



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/011/2021/3	
Sitzung am 24.06.2024	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 Wohnmobilstellplätze in Aulendorf - Entscheidung über Umsetzung			
Ausgangssituation: Im ISEK 2015 wurde zu Kurzreisewohnmobilstellplätzen folgendes ausgeführt: <i>In Deutschland verbringen mehr als eine Million Menschen ihre Freizeit in einem Wohnmobil. Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu könne, bedarf es wohnmobilmgerechter Angebote, die gerne im Umfeld von Gaststätten, Restaurants sowie Thermalbädern liegen können. Hier bestehen in Aulendorf bisher ungenutzte Potentiale, weshalb es sich als Maßnahme empfiehlt, ausgewiesene Stellflächen als Kurzreiseplätze für Wohnmobilsten anzubieten. Diese Gruppe verfügt über eine hohe Kaufkraft, die durchschnittlichen Ausgaben eines Wohnmobilsten liegen – zusätzlich zu den Stellplatzgebühren – bei 40 Euro pro Tag und Person.</i> <i>In Aulendorf würden sich Plätze in Nähe des Thermalbades oder an einem Hotel angesiedelt eignen. Die Nutzer von solchen Einrichtungen kommen mit konkreten Erwartungen an das Reiseziel und wollen mit Informationen, wie z. B. mit Info-Tafeln mit Stadtplänen, Hinweise auf Veranstaltungen und Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger) versorgt werden. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Die ausgewiesenen Stellplätze müssen mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet sein. Wichtige Kriterien sind:</i> • <i>Zentrale Lage zur Innenstadt und/oder zu touristischen Attraktionen</i> • <i>Ebener und fester Untergrund</i> • <i>Info-Tafel mit Stadtplan, Hinweise auf Veranstaltungen, Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger)</i> • <i>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</i> • <i>Münzgesteuerte Säulen mit Frischwasseranschluss und Ausguss</i> • <i>Stromanschlüsse, z. B. Stromsäulen, die mit Münzen oder Wertmarken betrieben werden</i> • <i>Müllcontainer/Papierkörbe</i> • <i>Keine Schrankenanlage</i> Weiter wird ausgeführt, dass sich Wohnmobilstandorte beim Firmengelände von Carthago befinden (diese sind allerdings nicht zu touristischen Zwecken) und zwei weitere beim Hotel Arthus. Stadtnahe Stellplätze mit marktgerechter Infrastruktur fehlen. Bei den Teilzielen wird dies noch wie folgt konkretisiert: „Schaffung und Erhalt einer öffentlichen Infrastruktur für Naherholung und Wohnmobilsten mit guter Qualität und dauerhafter Pflege“ mit folgenden Maßnahmen:			

- Wanderwegenetz qualitativ weiterentwickeln und mit Wegenetz des Landkreises verzahnen (Rundwanderwege, Wegebeschilderung/-pflege, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Barrierefreiheit etc.)
- Ausbau von ausgewiesenen Kurzreise-Wohnmobilstellplätzen und entsprechender Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Minigolf Gebäudesanierung

Die Erschließung des Potentials für Wohnmobilreisende wurde als Chance im ISEK definiert.

Deshalb hat die Verwaltung im Jahr 2021 gemeinsam mit neuland+ mehrere Stellplatzmöglichkeiten geprüft, jeweils mit Vor- und Nachteilen versehen und diese dann mit neuland+ besichtigt. Neuland+ hat in einem sehr geringen Umfang bei der Aufarbeitung unterstützt, weil sie ausgewiesene Experten in diesem Thema sind.

Geprüfte/angedachte Standorte (bei der Vorauswahl war allein die Größe ein Kriterium) waren beispielsweise:

- VGA Grundstück bei Vita-Hotel
- Parkplatz Terme
- Steeger See
- Mahlweiher städtisches Grundstück
- Alter Wertstoffhof
- Herrenlose Fläche am Bahnhof, bisheriger P & R Parkplatz

Nach eingehender Prüfung hat sich der Standort „Lehmgrubenweg/ehemals Flüchtlingsunterbringung“ als am sinnvollsten herausgestellt. An alternativen Standorten scheitert dies beispielsweise aufgrund des fehlenden Eigentums. Der Standort „Lehmgrubenweg“ liegt inmitten von Bäumen und Wiesen, er ist ruhig, dennoch zentrumsnah, nah am Bahnhof. Er ist zu Fuß gut und sicher am Abend erreichbar, auch weil eine Straßenbeleuchtung vorhanden ist.

Der Verwaltungsausschuss beschloss daraufhin am 23.06.2021, dass die Verwaltung *beauftragt wird, eine konkrete Planung für den Standort „Lehmgrubenweg“ zu erarbeiten.*

Zwischenzeitlich wurden mehrere Gespräche geführt und eine konkrete Planung (zwei Varianten) erarbeitet. Leider hat sich dies aus Kapazitätsgründen bei den Fachbüros und der Schwierigkeit der Planung sehr lange hingezogen. Die Planung liegt der Vorlage bei und wird in der Sitzung vorgestellt. Die Preise werden jeweils netto ausgewiesen, weil ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Grundsätzlich: Für Wohnmobilstellplätze gibt es keine Normen und Regelwerte, sondern nur Erfahrungswerte. Die Ausgestaltung der Oberfläche ist wie beim Stellplatz in Bad Waldsee umgesetzt.

Variante 1:

Neben dem bisherigen Parkplatz wird ein komplett neuer Stellplatz gebaut (10 Plätze gleicher Größe).

Die Gesamtkosten liegen bei 220.991,43 Euro. Hierin enthalten sind unter anderem Ver- und Entsorgungsstationen (Wasser/Abwasser/Strom), ein Kassenautomat und Mobiliar sowie eine Müllstation.

Einsparpotential gäbe es bei diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Damit könnten die Kosten um 46.310,00 Euro reduziert werden. Mit dieser Einsparung würde aber auch der Komfort des Platzes erheblich sinken und es ist die Frage, ob sich der Kassenautomat bzw. eine Bewirtschaftung durch die Stadt noch lohnt oder ob sich die Stadt hierfür einen Partner sucht wie es bei anderen Plätzen teilweise erfolgt.

Variante 2:

Die Stellplätze werden auf dem bisherigen Parkplatz ausgewiesen (12 Plätze unterschiedlicher Größe). Für die Besucher des Stadions wird ein neuer Parkplatz ausgewiesen (direkt daneben).

Die Gesamtkosten liegen bei 152.353,00 Euro. Hierin enthalten sind unter anderem Ver- und Entsorgungsstationen (Wasser/Abwasser/Strom), ein Kassenautomat und Mobiliar sowie eine Müllstation.

Einsparpotential gäbe es auch hier bei diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Damit könnten die Kosten um 42.110,00 Euro reduziert werden.

Die SGA würde die Variante 2 präferieren.

In der heutigen Sitzung ist nun die Entscheidung zu treffen, ob das Projekt umgesetzt wird.

Für die Umsetzung des Projektes sprechen folgende Punkte:

1. Durch den Bahnknotenpunkt sieht die Verwaltung für Wohnmobilsten, die Ausflüge machen möchten, großes Potential, gerade in der Urlaubszeit, wenn die sehr begehrten Standorte am Bodensee ausgebucht sind. Zudem ist Aulendorf durch die Therme, den Steeger See, die Adventure Golfanlage, die verschiedenen außergewöhnlichen Gastronomien und die Angebote im Schloss für Wohnmobilsten, die nur eine, maximal zwei Nächte bleiben möchten, ein attraktives Ziel.
2. Nahezu alle umliegenden Kommunen verfügen über Stellplätze, die eine sehr hohe Belegung ausweisen. Aulendorf als Stadt hat damit einen Wettbewerbsnachteil.
3. Aulendorf als Standort von Carthago verfügt über keine Stellplätze.
4. Die Pandemie hat den Trend zum Online-Kauf nochmals massiv verstärkt. Dies ist bekanntlich ein großes Problem für die örtlichen Einzelhändler und Betriebe und damit in der Konsequenz auch für die Einwohner einer Stadt. Eine attraktive Innenstadt stärkt das Image einer Stadt. Mit den Wohnmobilstellplätzen hat die Stadt es selbst in der Hand, einen wirtschaftlichen An Schub zu geben. Bei angedachten 10 Stellplätzen und einer durchschnittlichen jährlichen Auslastung von insgesamt 39 % (Zahl aus einer aktuellen Anfrage an die Landesregierung) und der Annahme, dass zwei Personen durchschnittlich übernachten, ergibt dies folgende Modellberechnung: 2 Personen je 40 Euro/täglich, also 80 Euro, belegte Tage: 1.388 Tage, damit jährlicher wirtschaftlicher An Schub: **111.040 Euro**. Rechnet man dies etwas konservativer, weil dies ein Landesschnitt ist, mit einer Auslastung von 20 %, spricht man immernoch von über 57.000 Euro. Auf die Gesamtstadt betrachtet hätten sich die Kosten damit nach ca. 3 – 5 Jahren amortisiert, je nach Variante. Zudem wird über mögliche Stellplatzerlöse und erhöhte Kurtaxeeinnahmen ebenfalls eine Amortisation erfolgen. Nicht eingerechnet sind die erhöhten Kosten für die Verwaltung für Müllentsorgung, Pflege und weitere Bewirtschaftung.
5. Das wilde Übernachten, beispielsweise am Steeger See, wäre vermindert.

Die OTG hat im Rahmen des Tourismusinfrastrukturförderprogramms den Bedarf an Stellplätzen bestätigt.

Die Schwaben-Therme hat auf dem oberen Parkdeck Wohnmobilstellplätze ausgewiesen. Die Übernachtung kostet 10 Euro. Es ist keine Infrastruktur vorhanden. Dies soll dauerhaft so beibehalten werden. In einem aktuellen Gespräch ist die Verwaltung so mit dem Betreiber der Schwaben-Therme verblieben, dass die Verwaltung den Platz mit in die Werbung aufnehmen kann.

Gegen die Umsetzung sprechen die hohen Kosten und das damit verbundene Risiko, einen dauerhaft nur wenig besetzten Platz zu schaffen, der im schlimmsten Fall auch noch enorme

Bewirtschaftungskosten (wilder Müll, Vandalismus) nach sich zieht. Außerdem verfügt Aulendorf mit dem Platz an der Schwaben-Therme zwischenzeitlich über einen Platz.

In der Summe der Abwägung schlägt die Verwaltung die Umsetzung vor.

Der Planer wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung vorstellen.

Beschlussantrag:

- 1. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Variante 2 beauftragt.**
- 2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden eingeplant.**
- 3. Die Ausschreibung für die erforderlichen Tiefbauarbeiten und die erforderliche Ausstattung wird freigegeben.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein evtl. erforderliches Änderungsverfahren zum Bebauungsplan einzuleiten.**

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 13.06.2024

☐ Bürgermeister

☒ Kämmerei

☐ Hauptamt

☐ Bauamt

☐ Ortschaft