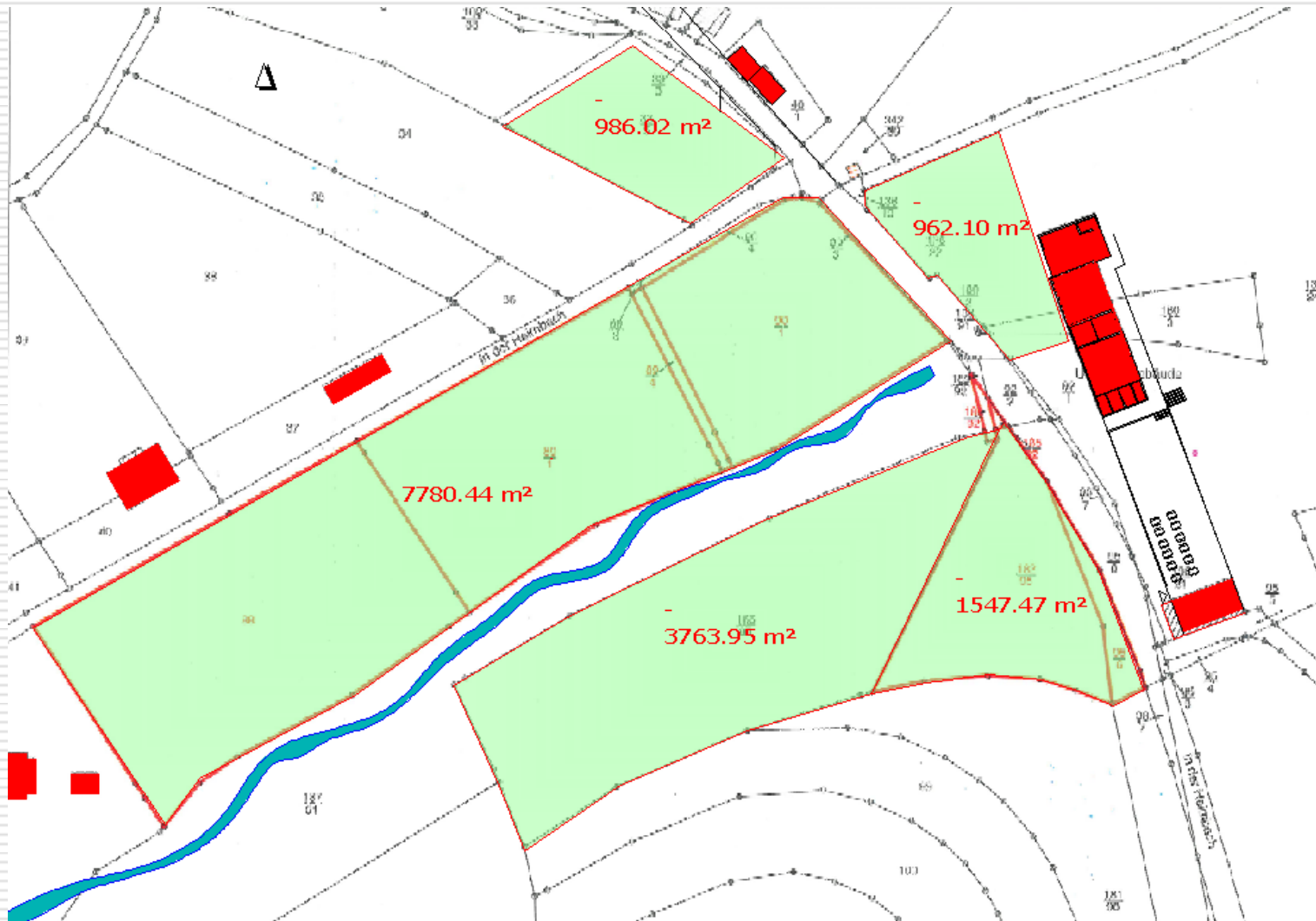
Zur Überplanung angeboten werden die städtischen Flurstücke 88, 89/1, 89/4, 90/1, 185/92, 182/95 und 95/6.

Mit in Betracht gezogen werden sollten unter Umständen auch das Flurstück 33/5 und das Flurstück 40/1, auf welchem die Kirmestoilettenanlage liegt. Auch Teile des Flurstücks 187/91 (Bachgelände) sowie das private Flurstück 166/95 sollten bei Bedarf mit in Anspruch genommen werden wie natürlich auch die rückwärtigen Geländeteile des Freibadgebäudes (Flurstück 92/1).

**Flächen insgesamt über 1,5 ha**

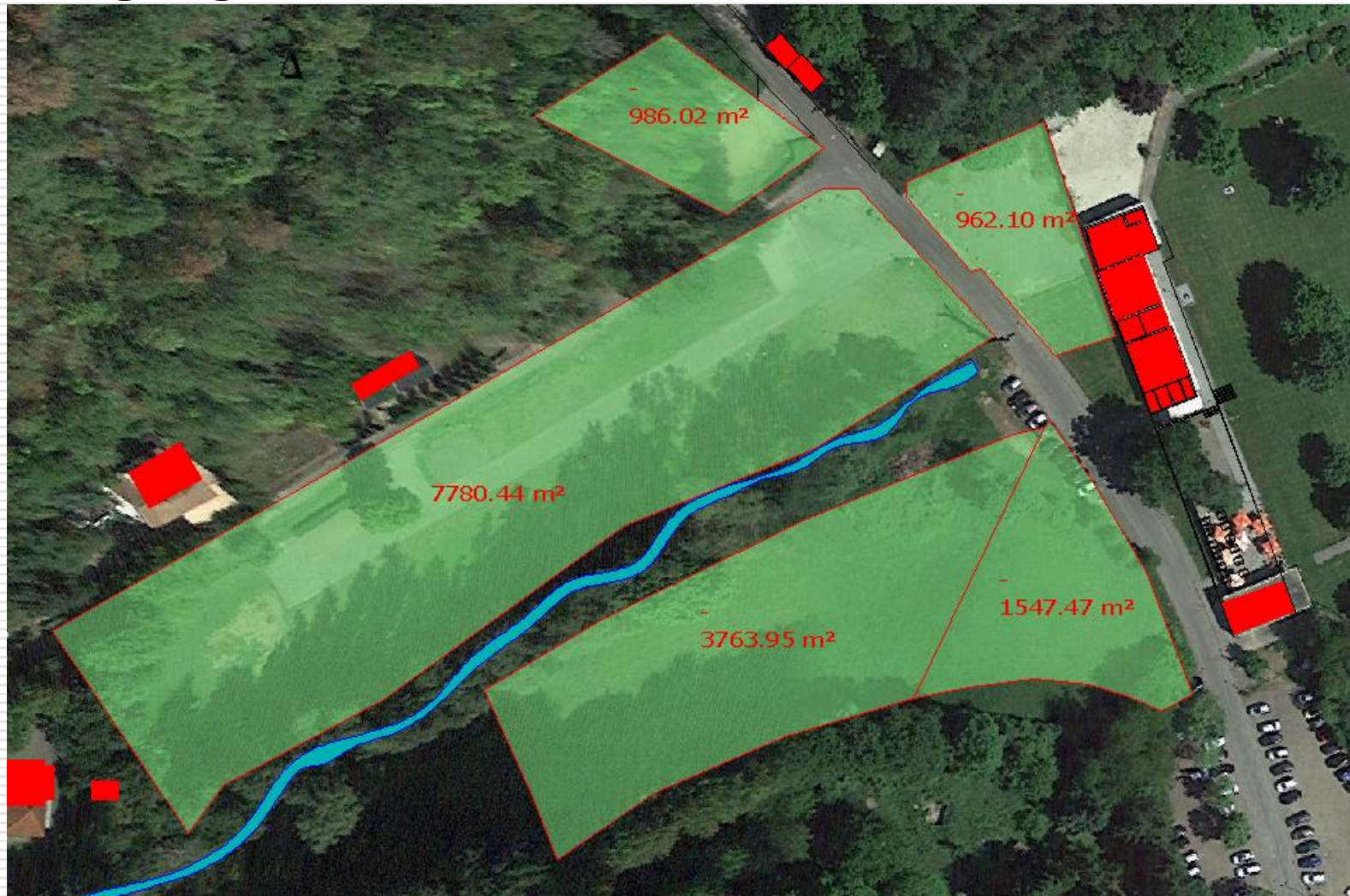


# Ausgangssituation





# Ausgangssituation





# Prüfauftrag

**Herstellung eines zukunftsfähigen Wohnmobilhafens mit bis zu 50 Stellplätzen mit optional nutzbaren Sanitäreinrichtungen, die nach Möglichkeit in vorhandenem Umkleidegebäude untergebracht werden sollen, womit auch die unansehnliche Rückseite dieses Gebäudes freundlicher gestaltet werden kann**



# Prüfauftrag

**Weitere feste Übernachtungseinheiten als sog. „trockene Einheiten“ für zwei bis vier Personen mit Benutzung der Sanitäranlagen des Wohnmobilhafens**



# Prüfauftrag

**Auch zur Nutzung durch Freibadbesucher weitere Klein-, Spiel- und Sportanlagen, wie z. B.**

- **Adventuregolf / Citygolf**
- **Frisbeegolf**
- **teilüberdachte turnierfähige Minigolfanlage**
- **Boule- und Bocciabahnen**
- **Human-Table-Soccer etc.**



## Adventuregolf





## Frisbeegolf



## Human-Table-Soccer



# Prüfauftrag

**Beauftragt wurde auch die zeichnerische Darstellung  
sowie die Berechnung eines Kostenrahmens und  
Ergebnisschätzungen**

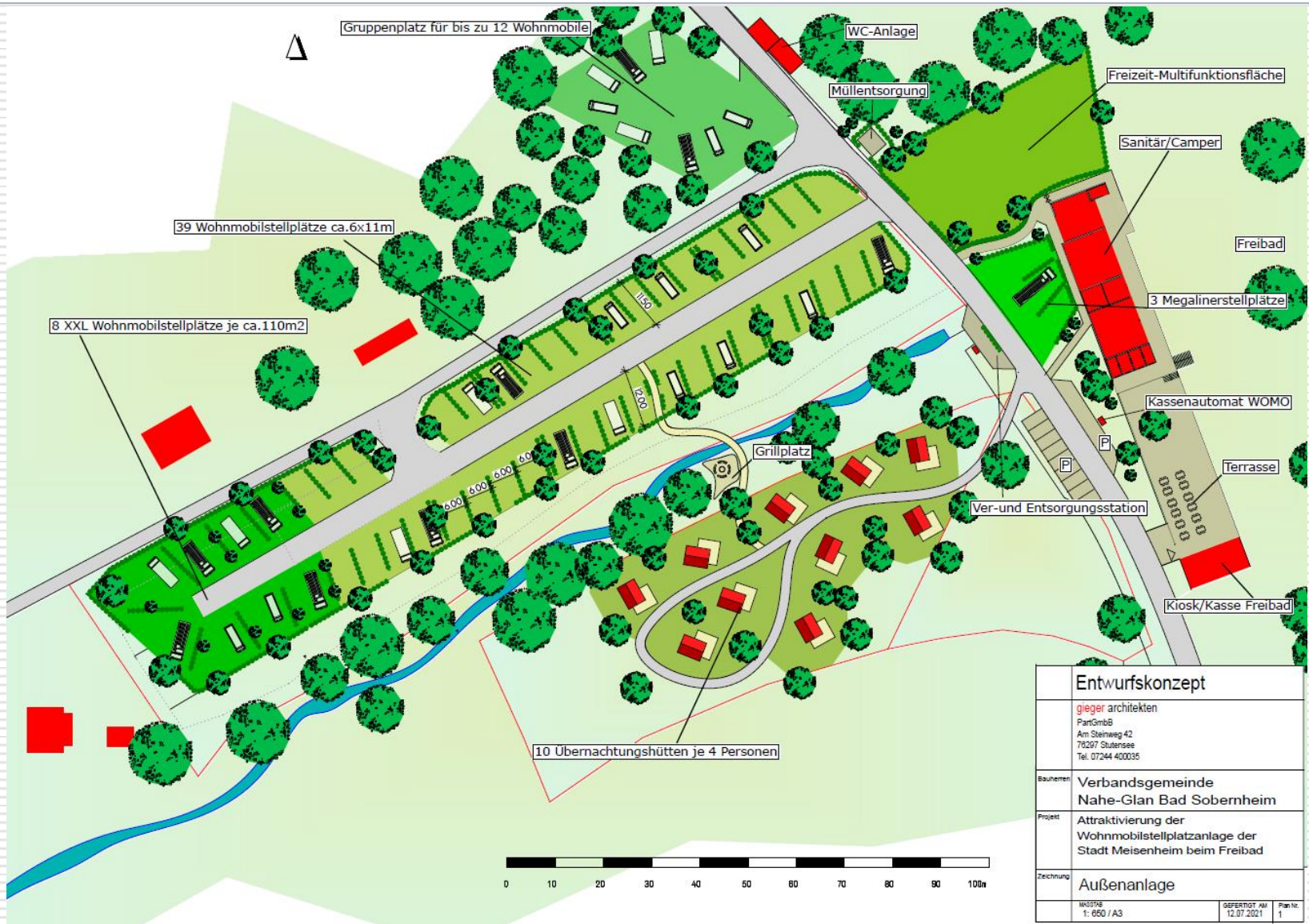




# Ergebnisse

- **62 Wohnmobilstellplätze in unterschiedlichen Kategorien, 8 XXL-Plätze und 3 Megaliner-Plätze sowie Gruppenplatz für 12 Wohnmobile**
- **10 Hütten für vier Personen ohne Nasszelle**
- **1 Grillplatz**
- **Moderne Wohnmobil Ver- und Entsorgungsstation**

# Wohnmobiltourismus – Tourismus- und Freizeiteinrichtungen beim Freibad Heimbach in Meisenheim



## Gebäudeausbau







## Wohnmobiltourismus – Tourismus- und Freizeiteinrichtungen beim Freibad Heimbach in Meisenheim

Kostenrahmen nach DIN 276 - Reisemobilstellplatz Meisenheim - Stand 30.07.2020

| Gebäude   | Masse  | €/Einheit | Summe     | 200 - Herrichten     | 300 - Bauwerk | 400- Technik | 500 Außenanl. | 500 Ausstattung | 700 Neben-kosten ca.17% | 200 - 700        |
|---|--------|-----------|-----------|----------------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|-------------------------|------------------|
| Ausbau des Bestandsgebäudes (Sanitärbereich, Aufenthalt und Nebenräume) | 220 m2 | 1.400 €   | 308.000 € |                      | 123.200 €     | 184.800 €    |               |                 | 52.360 €                | 360.360 €        |
| Hütten  | 10 St. | 15.000 €  | 150.000 € |                      | 135.000 €     | 15.000 €     |               |                 | 25.500 €                | 175.500 €        |
| <b>Zwischensumme</b>  |        |           |           | 0 €                  | 258.200 €     | 199.800 €    | 0 €           |                 | 77.860 €                |                  |
|   |        |           |           | <b>Summe 200-500</b> |               |              | 458.000 €     | - €             |                         |                  |
| <b>Sonstiges</b>  |        |           |           |                      |               |              |               |                 |                         | 4.140 €          |
| <b>Summe 200 - 700</b>  |        |           |           |                      |               |              |               |                 |                         | <b>540.000 €</b> |

| Freianlagen  | Masse    | €/Einheit | Summe    | 200 - Herrichten | 300 - Bauwerk | 400- Technik | 500 Außenanl. | 500 Ausstattung | 700 Neben-kosten ca.17% | 200 - 700 |
|--|----------|-----------|----------|------------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------|
| Stromversorgung der Wohnmobilstellplätze                               | 62 St.   | 1.400 €   | 86.800 € |                  |               |              | 86.800 €      |                 | 14.756 €                | 101.556 € |
| Stromversorgung der Hütten   | 10 St.   | 1.600 €   | 16.000 € |                  |               |              | 16.000 €      |                 | 2.720 €                 | 18.720 €  |
| Beleuchtung der Wege   | pauschal |           | 18.000 € |                  |               |              | 18.000 €      |                 | 3.060 €                 | 21.060 €  |
| W-Lan  | pauschal |           | 15.000 € |                  |               |              | 15.000 €      |                 | 2.550 €                 | 17.550 €  |
| Ausbesserung der Wegeflächen im Bereich der Wohnmobilstellplätze       | pauschal |           | 20.000 € |                  |               |              | 20.000 €      |                 | 3.400 €                 | 23.400 €  |
| neue Wegeflächen im Bereich der Hütten                                 | 300 m2   | 100 €     | 30.000 € |                  |               |              | 30.000 €      |                 | 5.100 €                 | 35.100 €  |
| Fußgängerbrücke über den Bach  | pauschal |           | 15.000 € |                  |               |              | 15.000 €      |                 | 2.550 €                 | 17.550 €  |
| ergänzende Wegeflächen im Bereich des Sanitärgebäudes                  | 130 m2   | 110 €     | 14.300 € |                  |               |              | 14.300 €      |                 | 2.431 €                 | 16.731 €  |
| Wegeflächen Parkplätze   | 180 m2   | 110 €     | 19.800 € |                  |               |              | 19.800 €      |                 | 3.366 €                 | 23.166 €  |
| Gelände im Bereich der Stellplätze modellieren (Terrasierung)          | 2585 m2  | 15 €      | 38.775 € |                  |               |              | 38.775 €      |                 | 6.592 €                 | 45.367 €  |
| Bodenverbesserung und Rasenflächen im Bereich der Wohnmobilstellplätze | 3290 m2  | 18 €      | 59.220 € |                  |               |              | 59.220 €      |                 | 10.067 €                | 69.287 €  |
| Gelände unter den Hütten für die Aufstellung vorbereiten               | 10 St.   | 3.500 €   | 35.000 € |                  |               |              | 35.000 €      |                 | 5.950 €                 | 40.950 €  |
| Ver- und Entsorgungsstation  |          |           | 15.000 € |                  |               |              | 15.000 €      |                 | 2.550 €                 | 17.550 €  |

## Wohnmobiltourismus – Tourismus- und Freizeiteinrichtungen beim Freibad Heimbach in Meisenheim

|                        |          |          |                      |     |     |           |  |          |                  |
|------------------------|----------|----------|----------------------|-----|-----|-----------|--|----------|------------------|
| Kassenautomat          | pauschal | 12.000 € |                      |     |     | 12.000 €  |  | 2.040 €  | 14.040 €         |
| Müllstation            | pauschal | 8.000 €  |                      |     |     | 8.000 €   |  | 1.360 €  | 9.360 €          |
| Grillplatz             | pauschal | 8.000 €  |                      |     |     | 8.000 €   |  | 1.360 €  | 9.360 €          |
| Bepflanzung            | pauschal | 20.000 € |                      |     |     | 20.000 €  |  | 3.400 €  | 23.400 €         |
| <b>Zwischensumme</b>   |          |          | 0 €                  | 0 € | 0 € | 430.895 € |  | 73.252 € |                  |
|                        |          |          | <b>Summe 200-500</b> |     |     | 430.895 € |  |          |                  |
| <b>Sonstiges</b>       |          |          |                      |     |     |           |  |          | 5.853 €          |
| <b>Summe 200 - 700</b> |          |          |                      |     |     |           |  |          | <b>510.000 €</b> |

### Zusammenfassung

|                        | Baukosten<br>200- 500 | Ausstattung<br>600 | Nebenkosten<br>700 (ca.17%) | Summe<br>200 -700  |
|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Gebäude                | 458.000 €             |                    | 77.860 €                    | 540.000 €          |
| Freianlagen            | 430.895 €             |                    | 73.252 €                    | 510.000 €          |
| <b>Summe ohne MWST</b> | <b>888.895 €</b>      |                    | <b>151.112 €</b>            | <b>1.050.000 €</b> |
| 19% MWST               | 168.890 €             |                    | 28.711 €                    | 199.500 €          |
| Summe mit MWST         | 1.057.785 €           |                    | 179.823 €                   | 1.249.500 €        |

#### Bei der Ermittlung des Kostenrahmens wurden folgenden Punkt vorausgesetzt:

Einfache geologische Verhältnisse, Sondergründungsmaßnahmen sind nicht enthalten.

Bei der Kalkulation wurde davon ausgegangen, dass überschüssiger Boden aus dem Wegebau und der Bodenverbesserung auf dem Gelände verbleibt und nicht abtransportiert wird.

Sollte es erforderlich werden den Aushub zu entsorgen so kommen diese Kosten noch dazu.

Keine Schadstoffbelastung bei der Entsorgung von Erdaushub und sonstigen Materialien die zurückgebaut werden.

Dass der notwendige Strombedarf für die Neuplanung am Bestand zur Verfügung steht.

Dass das Abwasser im Sanitärgebäude direkt am Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Dass das Abwasser der Entsorgungsstation direkt am Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Dass der Boden sickerungsfähig ist und das Niederschlagswasser direkt ohne Entwässerungssystem auf dem Gelände versickert.

In den Nebenkosten sind keine Planungskosten für ein Bebauungsplanverfahren enthalten.





# Kursorische Ertragsvorschau Wohnmobilstellplatzanlage und Hüttendorf Meisenheim

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>62 Wohnmobilstellplätze, durchschn. 80 Tage Belegung (= 4.960 Belegtage) à 2,2 Personen (= 10.912 Übernachtungen) zu Stellplatzentgelt durchschn. € 13,08 netto</b> | <b>64.857,--</b>  |
| <b>Überschuss aus Stromverkauf, durchschn. 2 kW à € 0,25 Deckungsbeitrag, pro Belegtag</b>   | <b>2.480,--</b>   |
| <b>Jeder zweite Gast wählt optional Sanitärgebäudeeintritt zu € 2,34 netto</b>   | <b>12.767,--</b>  |
| <b>10 Übernachtungshütten (ca. 300 Personenübernachtungen), mittlere Qualität, 100 Belegtage à € 56,07 netto</b>   | <b>56.070,--</b>  |
| <b>Bei durchschn. 2 Tagen Aufenthalt 500 Schlussreinigungen und Wäschewechsel à € 23,36 netto</b>  | <b>11.682,--</b>  |
| <b>Gesamt netto einschl. Umsätze aus Waschmaschinen und Trockenmaschinen sowie Herdplatten, gerundet</b>   | <b>150.000,--</b> |

# Kursorische Ertragsvorschau Wohnmobilstellplatzanlage und Hüttendorf Meisenheim

|   |                  |
|---|------------------|
| Betriebsbedingte Kosten inkl. Werbung, ca. 30% vom Umsatz                             | -45.000,--       |
| Personalkosten, ca. 1 Vollarbeitskraft bzw. 25% vom Umsatz                            | -37.500,--       |
| Eventualitäten, Ersatzbeschaffung, Diebstahl etc.                                     | -5.000,--        |
| <b>Gesamtkosten</b>   | <b>87.500,--</b> |
| Für Afa, Kapitaldienst, Eigenkapitalverzinsung und ggf. Unternehmerlohn zur Verfügung | 62.500,--        |

# Platzbedarf einer Adventuregolf-Anlage

Überschlägig 1.100 qm Platz vorhanden

1.500 qm bis 2.000 qm wünschenswert, kann im benachbarten Waldstück oder auf weiteren Freiflächen des Freibades dargestellt werden





# Herstellungskosten einer Adventuregolf-Anlage

**Einschließlich Geländemodellierung, Material und Montage sowie Erstausstattung (Schläger, Bälle, Scorekarten) je nach Eigenleistungsmöglichkeit und Qualität**

**€ 80.000,-- bis € 150.000,--**



# Kursorische Ertragsvorschau Adventuregolf Meisenheim

|  |           |
|--|-----------|
| 12.000 Runden pro Jahr bei ganzjährigem Betrieb mit durchschnittlichem Nettoerlös von € 5,--   | 60.000,-- |
| Mai bis September Kassieren über Badekasse, zusätzliche Personalkosten 153 Tage je 1 Stunde, Bahnenkehren, Abfallbeseitigung etc. à € 15,--, ca. | 2.300,--  |
| 22 Wochen je 2 Stunden Rasenmähen, Heckenschneiden à € 15,--, ca.  | 700,--    |
| Oktober bis April 100 Betriebstage à 6 Stunden Besetzung und 1 Stunde Reinigung = 700 Stunden à € 15,--  | 10.500,-- |
| Instandsetzungsarbeiten Frühjahr, 2 Arbeitstage + Maschinen, pauschal  | 500,--    |
| Verbrauchsmaterialien, Ersatzteile, Betriebsbedarf, pauschal   | 5.000,--  |
| Kosten gesamt  | 19.000,-- |
| Vorläufiges Ergebnis vor kalkulatorischen Kosten, ca.  | 40.000,-- |

Bei ganzjährigem Betrieb Gastronomie und Betrieb Adventuregolf durch Gastronomie bessere Synergieeffekte Kleinverkäufe, Getränke, Süßigkeiten sowie Eventerträge, wie z. B. Turniere, nicht berücksichtigt

# Alternative oder zusätzliche Möglichkeiten mit Frisbeegolf

ist deutlich preisgünstiger darzustellen und kann wegen Beweglichkeit der Ausstattungs-details, wie Körbe, Abschlag, Startmatten etc, auch andernorts betrieben werden





# Human table soccer – Menschentischfußball

an sich rentierlich, sollte nach Möglichkeit im Freibadbereich untergebracht und von dort auch investiert werden (z. B. Gastronomiepächter)



# Viele



# Wohnmobilstellplatzanlage mit 62 Stellplätzen sehr groß

- **Bauabschnitte ?**
- **Auch Wohnwagengespanne zulassen ?**
- **Auch Zelten möglich, z. B. auf Gruppenplatz ?**
- **Kleinsanitäranlage Voraussetzung !**



# Übernachtungshütten

- **Sehr einfach und preiswert unter € 10.000,--**
- **Hochwertig bis € 30.000,-- ?**
- **Welche Gästekreise werden erwartet und suchen welches Angebot?**
- **Kleinsanitäranlage Voraussetzung !**



# Adventuregolf-Anlage

- **Sind weitere Flächen hinzuzubekommen?**
- **Auch Attraktion für Einwohner der VG!**
- **Während Freibadbetrieb Zugangsmöglichkeit sowohl für Freibadgäste als auch für Externe über Zugangssystem**
- **Außerhalb Freibadsaison Zugangsmöglichkeiten nur für externe Gäste**
- **Toiletten auch für externe Gäste!**
- **Außerhalb Saison zusätzliche Kasse mit Kleinverkäufen und den notwendigen Spielutensilien**

# Investorenfrage verknüpft mit Organisationsfrage

- Die vorhandenen Flächen und umnutzbaren Räume lassen durchaus externe Investoren zu.
- Verknüpfung mit Freibadgastronomie, die ganzjährig betrieben werden sollte, ist erstrebenswert und sehr gut bei Adventuregolf-Anlage möglich.
- Investition durch VG bzw. Wirtschaftsförderungsgesellschaft und Betrieb durch Gesellschaft bei guter Fördermittellage möglich.



# Investorenfrage verknüpft mit Organisationsfrage

- **Wirtschaftsförderungsgesellschaft hat Erfahrung im Management von touristischen Anlagen.**
- **Investition durch VG oder Meisenheim selbst und Betrieb durch Wirtschaftsförderungsgesellschaft auch denkbar.**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

