Überarbeitung des Wohnmobilstellplatzes Kitzingen

Seit der Ausweisung des ersten deutschen Reisemobilstellplatzes in Viechtach im Jahre 1983 hat sich der Reisemobiltourismus von einem anfangs noch belächelten Nischenmarkt zu einem boomenden Segment im Deutschlandtourismus entwickelt. Den über 450.000 allein in Deutschland (2016: 50.000 Neuzulassungen) zugelassenen Reisemobilen stehen über 3.600 Stellplätze aller Größen- und Qualitätsstufen gegenüber. Mit der Entwicklung zu immer größeren, besseren und in der Nähe zu touristischen Anziehungspunkten gelegenen Stellplätzen hat sich der Reisemobiltourismus längst zu einer eigenständigen Urlaubsform entwickelt, die die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse von Reisemobiltouristen zu berücksichtigen sucht.[1] Reisemobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele auch abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus. Sie sind finanziell weitgehend unabhängig. Reisemobilisten bevorzugen vor allem Kurzreisen innerhalb von Deutschland und sind gerade deshalb für den Deutschlandtourismus ausgesprochen attraktiv.

IST-Zustand Wohnmobilstellplatz Kitzingen

Der lange Sommer 2018 mit den überdurchschnittlich vielen Sonnenstunden und der Boom-Markt Caravan-Tourismus sorgte für eine sehr gute Auslastung von April bis Oktober ca. 50%. Eine Auslastungsspitze wurde im September erreicht mit einer Frequentierung von 73,4%. Anhand der Stellplatzgebühr-Einnahmen kalkuliert, konnten wir rund 16.000 Wohnmobilgäste begrüßen (8.000 Wohnmobile, durchschnittlich mit 2 Personen[2] belegt). Laut Studien der dwif e.V. geben Reisemobilisten 50,50 € pro Person und Tag (inkl. Stellplatzgebühren) im Zielgebiet aus.[3] Dies ergibt eine Wirtschaftskraft für Kitzingen von rund 808.000 €.

Jahr	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Wohnmobile	5607	7180	6942	7053	7200	8.000	ca. 3.000 **(Stand Mai)**
geschätzte Personenzahl (2 Pers. pro Wohnmobil)	11214	14360	13884	14106	14400	16.000	

Derzeit haben wir auf dem Kitzinger Wohnmobilstellplatz 70 Stellplätze mit asphaltiertem Fahrweg und Schotterrasen befestigten Stellplätzen. Der Stellplatz hat seit 2007 die Auszeichnung TopPlatz, das Gütesiegel steht dabei für ein hohes Qualitätsversprechen mit funktionstüchtige Ent- und Versorgungseinrichtung und einer guten Gästeansprache vor Ort. Es gibt 11 münzbetriebene Stromsäulen, eine münzbetriebene Wassersäule für Kleinmengen sowie mehrere Bodeneinlässe zur Entsorgung an der Zufahrt. In der Hauptsaison (April – Oktober) gibt es im Infopavillion mit Bücherecke einen Brötchenservice und samstags kostenlose Weinproben vom Weingut Röser. In dieser Zeit sind auch die WC-Container (drei Toiletten für Damen und zwei Toiletten für Herren) geöffnet. Kostenfreies

[1] Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV) (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze Deutschland; S. 2

[2] Auslastung in Reisemobilen: 80% 2 Erwachsene, 10% 2 Erwachsene und 1 Kind, 4% 2 Erwachsene und 2 Kinder, 6% 1 Erwachsener aus: Denise Czapla, Andreas Kasten, Ina Schulz, Henry Vahl (Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Gerd Peters) (2010): Reisemobiltourismus in Deutschland 2010.

[3] dwif e.V. (2018): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2017/18, München.

Wlan ist dauerhaft vorhanden. Unsere Gäste setzen sich aus verschiedenen Gruppen zusammen. Auffällig oft nutzen Gäste den Kitzinger Stellplatz als Übergangsstopp in Autobahnnähe auf Ihrem Weg in den Süden (Skandinavier, Niederländer, NRWler). Ebenso ausmachbar ist eine feste Stammkundschaft, die immer wieder kehrt und häufig auch auf Messen anzutreffen ist. Besonders geschätzt wird die Lage in der Weinregion, direkt am Fluss und in unmittelbarer Stadtnähe mit interessanten Veranstaltungen und Freizeitangeboten.

Soll-Zustand Wohnmobilstellplatz Kitzingen

Es ist geplant den Wohnmobilstellplatz Kitzingen als Gesamtkonzept zu überplanen und zu erweitern.

Begründung für den Umbau: Wirtschaftlicher sind Stellplätze ab ca. 80 Standplätzen[4], des Weiteren sind die Qualitätsmerkmale des Stellplatzes (Sanitär- und Infoanlage) mittlerweile veraltet und bedürfen einer Überarbeitung. Um sich langfristig im **Premium-/Qualitäts-Segment** zu halten bedarf es Nachrüstung gerade in Bezug auf die Parzellierung, die Gestaltung des Platzes, **Barrierefreiheit**, sanitäre Anlagen (Duschen, Waschmaschine /Trockner) technische Ausstattung (bargeldlose Zahlungssysteme), Zusatzangebot am Stellplatz. Das 2018 eingeführte Beschwerdemanagement lässt den Schluss zu, dass auch die Besucher des Stellplatzes sich weitere Qualität in Form von Duschen und erweitertem Angebot wünschen.

Da der Platz ein gewachsenes Konstrukt ist und weiter wachsen soll, bedarf es eines Gesamtkonzeptes, welches verschiedene Faktoren berücksichtigt, wie z.B. die rechtlichen Grundlagen, umweltbezogene Aspekte und bedarfsoptimierter Planung.

• **Begrünung**, **Mindestparzellengröße** (Mindestmaß der Parzellierung 10x5 Meter, auf Premiumstellplätzen 10x6 Meter und ausreichende Rangierflächen), **Versiegelungsgrad** (Ebene Standplätze mit guten Oberflächenentwässerung und -versicherung, Tragfähigkeit des Untergrunds sollte für Fahrzeuge mit Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen ausgelegt sein (es gibt auch Reisemobile mit 12 Tonnen) etc.
• **Brandschutz:** einschlägige Brandschutzvorschriften
• **Unfallverhütung/Verkehrssicherung:** Platzbeleuchtung etc.
• **Sicherheit & Ordnung**: Notruf-Informationen, Einfriedung der Anlage, Platzaufsicht etc.
• **Hygiene:** Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, sanitäre Einrichtungen
• **Barrierefreiheit**: **Besondere Einrichtungen** für **Mobiliätseingeschränkte** (Zugang zu Sanitärmöglichkeiten)
• Die Zufahrt sollte 24 Stunden und auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und bis zu 4 Meter Höhe möglich sein.
• Beschilderung der Reisemobilstellplätze im Sinne der Verkehrsführung und -sicherheit
• sichere Zufahrt über den Kreisverkehr

Moderne Übernachtungsstätten gehen in der Gestaltung über parkplatzähnliche Anlagen mit größeren Parzellen weit hinaus. D.h. der Komfortfaktor für Wohnmobilisten sollte ebenso mit eingeplant werden. Es ist angedacht einen an den Main angeschlossenen Schwimmteich zu installieren bzw. Abkühlmöglichkeiten zu schaffen. Auch sollte die Parzellierung so

[4] Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV) (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze Deutschland;

ausgerichtet werden, dass der Mainblick ideal genossen werden kann. Kräuterbeete und Sitzgruppen erhöhen die Aufenthaltsqualität für die Wohnmobilisten. Eine landschaftsgerechte Bepflanzung im Außen- und Innenbereich eines Stellplatzes begünstigen sein Erscheinungsbild , z.B. Pflanzung von Weinreben, um die Marke Kitzingen als historische Weinhandelsstadt weiter zu prägen und regionale Gegebenheiten zu unterstreichen.

Kitzingenspezifische Problematiken:

• Der Stellplatz befindet sich in einer potentiellen Überflutungszone (Technik, Ausstattung, Sanitäranlagen, Parzellierung und Begrünung sollten hierauf ausgelegt werden)
• Das Uferstück gehört dem Wasser- & Schifffahrtsamt (Mähen, Ausdünnen der Uferbegrünung) liegt in anderer Hand
• Der Uferbereich ist Schutzgebiet für brütende Vögel, Insekten und andere Tiere. Hier bedarf es eines nachhaltigen, ganzheitlichen Planungsansatzes, der gewährleistet, dass Mensch und Tier sich wohl fühlen. (Schutzhecken, geeigneter Stellplatzuntergrund um Verseuchung durch Öl etc. zu vermeiden, Bienenweiden)
• Der Mainradweg gilt als Zugangsweg für den Stellplatz: Erhöhtes Unfallrisiko. Zweite Ein- und Ausfahrt durch den Kreisverkehr denkbar
• Bei Erweiterung muss die Frisch- und Abwasser sowie die Stromversorgung gewährleistet werden, hierzu benötigt es geeignete Anschlussstellen.

Fazit: Bei der Überarbeitung bedarf es zu vieler rechtlicher, technischer und gestalterischer Aspekte, als dass Sie von der Touristinformation im Alleingang bewältigt werden können. Hier bedarf es in meinen Augen einer Firma, die sich regelmäßig mit dem Thema auseinandersetzt und die entsprechende Expertise mit sich bringt, um den Platz strategisch langfristig auszurichten.

Stärken:

• Bereits 2005 gab es in Kitzingen 12 Wohnmobilstellplätze am Bleichwasen, es wurde schon früh in einen Nischenmarkt investiert und somit Bestandskundschaft aufgebaut.
• Entfernung zur Altstadt 7 Gehminuten,
• Lage direkt am Mainradweg
• landschaftlich reizvolle Lage mit Blick auf den Fluss
• Sehr guter Ausganspunkt für Ausflüge ins fränkische Weinland
• Anschluss an die Autobahnen A3 und A7 in direkter Nähe (besonders in Bezug auf bestimmte Zielgruppen hoch interessant: Skandinavische Reisemobilisten auf der Durchreise in den Süden, die eine Nacht pausieren)

Schwächen:

• Sanitärcontainer sind in die Jahre gekommen und benötigen immer mehr Pflegeaufwand
• Infopavillion (ist als Aufenthalts/Sozialraum zu klein und bei schlechtem Wetter ungemütlich, für den Brötchenverkauf zu unhygienisch (Tauben fliegen in den Container), keine ausreichenden Infostellen, es fehlt an Plakatwänden und größeren Verstaumöglichkeiten für Prospektmaterial)
• Mangelnde Barrierefreiheit in Sanitärcontainern
• Keine Kartenzahlung für Platzgebühr und Ver- & Entsorgung möglich (für Platzgebühr beim

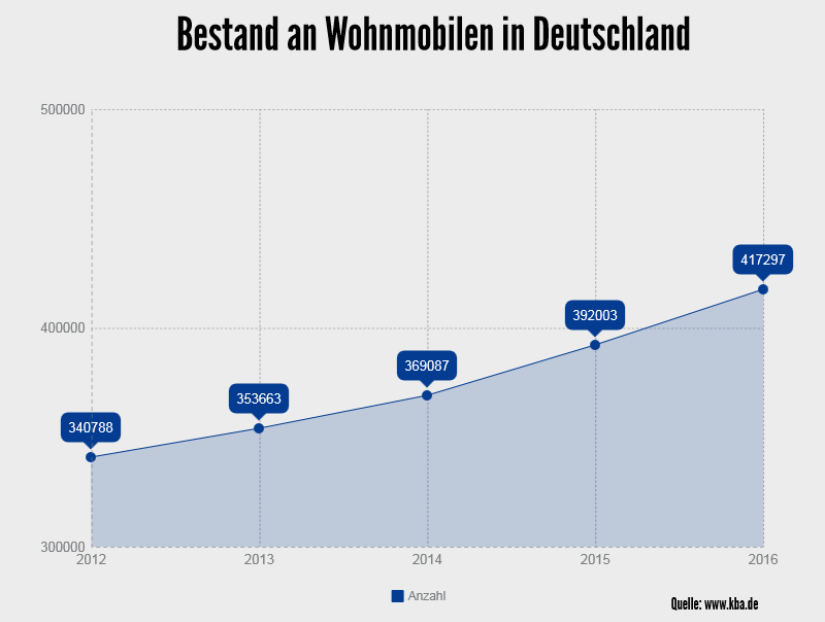
Kontrolleur seit April 2019)
• Kein einheitliches System für Platztechnik
• Im Vergleich zu anderen TopPlätzen zu wenig Service-Angebot: Keine Duschen, Waschmaschinen, Trockner, Aufenthaltsräume, Bademöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten…
• Zu wenige Kooperationsangebote für diese touristisch hoch brisante Zielgruppe

Risiken/Gefahren:

• Viele Orte steigen mit eigenen Stellplätzen in den touristischen Boom-Markt ein, viele vorhandene Wohnmobilstellplätze rüsten nach, z.B. hier in der Region
- Ochsenfurt: geht in Planung
- Würzburg: Neuer Stellplatz an der Friedensbrücke (04/2018)
- Karlstadt/Mühlbach: Neuer Stellplatz am Wasserwerk Mühlbach (06/2018)
- Dettelbach (rüstet auf, 2018 WLAN)
• Die größere Stellplatzfläche bedarf einer eigenen Werbestrategie, bei der es auch gilt vor allen Dingen interessante ausländische Zielmärkte gezielt anzugehen.
• In der Zeit des Umbaus gibt es Einnahmeeinbußen, mögliche Stammkundschaft könnte in dieser Zeit abwandern
• Um das Premiumsegment langfristig zu halten und uns gegen andere Stellplätze abzuheben, muss in den Platz investiert werden. Anderweitig können wir das Premiumsegment nicht mehr lange halten. Konsequenz ist die Abwanderung von Stammgästen zu anderen Plätzen.

Chancen:

Wohnmobilstellplätze liegen nicht zuletzt durch die steigende Zahl der Wohnmobilisten im Trend. Insbesondere in Verbindung mit dem Städtetourismus besitzen diese Plätze einen hohen Stellenwert für die Destination Kitzingen. Gerade das mangelnde Zimmerangebot schafft eine Möglichkeit Kurzreisende in Kitzingen aufzunehmen und die zahlungskräftige Zielgruppe am Angebot der Stadt teilhaben zu lassen. Die Überarbeitung und damit der höhere und gesamtheitliche Qualitätsaspekt des Stellplatzes garantiert dauerhaft ein bestimmtes Zielpublikum des Booming-Marktes. Auch heben wir uns über die gesteigerte Qualität des Platzes (TopPlatz, Premium-Segment) von anderen Stellplätzen weiter ab. Die Lage mit Blick auf das Kitzinger Panorama gekoppelt mit einem ansprechenden, modernen Platz und gesteigerter Servicequalität prägt das



positive Image der Marke Kitzingen weiterhin langfristig. Der zunehmende Bestand an Wohnmobilen und einem Trend der von Frankreich, Italien und Deutschland ausgehend den Rest Europas erobert, ermöglicht in Zukunft einen touristischen Zuwachs neuer Zielgruppen, vor dem man sich nicht verschließen sollte.

Vanessa Feineis
Leiterin der Touristinformation Stadt Kitzingen
11.06.2019