

Zwischenstand Wohnmobilstellplatz „Nördlich des Illerstadions“

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses, 16. Mai 2023



des Haupt- und Finanzausschusses, 16. Mai 2023

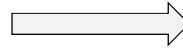
Inhalt

- ① Verortung und aktuelle Stellplatzplanung
- ② Aktualisierte Kostenschätzung Büro Meixner
- ③ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ④ Notwendige Beschlüsse

Verortung neuer Wohnmobilstellplatz



Bayernatlas



Stand: 07.03.2023;
Büro Meixner

Stellplatzplanung „Nördlich des Illerstadions“



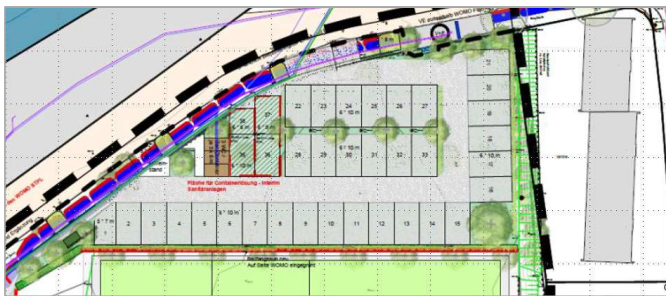
Stand: 07.03.2023;
Büro Meixner

Stellplatzplanung „Nördlich des Illerstadions“

Planung Büro Meixner (Stand, 07.03.2023)



Erstentwurf Büro Müller (alt)



- **Wirtschaftlich geplant, daher Einbußen in der Aufenthaltsqualität**
 - Weitestgehend fehlende Begrünung
 - Dichte Planung
 - 6 kleine Stellplätze unter Mindestmaß; nicht für Wohnmobile, aber für als PKW zugelassene Reisemobile geeignet
 - → daher 32 WoMo-Plätze + 6 PKW-Plätze = 38 Plätze
 - Keine Optimierungsfläche
- **Schallschutztechnische Untersuchung** vom 17.01.2023 abgeschlossen und „grünes Licht“ aus der Stadtverwaltung
 - Untersucht wurde die Geräuscentwicklung ausgehend vom WoMo-Stellplatz auf Augartenweg 27-39
 - Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet werden eingehalten
 - Zur Vermeidung nächtlicher Fahrbewegungen und Störungen werden Auflagen im Baugenehmigungsbescheid erteilt
- **Veränderungen zur ersten Entwurfsplanung** (Büro Müller):
 - Streichung der östlichen 6 Stellplätze, da Mindestabstand zur Wohnbebauung lt. Gutachten nicht vorhanden (Immissionsschutz)
 - Reduzierung von 41 auf 38 Stellplätze
 - Verlegung der Ver- und Entsorgungsstation

Inhalt

- ① Verortung und aktuelle Stellplatzplanung
- ② Aktualisierte Kostenschätzung Büro Meixner
- ③ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ④ Notwendige Beschlüsse

Kostenschätzung Basis „Minimalvariante“

ZUSAMMENFASSUNG

Summe Allgemeiner Teil	22.000,00 €
Summe Abrucharbeiten / Erdarbeiten	85.000,00 €
Summe Oberflächenbeläge	300.000,00 €
Summe Bepflanzung	80.000,00 €
Summe Strom, Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser	358.000,00 €
Summe Sonstiges	340.000,00 €
Baunettokosten	1.185.000,00 €
+ ca. Ingenieurleistungen	177.000,00 €
Nettokosten gesamt	1.362.000,00 €

In Baunettokosten ebenfalls enthalten:

- Neuer **Ballfangzaun**: 60.000 €
- Verlegung **Flutlichtanlage**: 16.000 €

Gesamt **76.000 €**

→ Nettokosten pro Stellplatz: 35.842 €

Inhalt

- ① Verortung und aktuelle Stellplatzplanung
- ② Aktualisierte Kostenschätzung Büro Meixner
- ③ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ④ Notwendige Beschlüsse

Wirtschaftlichkeitsberechnung Rahmendaten

Anzahl Standplätze	38 (32 WoMo + 6 PKW)
Öffnungstage	365
Durchschnittlicher Fahrzeugbesetzungsgrad je Reisemobil, Personen	2,3
Investitionskosten gesamt netto, €	1.362.000
Investitionskosten gesamt netto abzüglich einmalige Fördersumme Regierungsfraktion bayerischer Landtag (300.000), €	1.062.000
Abschreibungsdauer in Jahren	20
Zinssatz, %	3,50

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Jahre	Jahr 1 (2025)				
Szenarien (bezogen auf Auslastung)	worstcase 2	worstcase 1	Planung	bestcase 1	bestcase 2
Umsatzerlöse					
Standplatzzahl	38	38	38	38	38
Durchschnittspreis/Nacht inkl. Mwst.	13	13	13	13	13
Mwst. 7% (bei Parkplatz 19%)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Durchschnittspreis/Nacht netto	12,15	12,15	12,15	12,15	12,15
Auslastung in Tagen/vermietete Nächte	50	60	75	90	110
Auslastung in % bei 365 Tage Öffnung	14	16	21	25	30
Erlöse aus Stellplatz (netto)	23.084	27.701	34.626	41.551	50.785
Erlöse aus Strom	6.080	7.296	9.120	10.944	13.376
Erlöse aus Wasserabgabe	950	1.140	1.425	1.710	2.090
Erlöse Duschen und WC	13.110	15.732	19.665	23.598	28.842
Erlöse aus Entsorgung	3.800	4.560	5.700	6.840	8.360
Summe Umsatzerlöse	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Sonstige betr. Erträge/Zuschuss					
Erträge insgesamt	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Material- und Voreinsatz/Fremdl.					
Rohhertrag 1	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Personalkosten	8000	8000	8000	8000	8000
Rohhertrag 2	39.024	48.429	62.536	76.643	95.453
Sonstige Kosten					
Strom/ Wasser/Abwasser	9.600	10.000	10.400	10.800	11.200
Pacht / Miete	0	0	0	0	0
Versicherungen / Beiträge / Abgaben	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Reparatur / Wartung	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Reinigung Sanitäranlage	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Müllentsorgung	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Gärtner/Platzpflege	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
Gewerbesteuer/Grundsteuer	800	800	800	800	800
Öffentlichkeitsarbeit/Marketing	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Internet	500	500	500	500	500
Sonstige Aufwendungen	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Summe sonstige Kosten	47.000	47.400	47.800	48.200	48.600
Zwischenergebnis (Betriebsergebnis)	-7.976	1.029	14.736	28.443	46.853
Anlagebedingte Aufwendungen					
Abschreibungen	53.100	53.100	53.100	53.100	53.100
Zinsaufwendungen	37.170	37.170	37.170	37.170	37.170
Summe anlagebedingte Aufwendungen	90.270	90.270	90.270	90.270	90.270
Betriebsergebnis (2)	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417
außerordentliche Erträge/Aufwand					
außerordentliche Erträge					
außerordentliche Aufwendungen					
Unternehmensergebnis	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417

Jahre	Jahr 1 (2025)				
Szenarien (bezogen auf Auslastung)	worstcase 2	worstcase 1	Planung	bestcase 1	bestcase 2
Umsatzerlöse					
Standplatzzahl	38	38	38	38	38
Durchschnittspreis/Nacht inkl. Mwst.	13	13	13	13	13
Mwst. 7% (bei Parkplatz 19%)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Durchschnittspreis/Nacht netto	12,15	12,15	12,15	12,15	12,15
Auslastung in Tagen/vermietete Nächte	50	60	75	90	110
Auslastung in % bei 365 Tage Öffnung	14	16	21	25	30
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Erlöse aus Stellplatz (netto)	23.084	27.701	34.626	41.551	50.785
Erlöse aus Strom	6.080	7.296	9.120	10.944	13.376
Erlöse aus Wasserabgabe	950	1.140	1.425	1.710	2.090
Erlöse Duschen und WC	13.110	15.732	19.665	23.598	28.842
Erlöse aus Entsorgung	3.800	4.560	5.700	6.840	8.360
Summe Umsatzerlöse	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Sonstige betr. Erträge/Zuschuss			0		
Erträge insgesamt	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453

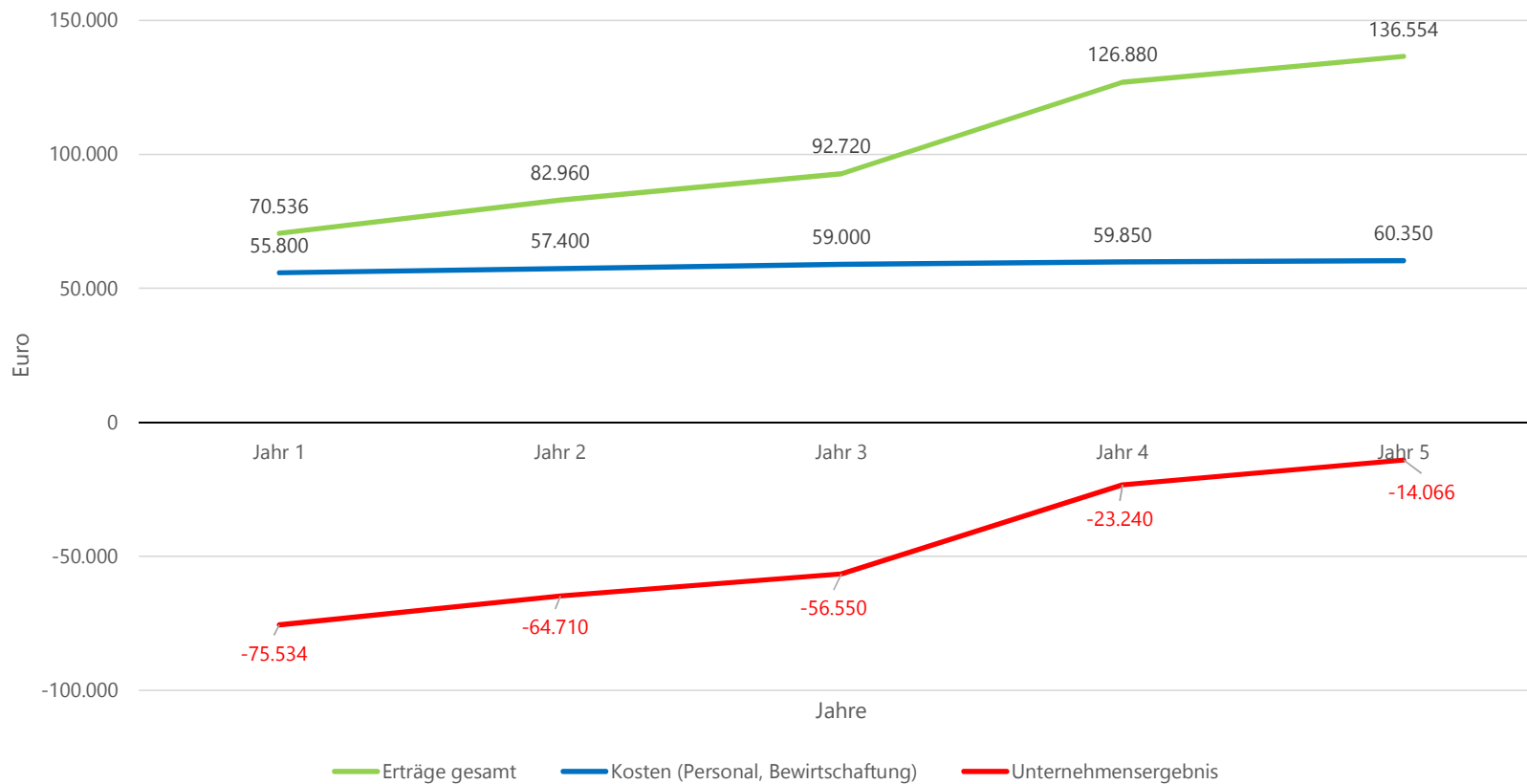
Wirtschaftlichkeitsberechnung

Jahre	Jahr 1 (2025)				
Szenarien (bezogen auf Auslastung)	worstcase 2	worstcase 1	Planung	bestcase 1	bestcase 2
Umsatzerlöse					
Standplatzzahl	38	38	38	38	38
Durchschnittspreis/Nacht inkl. Mwst.	13	13	13	13	13
Mwst. 7% (bei Parkplatz 19%)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Durchschnittspreis/Nacht netto	12,15	12,15	12,15	12,15	12,15
Auslastung in Tagen/vermietete Nächte	50	60	75	90	110
Auslastung in % bei 365 Tage Öffnung	14	16	21	25	30
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Erlöse aus Stellplatz (netto)	23.084	27.701	34.626	41.551	50.785
Erlöse aus Strom	6.080	7.296	9.120	10.944	13.376
Erlöse aus Wasserabgabe	950	1.140	1.425	1.710	2.090
Erlöse Duschen und WC	13.110	15.732	19.685	23.598	28.842
Erlöse aus Entsorgung	3.800	4.560	5.700	6.840	8.360
Summe Umsatzerlöse	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Sonstige betr. Erträge/Zuschuss					
Erträge insgesamt	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Material- und Voreinsatz/Fremdl.					
Rohrertrag 1	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Personalkosten	8000	8000	8000	8000	8000
Rohrertrag 2	39.024	48.429	62.536	76.643	95.453
Sonstige Kosten					
Strom/ Wasser/Abwasser	9.600	10.000	10.400	10.800	11.200
Pacht / Miete	0	0	0	0	0
Versicherungen / Beiträge / Abgaben	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Reparatur / Wartung	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Reinigung Sanitäranlage	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Müllentsorgung	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Gärtnerei/Platzpflege	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
Gewerbesteuer/Grundsteuer	800	800	800	800	800
Öffentlichkeitsarbeit/Marketing	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Internet	500	500	500	500	500
Sonstige Aufwendungen	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Summe sonstige Kosten	47.000	47.400	47.800	48.200	48.600
Zwischenergebnis (Betriebsergebnis 1)	-7.976	1.029	14.736	28.443	46.853
Anlagebedingte Aufwendungen					
Abschreibungen	53.100	53.100	53.100	53.100	53.100
Zinsaufwendungen	37.170	37.170	37.170	37.170	37.170
Summe anlagebedingte Aufwendungen	90.270	90.270	90.270	90.270	90.270
Betriebsergebnis (2)	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417
außerordentliche Erträge/Aufwend.					
außerordentliche Erträge					
außerordentliche Aufwendungen					
Unternehmensergebnis	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417

Jahre	Jahr 1 (2025)				
Szenarien (bezogen auf Auslastung)	worstcase 2	worstcase 1	Planung	bestcase 1	bestcase 2
Rohrertrag 1	47.024	56.429	70.536	84.643	103.453
Personalkosten	8000	8000	8000	8000	8000
Rohrertrag 2	39.024	48.429	62.536	76.643	95.453
Sonstige Kosten					
Strom/ Wasser/Abwasser	9.600	10.000	10.400	10.800	11.200
Pacht / Miete	0	0	0	0	0
Versicherungen / Beiträge / Abgaben	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Reparatur / Wartung	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Reinigung Sanitäranlage	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Müllentsorgung	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Gärtnerei/Platzpflege	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
Gewerbesteuer/Grundsteuer	800	800	800	800	800
Öffentlichkeitsarbeit/Marketing	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Internet	500	500	500	500	500
Sonstige Aufwendungen	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Summe sonstige Kosten	47.000	47.400	47.800	48.200	48.600
Zwischenergebnis (Betriebsergebnis 1)	-7.976	1.029	14.736	28.443	46.853
Anlagebedingte Aufwendungen					
Abschreibungen	53.100	53.100	53.100	53.100	53.100
Zinsaufwendungen	37.170	37.170	37.170	37.170	37.170
Summe anlagebedingte Aufwendungen	90.270	90.270	90.270	90.270	90.270
Betriebsergebnis (2)	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417
außerordentliche Erträge/Aufwendungen					
außerordentliche Erträge					
außerordentliche Aufwendungen					
Unternehmensergebnis	-98.246	-89.241	-75.534	-61.827	-43.417

Wirtschaftlichkeitsberechnung Szenario „Planung“

Entwicklung WoMo-Stellplatz im Jahresverlauf

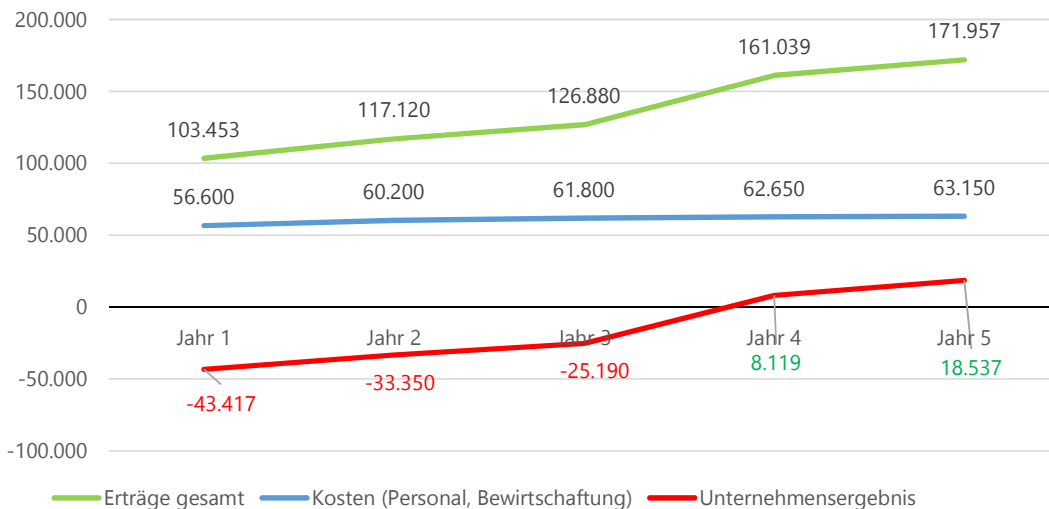


Hinweis Investitionen:

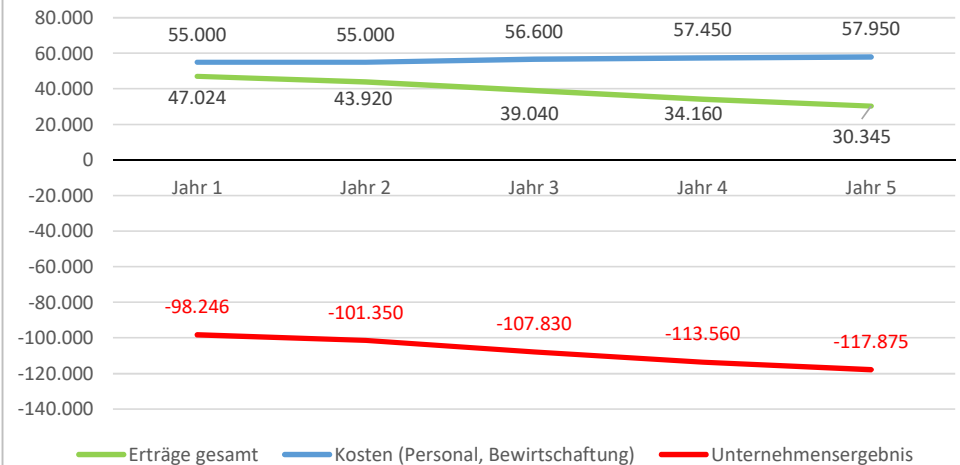
- 85.000 € neue
Sanitärcontainer nach ca.
drei Jahren

Wirtschaftlichkeitsberechnung Szenario „Bestcase 2“ und „Worstcase 2“

Entwicklung WoMo-Stellplatz im Jahresverlauf
Szenario "Bestcase 2"



Entwicklung WoMo-Stellplatz im
Jahresverlauf
Szenario "Worstcase 2"



Inhalt

- ① Verortung und aktuelle Stellplatzplanung
- ② Aktualisierte Kostenschätzung Büro Meixner
- ③ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ④ Notwendige Beschlüsse

Notwendige Beschlüsse

1. Das Kemptener Kommunalunternehmen, Abteilung Tourismus, wird von der Stadt Kempten mit dem Bau und Betrieb des Wohnmobilstellplatzes im Geltungsbereich „Nördlich des Illerstadions“ beauftragt.
2. Das Kemptener Kommunalunternehmen strebt den wirtschaftlichen Betrieb des Wohnmobilstellplatzes an. Kann dies nicht gewährleistet werden, erfolgt der Ausgleich über den bestehenden Betrauungsakt Tourismus der Stadt Kempten.
3. Wird die Abteilung Tourismus aus dem Kemptner Kommunalunternehmen ausgegliedert, ist der weitere Betrieb des Stellplatzes durch das KKU nicht mehr möglich. Der Wohnmobilstellplatz geht zum entsprechenden Wert auf die neue Gesellschaft über.