

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 930	
Beratungsfolge	TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	29.05.2012
für öffentliche Sitzung	Datum: 07.05.2012 bearbeitet von: Gesa Scholten DINAMIT GmbH
Betreff: Wohnmobilstellplatz	
Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Punkt II Mittel stehen zur Verfügung:	
<u>Beschlussvorschlag</u>	

Die Politik beauftragt die DINAMIT GmbH unter Beteiligung der entsprechenden Fachstellen, die konkrete Kosten- und Umsetzungsplanung am Standort 1, Hans-Efing-Halle, vorzunehmen.

Dr. Michael Heidinger

I. Sachliche Darstellung

Einleitung

Der ALiWi hat in der Sitzung am 30.11.2010 beschlossen, geeignete Plätze in der direkten Nähe zur Innenstadt im Hinblick auf die Tauglichkeit als Wohnmobilstellplatz zu untersuchen und die Kosten für die Herrichtung eines qualitativ hochwertigen Wohnmobilstellplatzes an diesen Stellen zu ermitteln.

Rückblick und Erfahrungsbericht

Der derzeitige Reisemobilstellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Freibad Hiesfeld und dem Rotbachsee auf der Fläche gegenüber der Sportanlage, die derzeit vom TV Jahn Hiesfeld genutzt wird (Gemarkung Hiesfeld Flur 17 Flurstück 617 tlw.) und weist eine Gesamtfläche von ca. 2.600 m² auf. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Straße „Am Freibad“. Eine Beschilderung wurde vorgenommen. Bei diesem Stellplatz handelt es sich derzeit um einen Transit-Stellplatz. Ver- und Entsorgungsstationen sind nicht vorhanden. Auch sonstige Komfort-Leistungen sind nicht gegeben. Wohnmobile können dort kostenlos parken.

Dieser Stellplatz entspricht so nicht den Anforderungen eines modernen Stellplatzkonzeptes.

Es war zu erwarten, dass ein solches Konzept wenig erfolgversprechend ist und sich Dinslaken als Standort für Wohnmobilstellen im Wettbewerb zu anderen Kommunen, die innovative Stellplatzkonzepte vorantreiben, nicht behaupten kann. Obwohl in der DINAMIT GmbH vereinzelt telefonische Nachfragen zu einem Wohnmobilstellplatz (ca. 30 Nachfragen im Frühjahr/Sommer 2010) entgegen genommen werden, zeigen Vor-Ort-Beobachtungen, dass Wohnmobile den Stellplatz am Rotbachsee relativ selten nutzen. Ab und zu gibt es 1 bis 2 Wohnmobile, die den Stellplatz auch mal über Nacht nutzen. Nur in den Sommermonaten ist eine dauerhafte Belegung zu beobachten.

Die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf Dinslakener Stadtgebiet könnte deutliche ökonomische Vorteile für die Stadt mit sich bringen, dies kommt allerdings nur zum Tragen, wenn auch die entsprechenden Rahmenbedingungen eines Stellplatzes den modernen Anforderungen der Reisenden entsprechen. Die reine Ausweisung der Parkfläche als Stellplatz ohne jegliche Infrastruktur genügt diesen Anforderungen nicht.

Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtlich gesehen sind Wohnmobilstellplätze „bauliche Anlagen“, die der Genehmigung durch die Bauordnungsbehörde der Stadt Dinslaken bedürfen. Im Zuge dessen hat die DINAMIT GmbH im Vorfeld der Untersuchungen Kontakt zu den thematisch eingebundenen Fachdiensten der Stadtverwaltung aufgenommen (FD 3.1 Allg. Ordnung, Gewerbe, Verkehr, FD 4.2 Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften, FD 4.3 Bauaufsicht, Denkmalschutz, FD 5.1 Verkehrsinfrastruktur, FD 5.2 Abwasserbeseitigung, Gewässer, FD 5.3 Grünflächen und Umweltschutz). Ebenso hat ein Austausch mit der Stadtwerke Dinslaken GmbH bzgl. der Strom- und Frischwasserversorgung stattgefunden.

Lage und Anbindung

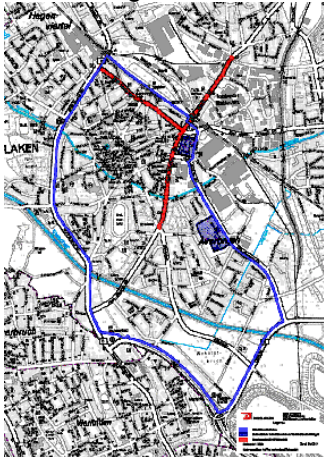
Hauptmotiv eines Wohnmobilstellplatzes ist die touristische Nutzung, insofern verlangt die Wahl des richtigen Standortes einiges Fingerspitzengefühl. Seine Lage beeinflusst wesentlich die Akzeptanz seitens der mobilen Gäste und trägt somit zum Erfolg des Wohnmobilstellplatzes bei. Eine attraktive Lage und Anbindung wird insbesondere durch folgende Punkte gekennzeichnet:

- ungehinderte Zufahrt 24 Stunden täglich, auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und über 3 Meter Höhe
- komfortable Erreichbarkeit über das Straßennetz
- Natur- oder Wassernähe
- Innenstadt- und Zentrumsnähe (keine Industrienutzung)
- Nähe zu Sehenswürdigkeiten und touristischen Attraktionen
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze
- kurze Wege zu allen touristischen Angeboten

Eine Umfriedung des Geländes erleichtert das Hausrecht.

Umweltzone

Die Umweltzone umfasst die Bereiche Innenstadt und Averbruch. Sie wird begrenzt im Westen von der B8, im Süden von der A59 und B8 (Brinkstraße), im Osten von der Otto-Brenner-Straße und der Karlstraße und im Norden von der Bahnlinie. Die genannten Straßen sind frei von Beschränkungen.



Derzeit dürfen nur Fahrzeuge mit grüner oder gelber Plakette einfahren. Wohnmobile werden als PKW angesehen. Für diese Fahrzeuge gibt es keine besonderen Ausnahmen.

Im Luftreinhalteplan ist die potentielle Verschärfung der Umweltzone (keine Einfahrt mehr für Fahrzeuge mit gelber Plakette) bereits als Maßnahme enthalten. Gerade vor diesem Hintergrund sollten langfristig geplante Stellplätze diese Maßnahme beachten.

Beschilderung

Eine Beschilderung im Ort, zum Auffinden der Wohnmobilstellplätze, ist im Sinne der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit dringend erforderlich.

Platzgelände, Platzgestaltung und Stellflächen

Die Fahrwege zu und auf dem Platzgelände müssen über eine ausreichende Breite verfügen und für Fahrzeuge bis zu einer Gesamthöhe von maximal vier Metern passierbar sein. Eine landschaftsgerechte Bepflanzung im Außen- und Innenbereich eines Stellplatzes begünstigen sein Erscheinungsbild im Hinblick auf Anlieger, wie auch Wohnmobiltouristen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Geländestrukturierung, zum anderen bieten sie auch Schatten oder Sichtschutz.

Die genauen Kosten sind erst unter Einbeziehung der einschlägigen Rechtsnormen und unter Berücksichtigung des Aufwandes, erforderliche Versorgungsleitungen zu legen, zu beziffern.

Das Investitionsvolumen sollte jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Zur durchschnittlichen Höhe des Investitionsvolumens kann keine Aussage getroffen werden, da dieses von Ort zu Ort unterschiedlich ist.

Sonstige Einrichtungen

Um die Wohnmobiltouristen möglichst umfassend über die jeweiligen Leistungen des Stellplatzes, aber auch über das touristische Angebot der Umgebung informieren zu können, sind bei qualitativ hochwertigen Stellplätzen Hinweistafeln mit folgenden Angaben erforderlich:

- Stellplatzbetreiber
- Entgelte
- Stellplatzordnung
- Notrufinformation
- Ärzte und Apotheken

Wünschenswert:

- Umgebungsplan / Stadtplan
- Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten
- Rad-, Wasser- und Wanderwege
- Touristische Attraktionen
- Hinweis auf Campingplätze und Wohnmobilstellplätze der Umgebung
- Gasflaschentauschstellen
- Caravaninghändler
- Tourist-Information

Entgelte

Es gibt kostenpflichtige und kostenfreie Wohnmobilstellplätze. Zusatzleistungen wie Ver- und Entsorgung, Strom sowie die Nutzung von Sanitär-Anlagen können unabhängig von den Stellplatzgebühren gesondert berechnet werden. Für einen Stellplatz in Dinslaken wird empfohlen, eine Pauschale – bestehend aus Stellplatzgebühr, Stromkosten sowie Ver- und Entsorgung – zu berechnen.

Kosten und Refinanzierung

Ausgaben entstehen für die Ver- und Entsorgung, den Anschluss an Kanal- und Wasserleitungen sowie Strom. Zudem müssen Ausgaben für eine adäquate Beschilderung, die Bewerbung des Platzes in einschlägigen Medien und die Gestaltung des Platzgeländes eingeplant werden. Legt man für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit Ver- und Entsorgung für 17 Stellplätze 100.000 € zugrunde, dann fließen pro Jahr bei einer 20%igen Auslastung mit rund 100 € Tagesausgaben pro Wohnmobil (durchschnittlich 2,5 Personen) pro Jahr 124.000 € Kaufkraft in die Stadt.

Berechnet man für die Nutzung des Stellplatzes 6 € / Tag (inkl. Strom sowie Ver- und Entsorgung), so liegt der Verdienst bei einer 20 %igen Auslastung sowie bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2 Tagen pro Wohnmobil bei ca. 14.900 € p.a. Der Stellplatz hätte sich somit nach rund 7 Jahren amortisiert.

Dafür muss die Sicherstellung des Betriebes geregelt werden. Die Suche nach einem geeigneten Betreiber sollte erst dann beginnen, wenn alle anderen Aspekte geklärt sind.

Standortalternativen

1) Parkplatz Hans-Efing-Halle

Hierbei handelt es sich um die Fläche zwischen der Tennishalle des TC Rot-Weiß Dinslaken und des Sportplatzes.



Im Detail:

a) Kanalanschluss

Ein Schmutzkanal ist in der Gneisenaustraße bis zur Tennishalle vorhanden. Für eine ausreichende Vermischung mit den Abwässern aus den Wohnmobilabwassertanks ist durch den Betrieb der Sportstätten gesorgt. In der Voerder Straße mündet der Kanal ohnehin in den städtischen Hauptsammler mit Vorflut zur Kläranlage.

Kosten

Bei den Kosten für die Anschlussleitung käme es auf die genaue Lage der Entsorgungsstelle an. Die Kosten belaufen sich auf ca. 250 € / m Kanalleitung. Im vorliegenden Fall wird eine Kanalleitung mit einer Länge von 50 bis 100 m benötigt.

- Herstellungskosten: 12.500 € bis 25.000 €

Fazit: Aus entwässerungstechnischer Sicht ein geeigneter Standort. Je nach Lage der Entsorgungsstelle fallen aber noch relativ hohe Kosten für Herstellung der Anschlussleitung an.

b) **Frischwasser- und Stromanschluss**

An der Gneisenaustraße ist eine Stromstation bzw. ein Stromanschluss vorhanden, der genutzt werden könnte.

Ebenso ist es möglich, einen Frischwasseranschluss zu errichten. Dieser bestünde aus einer Kombination Wasserzählerschacht und Aqua-Geotherm-Anlage.

Kosten

Die Kosten zur Stromversorgung können zum jetzigen Planungsstand nicht ermittelt werden. Hierzu muss eine genaue Positionierung des Stellplatzes angegeben sein, um anhand der Metermaße zu berechnen, welche Kosten für den Stromanschluss zu tragen sind.

Die Kosten für den Frischwasseranschluss belaufen sich auf ca. 800 € zzgl. Standardhausanschluss-Kosten.

c) **Tragfähigkeit der Fläche**

Die Fläche ist für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen befahrbar.

d) **Zufahrt zur Fläche und Neugliederung des Geländes**

Besondere Schwierigkeiten bei den Zufahrtsbedingungen bestehen nicht. Die Brücke Gneisenaustraße ist für ein Gesamtgewicht von 12 Tonnen ausgeschildert.

Auch aus Sicht des Fachdienstes Grünflächen bestehen keine Bedenken zu diesem Standort.

e) **Planungsrechtliche Grundlagen**

Planungsrechtlich liegt bei diesem Standort keine Schwierigkeit vor. Ein Wohnmobilstellplatz könnte eingerichtet werden.

2) **Bärenkampallee**



Im Detail:

a) **Kanalanschluss:**

Ein Schmutzwasserkanal ist entlang der gesamten Bärenkampallee vorhanden. Eine ausreichende Vermischung mit den Abwässern aus den Wohnmobilabwassertanks ist z.Zt. nicht gewährleistet. Erst bei Anschluss der zukünftigen Bebauung des „Bärenkamp Carreé“ wäre eine hinreichende Vermischung vorhanden.

Kosten:

Bei den Kosten für die Anschlussleitung käme es auf die genaue Lage der Entsorgungsstelle an. Die Kosten belaufen sich auf ca. 250 € / m Kanalleitung. Im vorliegenden Fall wird eine Kanalleitung mit einer Länge von ca. 10 m benötigt.

- Herstellungskosten: ca. 2.500 €

Fazit: Aus entwässerungstechnischer Sicht ist der Standort z.Zt. nur eingeschränkt geeignet. Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung sind aber sehr gering.

b) **Frischwasser- und Stromanschluss**

Ein Stromanschluss an der Bärenkampallee ist nicht vorhanden und müsste u.U. neu verlegt werden.

Die Errichtung eines Frischwasseranschlusses ist möglich. Auch hier ist eine Kombination Wasserzählerschacht und Aqua-Geotherm-Anlage zu empfehlen.

Kosten

s. Standortalternative 1

c) **Tragfähigkeit der Fläche**

Die Fläche ist für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen befahrbar.

d) **Zufahrt zur Fläche und Neugliederung des Geländes**

Die Stellungnahme des FD 5.3 Grünflächen und Umweltschutz besagt, dass zum Schutze der alten, historischen Baumallee Erdarbeiten nicht zu verantworten sind. Dies bedeutet, dass im Kronentraufenbereich der Bäume keine Gräben für Leitungsverlegung angelegt werden können, ebenso ist eine Befestigung der Stellplatzflächen nicht statthaft. Zudem werden Konflikte mit der anstehenden Wohnbebauung auf dem Trabrennbahngelände gesehen.

e) **Planungsrechtliche Grundlagen**

An diesem Standort treten planungsrechtliche Schwierigkeiten auf. Es liegt kein Bebauungsplan vor und daher kann derzeit keine Aussage getroffen werden, ob ein Wohnmobilstellplatz planungsrechtlich zulässig ist.

3) **Trabrennbahn Alleestraße**



Im Detail:

a) **Kanalanschluss:**

Ein Schmutzwasserkanal ist ab der Ecke Alleestraße / Am Pollenkamp vorhanden. Für eine ausreichende Vermischung mit den Abwässern aus den Wohnmobilabwassertanks ist durch die Zuleitung der Druckrohrleitung von der Mischwasseranlage Averbuch an diesem Kanal gesorgt.

Kosten:

Bei den Kosten für die Anschlussleitung käme es auf die genaue Lage der Entsorgungsstelle an. Die Kosten belaufen sich auf ca. 250 € / m Kanalleitung. Im vorliegenden Fall wird eine Kanalleitung mit einer Länge von 20 bis 60 m benötigt.

- Herstellungskosten: 5.000 € bis 15.000 €

Fazit: Aus entwässerungstechnischer Sicht ein geeigneter Standort. Je nach Lage der Entsorgungsstelle fallen aber noch relativ hohe Kosten für Herstellung der Anschlussleitung an.

b) **Frischwasser- und Stromanschluss**

Ein Stromanschluss an der Alleestraße ist nicht vorhanden und müsste u.U. neu verlegt werden. Die Errichtung eines Frischwasseranschlusses ist möglich. Auch hier ist eine Kombination Wasserzählerschacht und Aqua-Geotherm-Anlage zu empfehlen.

Kosten

s. Standortalternative 1

c) **Tragfähigkeit der Fläche**

Die Fläche ist für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen befahrbar.

d) **Zufahrt zur Fläche und Neugliederung des Geländes**

Die Fläche an der Trabrennbahn ist mit einer Toranlage versehen. Da das Gelände an den Trabrennverein Dinslaken e.V. verpachtet ist, müsste hier im Vorfeld geklärt werden, ob dieses Gelände überhaupt genutzt werden darf.

e) **Planungsrechtliche Grundlagen**

An diesem Standort treten planungsrechtliche Schwierigkeiten auf. Es liegt kein Bebauungsplan vor und daher kann derzeit keine Aussage getroffen werden, ob ein Wohnmobilstellplatz planungsrechtlich zulässig ist.

Abschließende Gesamtwertung

Die erste Vorprüfung durch die städtischen Fachdienste sowie die Stadtwerke Dinslaken hat ergeben, dass beim Standort 1 (Parkplatz Hans-Efing-Halle) die erforderlichen Rahmenbedingungen des Anforderungsprofils gegeben sind.

Jedoch wären hier – auf einer vorläufigen Schätzung beruhend – die Errichtungskosten am höchsten. Eine detaillierte Kostenaufstellung ist derzeit nur begrenzt möglich und ist unter Punkt II angefügt.

Aus touristischer Sicht und besonders im Hinblick auf die Anbindung an das Radwegenetz ist die Standortalternative 1 gut. Es besteht direkte Anbindung sowohl an die Niederrheinroute als auch an die Rotbach-Route sowie den Rheinradweg.

Die ÖPNV-Anbindung ist an dieser Stelle eher schlecht zu beurteilen, ebenso ergibt sich eine Kollision mit den ansässigen Sportvereinen, die auf einen Teil ihrer Parkflächen dauerhaft verzichten müssten.

Die DINAMIT GmbH hat daraufhin unter Teilnahme des Bürgermeisters bereits Gespräche mit den ansässigen Vereinen – Kleingärtnerverein „Am Heimchen“, SUS 09 Dinslaken und Rot-Weiß Dinslaken – geführt und auf die eventuellen Veränderungen aufmerksam gemacht. Die Vereinsvertreter stehen der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes recht positiv gegenüber. Bemängelt wurde die Tatsache, dass bei größeren Veranstaltungen eventuell Parkplatzprobleme auftreten würden. Jedoch könnten für solche Fälle – nach vorheriger Absprache mit den Vereinen – die Wohnmobilstellplätze als Parkmöglichkeiten frei gegeben werden.

Zudem würde die Möglichkeit bestehen, die Duschanlagen gegen Gebühr bei den benachbarten Vereinen zu nutzen, das Vereinsheim des Tennisclub Rot-Weiß Dinslaken bietet Gastronomie direkt vor Ort an und evtl. besteht die Möglichkeit, den Tennisclubbetreiber als Platzwart zu gewinnen, der u.a. den Parkscheinverkauf übernimmt.

Aus rein infrastruktureller Sicht wäre der Standort 1 (Parkplatz Hans-Efing-Halle) zu bevorzugen. Bei den anderen beiden Standorten an der Trabrennbahn treten planungsrechtliche Schwierigkeiten auf, die eine Realisierung des Wohnmobilstellplatzes erschweren bzw. sogar verhindern. Ebenso ist zu beachten, dass die Trabrennbahn innerhalb der Umweltzone liegt. Der Standort 1 jedoch liegt außerhalb der Umweltzone und kann ohne Einschränkungen von Wohnmobilen angefahren werden.

Generell ist die Anforderung der Reisemobiltouristen, dass nur solche Anlagen, die in ihren Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewissen Standards genügen, auf Dauer zufriedene Gäste sowie ein zufriedenes Umfeld garantieren. Wenn es ermöglicht wird, einen diesen Anforderungen entsprechenden Stellplatz zu errichten, bringt dies deutliche ökonomische Vorteile für die Stadt mit sich. Die Wirtschaftskraft wird nachdrücklich gestärkt.

Da der Tourismus als Wirtschaftsfaktor am Niederrhein immer bedeutender wird, sollte die Stadt Dinslaken sich an dieser erfolversprechenden und nachhaltigen Entwicklung beteiligen.

Der bisherige Wohnmobilstellplatz in Hiesfeld – als zweiter Stellplatz neben dem neuen Standort – sollte beibehalten werden, auch wenn er nicht den modernen Anforderungen entspricht. Eventuell ist hier eine zusätzliche Aufwertung möglich. Die sanitären Anlagen des angrenzenden Freibades in Hiesfeld könnten nach Rücksprache mit dem Betreiber durchaus genutzt werden. Die Lage am Rotbachsee und am beliebten Radweg „Rotbach-Route“ ist touristisch wertvoll.

II. Finanzielle Auswirkungen

Leistungen	geschätzter Kostenaufwand
Kanalanschlussleitung	~ 25.000 €
Stromanschlüsse	k.A. (je Metermaß zu berechnen)
Frischwasseranschluss	~ 800 €
Münz-Stromsäule mit 6 Anschlüssen (mind. 3 Stück)	~ 2.500 € / Stück
Parkscheinautomat	~ 3.500 €
Erdarbeiten / Verkabelung	ca. 100 € pro m ²
Gestaltung des Platzgeländes (Pflasterarbeiten etc.)	ca. 60 € pro m ²
Ver- und Entsorgungsanlagen	ab 2.500 €
Wegweisung innerhalb des Ortes	~ 500 €
Schaukasten / Infovitrine	~ 500 €
Beleuchtung / Straßenlaternen (Masthöhe 8,5m)	~ 1.500 €
Bewerbung in einschlägigen Medien	~ 2.500 € (wiederkehrend)

Zu den Kosten sind Arbeitsstunden sowie Standardhausanschluss-Kosten hinzuzurechnen.

Leider ist zum jetzigen Stand eine detaillierte Kostenaufstellung nicht möglich. Genaue Kostangaben ohne Kenntnis des zukünftigen Standortes können von den zuständigen Institutionen nicht getätigt werden. Ist eine Standortentscheidung gefallen, so können gezielt Angebote zu den unterschiedlichen Leistungen eingeholt und eine abschließende Kalkulation erstellt werden. Die oben dargestellten Kosten sind reine Schätzwerte, die sowohl auf Nachfragen bei den entsprechenden Fachstellen als auch auf Angaben von Wohnmobilstellplatzbetreibern im regionalen Umfeld beruhen.