



## Strandcampingplatz Dangast

.....Camping für die ganze Familie direkt am  
Weltnaturerbe Wattenmeer.....



**Strukturelle und strategische Ansätze  
zur Weiterentwicklung bzw. zur Qualitätssicherung der Anlage**  
23.11.2017



## Anlass und Ziele der Untersuchung

1. Das Nordseebad muss ein zeitgemäßes Angebot für Campinggäste vorhalten.
2. Der Campingsektor wandelt sich.
3. Neben den gestiegenen Anforderungen bzgl. der Ausstattung der Plätze ist festzustellen:
  - Zunahme der Wohnmobilcamper
  - Abnahme der Dauercamper
  - Kurzaufenthalte werden verstärkt nachgefragt
  - Die Fahrzeuge werden immer größer
  - Verbesserte technische Ausstattung der Fahrzeuge (Entsorgung, Frischwasser, ELT, Wlan, Gas?)
4. Verstärkt werden von Gästen stationäre Campingangebote (Miet-Caravan, Mobilhomes, aber auch Mietbäder etc.) nachgefragt.
5. Klärung der planungsrechtlichen Situation.
6. Optimierung, Modernisierung und Qualifizierung des Platzes.
7. Funktionale und ökonomische Rahmenbedingungen prüfen.

## Anforderungen an einen nachhaltigen Campingplatz

1. Gestiegenes Umweltbewußtsein der Gäste



2. Barrierefreiheit sicherstellen



3. Energie effizient nutzen



4. Wasser sparsam verwenden



5. Die Zufriedenheit der Gäste durch eine hohe Service-Qualität steigern

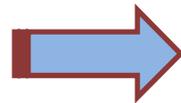


## Etwas Statistik zum Einstieg!!!!

### Campingnchtigungen in Niedersachsen



Grafik: www.camping.info Datenquelle: Statistisches Bundesamt



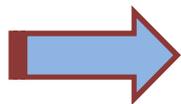
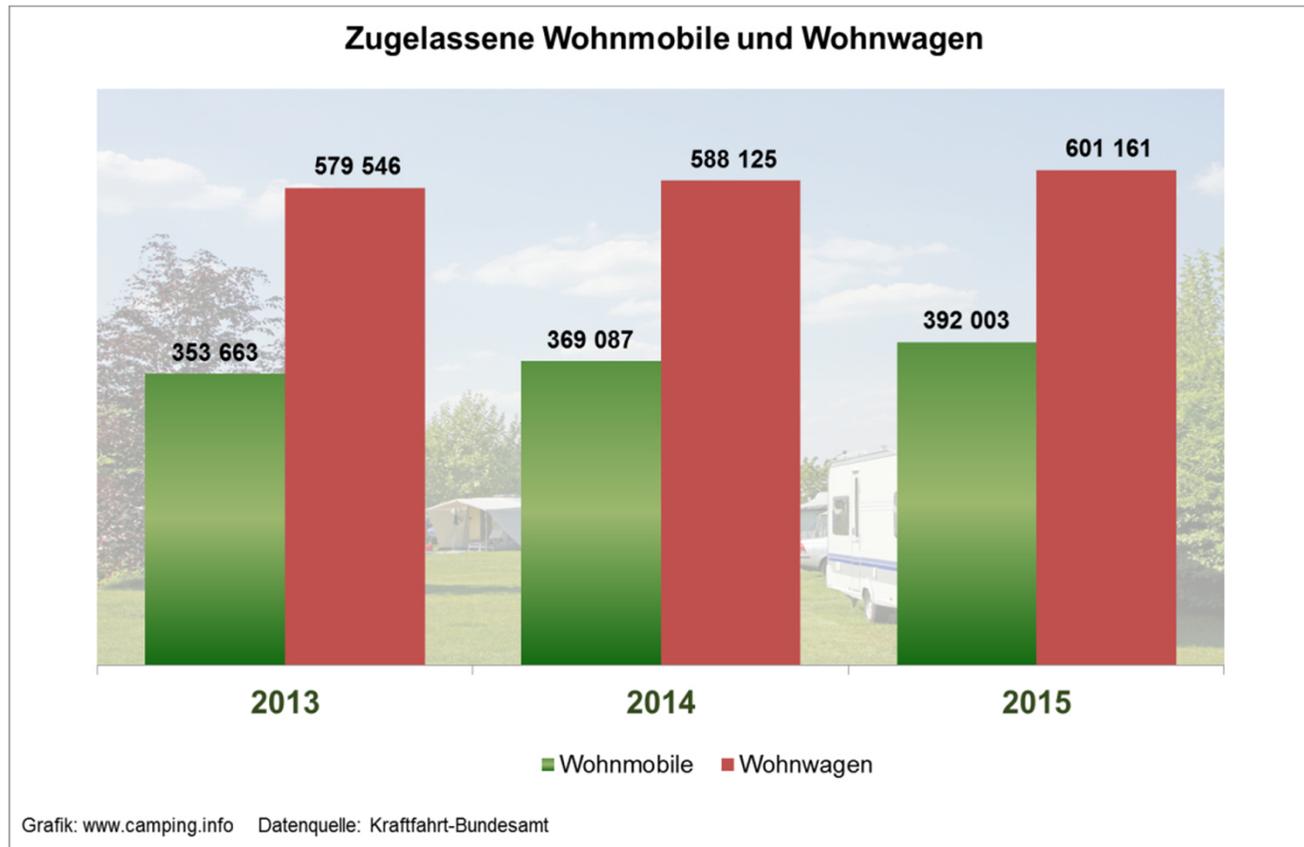
**Zuwachs um ca. 33 % in 9 Jahren!!!!**



Strandcampingplatz Dangast



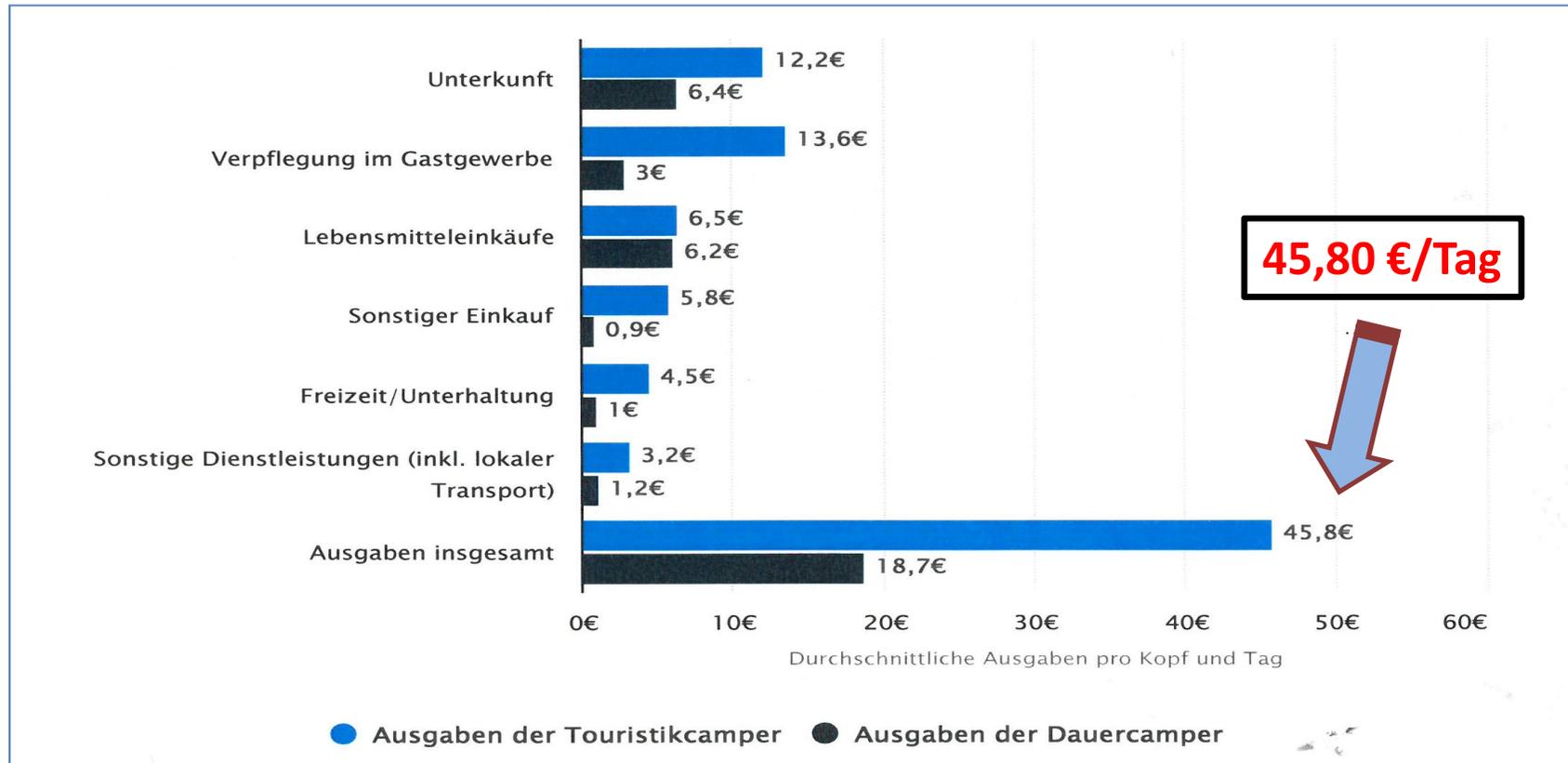
## ...noch ein paar Zahlen zum Camping!!!



**Die Zielgruppe umfasst ca. 1,0 Mio. inländische Haushalte**

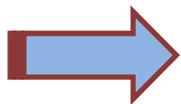
## Die Camper ein Wirtschaftsfaktor ???

Durchschnittliche Ausgaben pro Kopf und Tag von Touristik- und Dauer-Campern in Deutschland\* (in Euro)



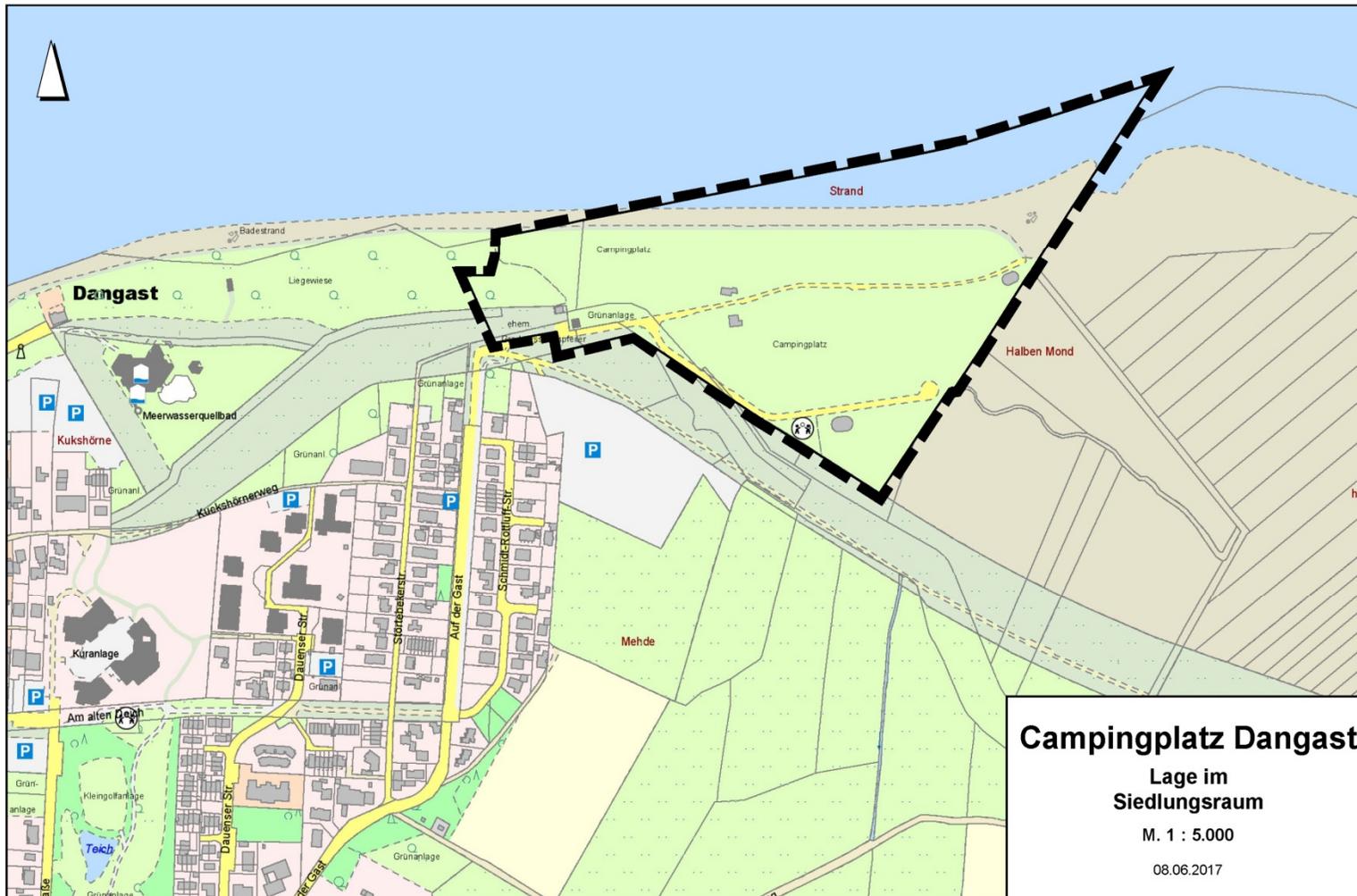
## Der Standort....Lage, aktuelles Planungsrecht etc.

1. Hervorragende Lage zwischen Deich und Watt !!!
2. Hervorragende Anbindung:
  - zum Strand !!!
  - zum Weltnaturerbeportal
  - zum Quellbad
  - zum Ort
3. Fläche ca. 11,6 ha, davon ca. 2,5 ha Salzwiesen/Watt
4. Insgesamt ca. 553 Standplätze
5. Aktueller FNP → Grünfläche; Zweckbestimmung Camping
6. Außenbereich gem. § 35 BauGB, anschließend an Nationalpark

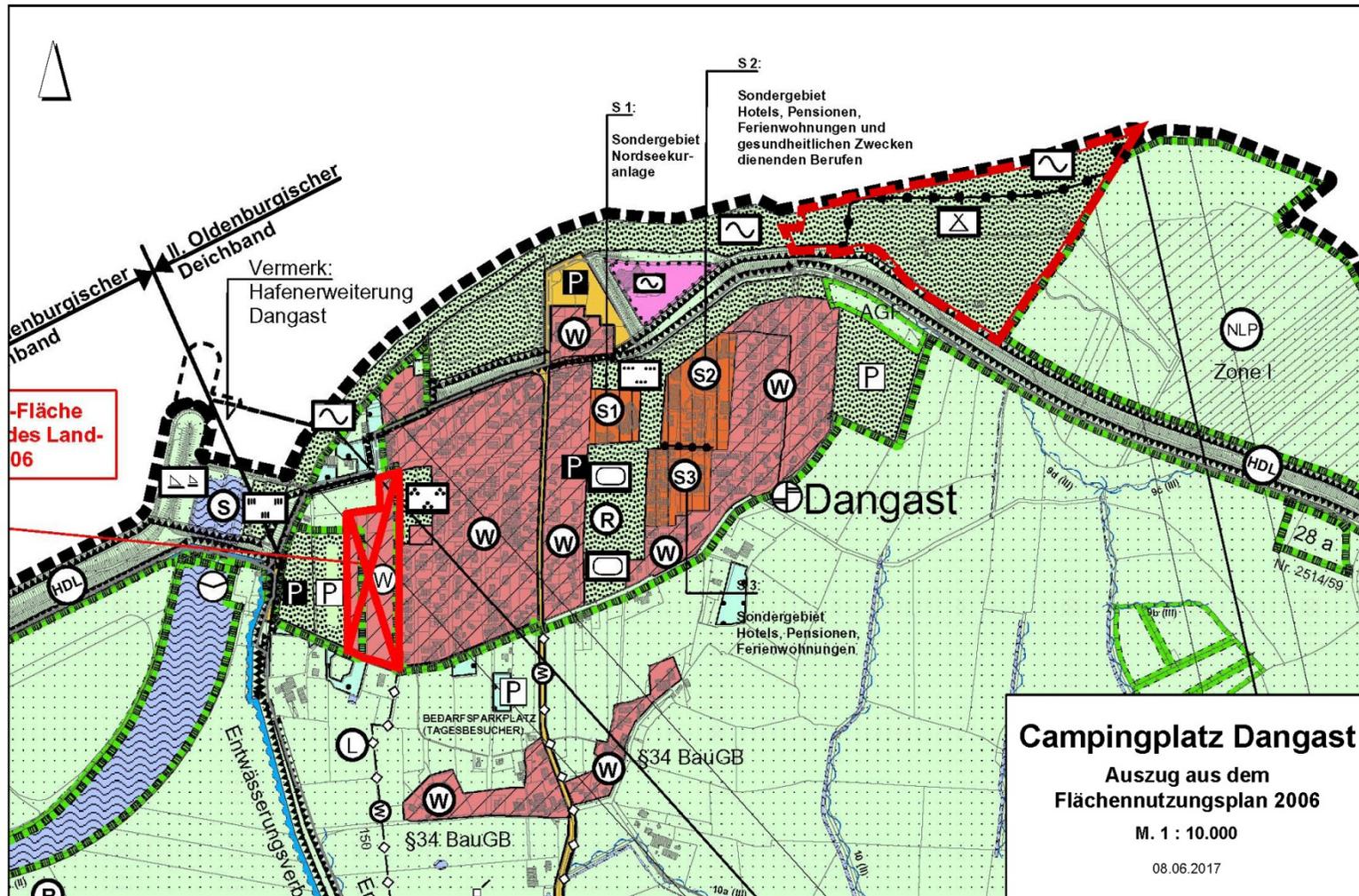


**Bestandsschutz, d.h. Entwicklung aus bestehender Anlage = Qualifizierung** (funktional, gestalterisch u. Ökonomisch )

# Lage des Platzes im Siedlungsgefüge



# Darstellungen nach dem aktuellen FNP



Luftbild mit aktueller Parzellenstruktur



# Aktuelle Angebote und Infrastruktur auf dem Platz



**Nordseebad Dangast**  
Lageplan der Campingplätze der Stadt Varel

## Auswertung

- 4 Sanitärgebäude
- 1 Kinderspielplatz, à 1.100qm
- Freifläche Strand, ca. 6.000qm
- 1 Rezeption
- 1 Kiosk/Bistro
- 2 Haupterschließungswege, asphaltiert
- ca. 390 PKW-Stellplätze
- 12 Besucherparkplätze
- zahlreiche Erschließungsgassen, unbefestigt
- Strandweg mit Ruhebänken

- 396 Standplätze, Saisoncamping (70qm-80qm)
- 85 Standplätze, Touristcamping (50qm-70qm)
- 22 Wohnmobilstellplätze ~50qm
- 50 Zeltplätze, à 30qm
- 553 Gesamtplätze

## Campingplatz Dangast

### Bestandsaufnahme Standplätze - aktuelle Angebote

ohne Maßstab

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90, 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

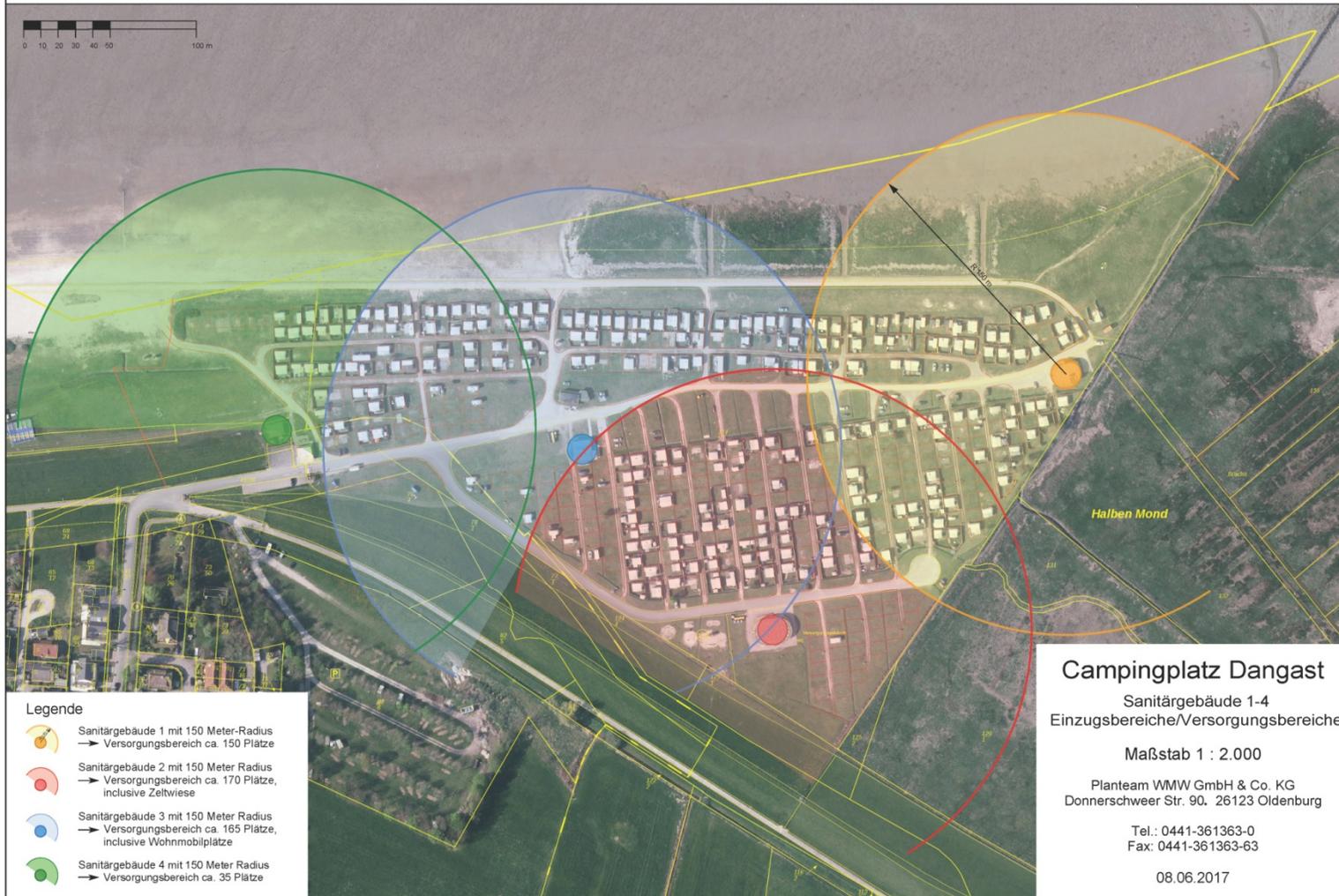
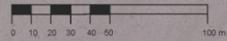
04.12.2014

## Der Platz Angebote bzw. Ausstattung etc.

I. Standplätze :	Anzahl	Größe
Dauercamping	400 (ca. 73 %)	Ø 70 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>
Touristen Stellplätze	81	Ø 50 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup> !!!
Zeltplätze	50	Ø 30 m <sup>2</sup>
Wohnmobile	22	Ø 50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>553</b>	<b>Ø 30 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup></b>

### II. Sonstiges:

- 4 Sanitärgebäude → Quantitativ ausreichend, **Qualitativ z.T. unzureichend**
- 1 Rezeptionsgebäude → **Räumlich und funktionell völlig unzureichend**
- 12 Besucherparkplätze ausserhalb → **zu wenige**,
- 390 PKW-Stellplätze auf dem Platz → ausreichend
- zwei asphaltierte Hauptwege → ausreichend
- Freibereich mit Spielplatz → ausreichend
- 15 Wasserentnahmestellen → **Unzureichend**
  - zentraler Müllsammelplatz



**Legende**

-  Sanitärgebäude 1 mit 150 Meter-Radius  
→ Versorgungsbereich ca. 150 Plätze
-  Sanitärgebäude 2 mit 150 Meter Radius  
→ Versorgungsbereich ca. 170 Plätze,  
inclusive Zeltwiese
-  Sanitärgebäude 3 mit 150 Meter Radius  
→ Versorgungsbereich ca. 165 Plätze,  
inclusive Wohnmobilplätze
-  Sanitärgebäude 4 mit 150 Meter Radius  
→ Versorgungsbereich ca. 35 Plätze

**Campingplatz Dangast**

Sanitärgebäude 1-4  
 Einzugsbereiche/Versorgungsbereiche

Maßstab 1 : 2.000

Planteam WMW GmbH & Co. KG  
 Donnerschwer Str. 90. 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
 Fax: 0441-361363-63

08.06.2017

# Steckbrief zum Sanitärgebäude 1

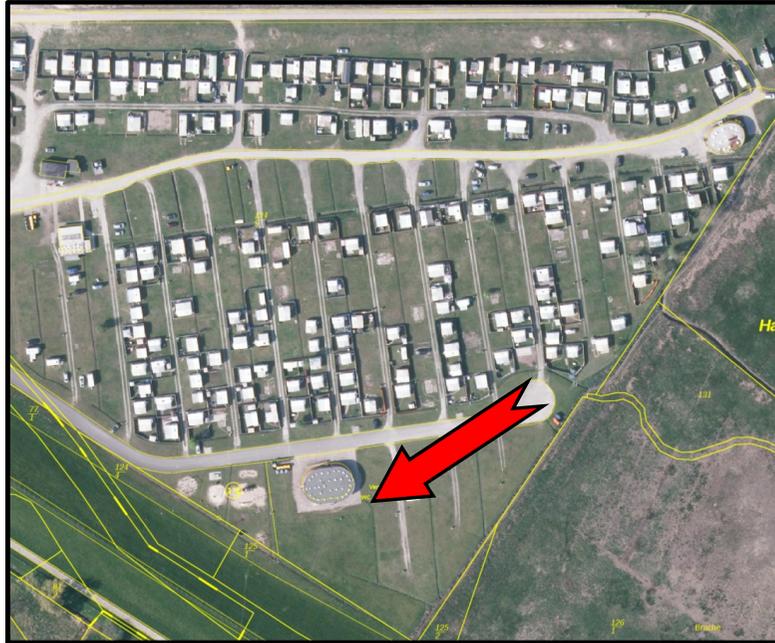


Insgesamt macht das Gebäude und die dort untergebrachten Sanitäreanlagen einen technisch und funktional guten Eindruck.

Mit geringfügigen Ergänzungen, z. B. den Einbau von Waschkabinen oder zumindest von Schamwänden könnte das Gebäude eine gute anstatt die derzeit knappe 3 – Sternebewertung erreichen.

**→ kein aktueller Modernisierungsbedarf**

# Steckbrief zum Sanitärgebäude 2



Insgesamt macht das Gebäude und die dort untergebrachten Sanitäreanlagen einen technisch und funktional guten Eindruck.

Mit geringfügigen Ergänzungen, z. B. den Einbau von Schamwänden im Bereich der Urinale könnte das Gebäude eine gute anstatt die derzeit knappen 3 – Sternbewertung erreichen.

**→ kein aktueller Modernisierungsbedarf**

# Steckbrief zum Sanitärgebäude 3



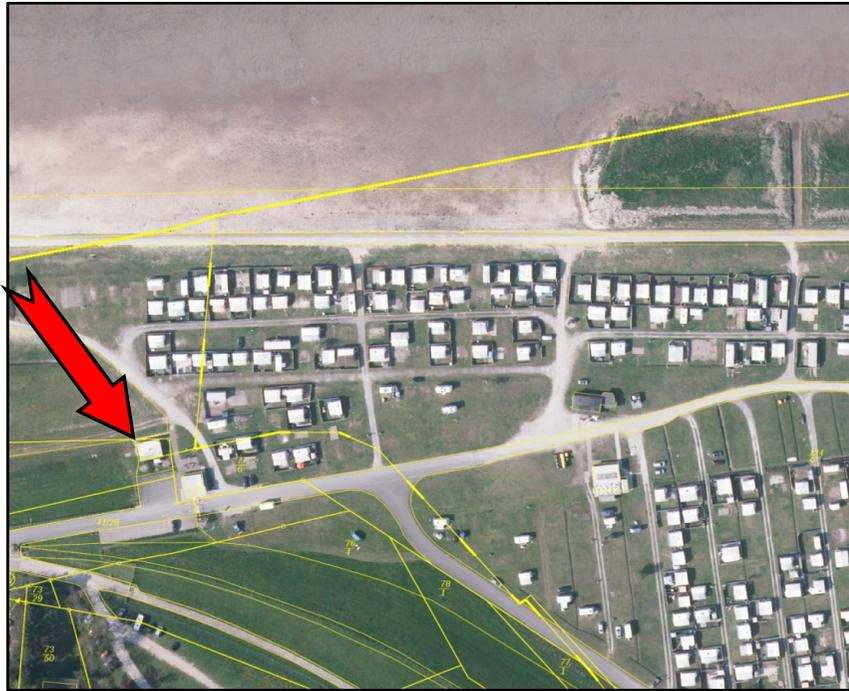
**Die unzureichende Qualität der einzelnen Angebote und vor allem die fehlende Großzügigkeit in den Räumlichkeiten erlauben lediglich eine Gesamtbewertung mit 2 Sternen.**

**Das Gebäude sollte durch einen repräsentativen Neubau, ggfs. mit Aufenthaltsräumen im Obergeschoss ersetzt werden. Der Neubau muss den behinderten gerechten Ausbau in allen Belangen entsprechen und i. S. der Hochwasserfreiheit höher gesetzt werden.**

**Mit einem Neubau kann nicht nur eine qualitative Verbesserung für die Standplätze im westlichen Bereich erzielt werden, sondern auch ein quantitativer Ausbau erfolgen, welcher künftig zu einer Verbesserung der derzeit defizitären Angebot (Duschen) beitragen kann.**

**→ aktueller Handlungsbedarf/Neubau**

# Steckbrief zum Sanitärgebäude 4 (Rezeption)

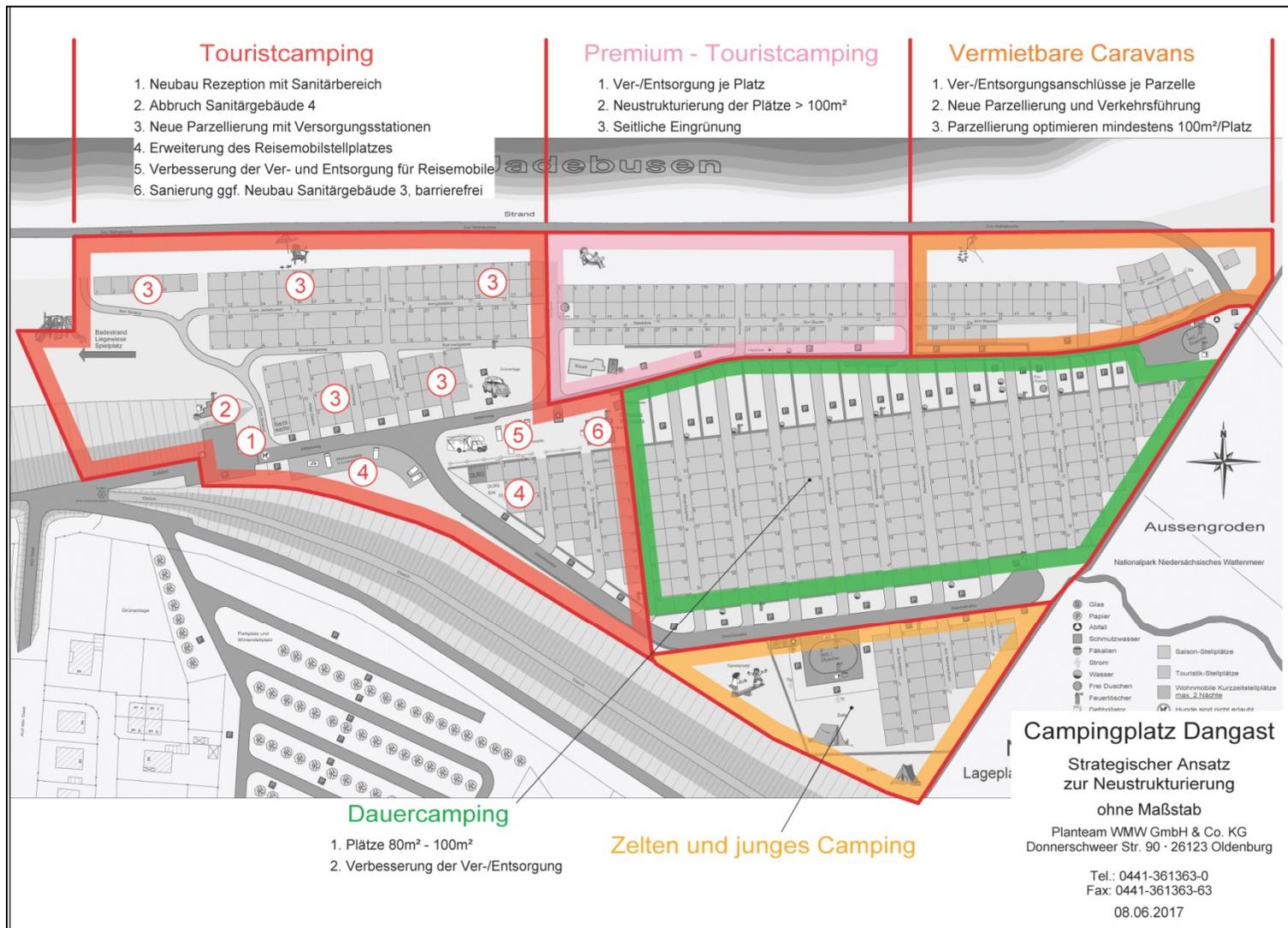


Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Neben erkennbaren baulichen Mängeln sind die unzureichende Ausstattung und die Enge der Räumlichkeiten zu benennen. Duschen fehlen komplett und die Waschplätze sind räumlich sehr eingeschränkt. Das Raumklima und die Sauberkeit sind entsprechend mangelhaft zu bewerten.

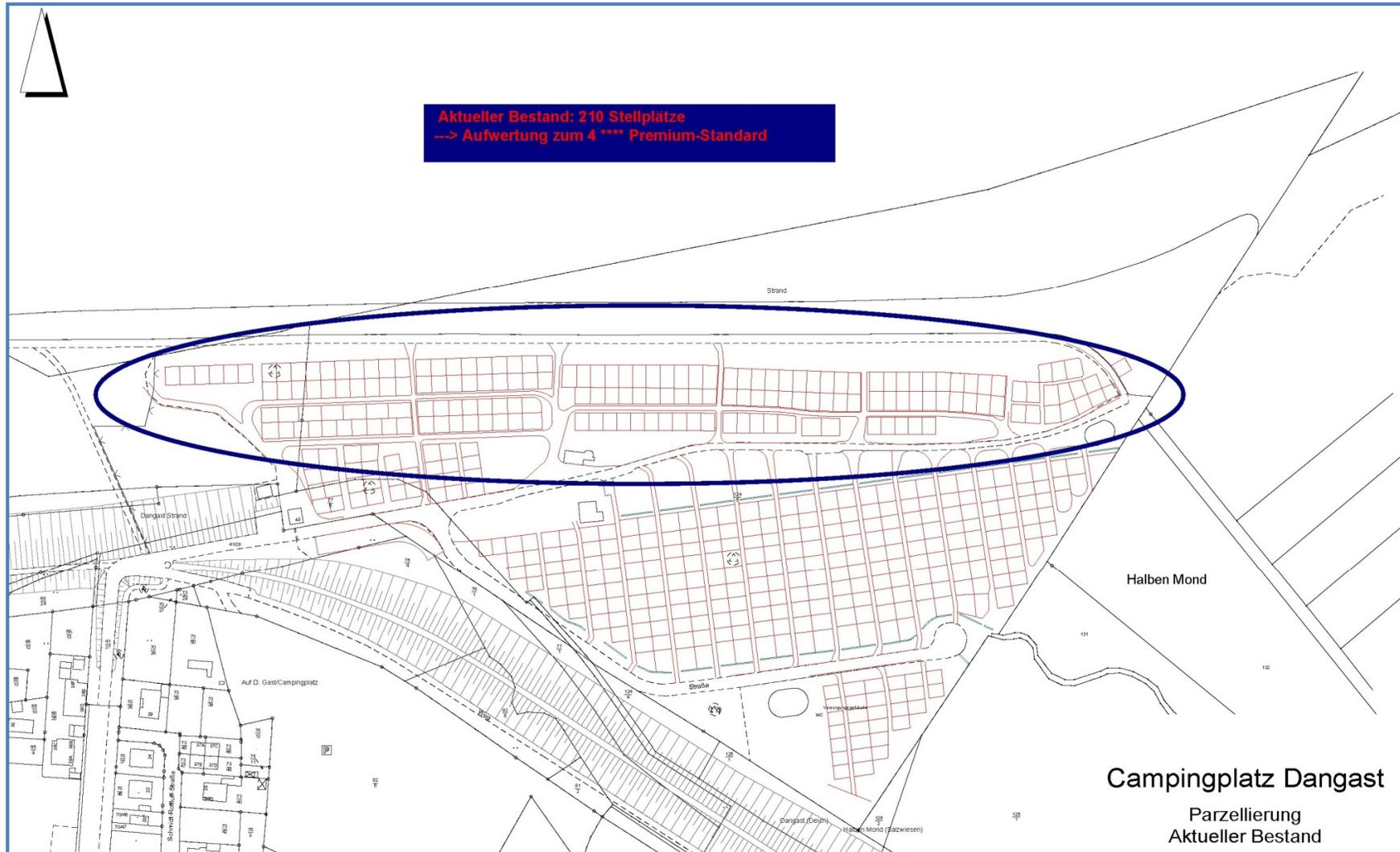
Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Platzes sollte das Gebäude komplett aufgegeben werden und stattdessen in Verbindung mit einer neu zu errichtenden Rezeption entsprechende Angebote für die westlichen Standplätze geschaffen werden.

→ akuter Handlungsbedarf/Neubau

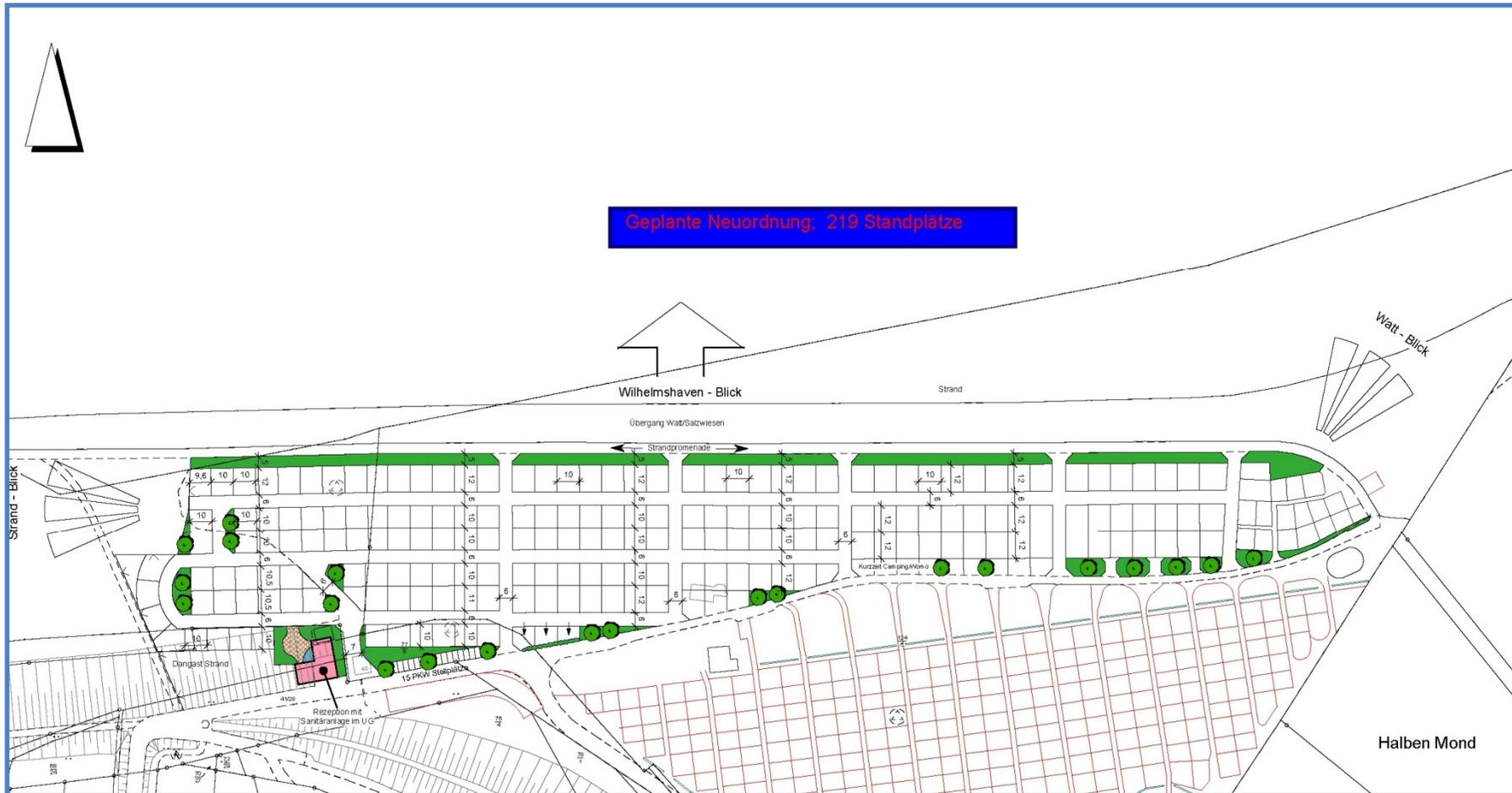
# Schema bzw. Strategie zur Neustrukturierung



# Aktuelle Parzellierung → 210 Standplätze



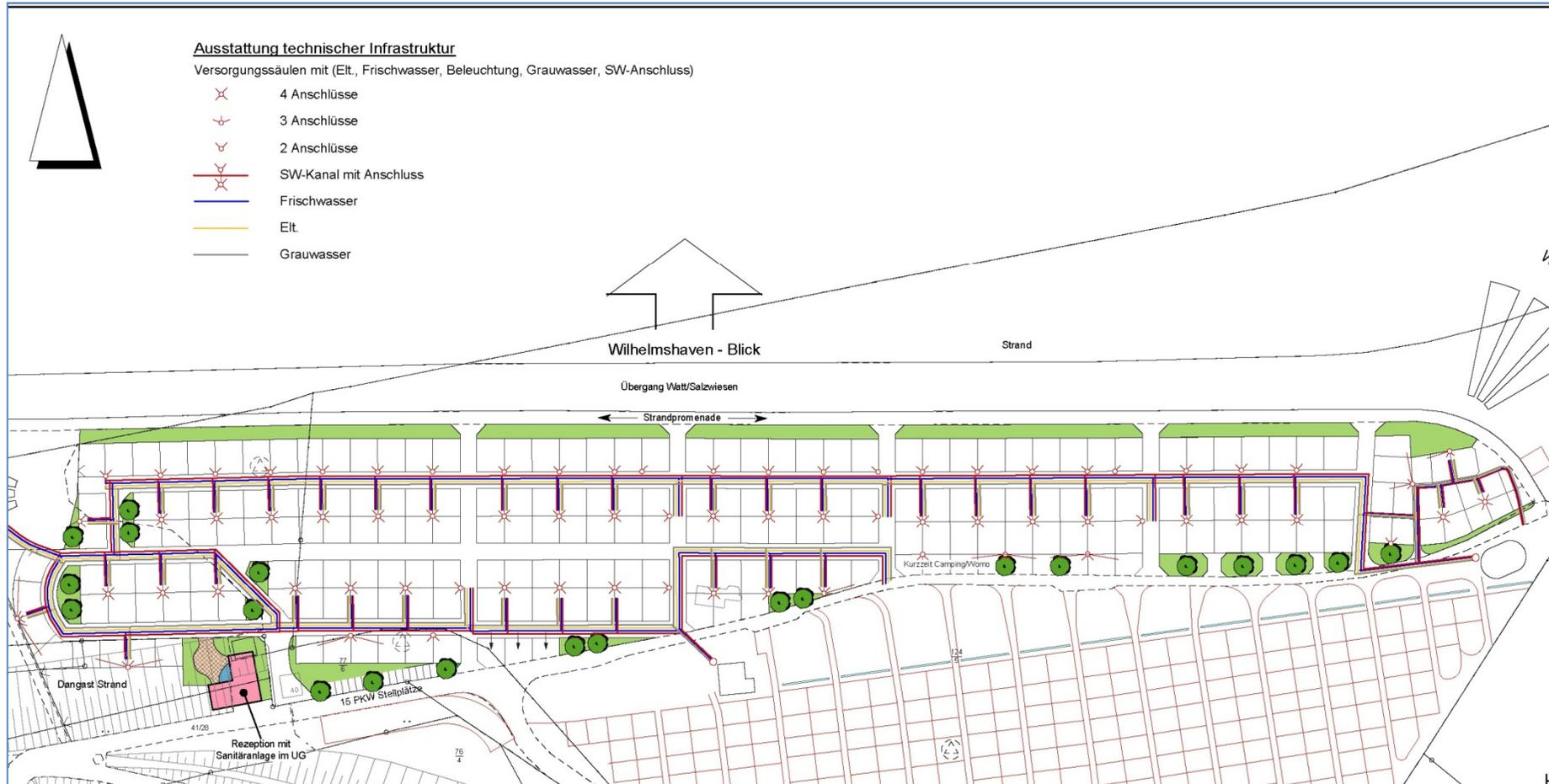
# Vorschlag zur Neustrukturierung der Premium- Plätze (Touristcamping) Strukturskizze → 219 Plätze



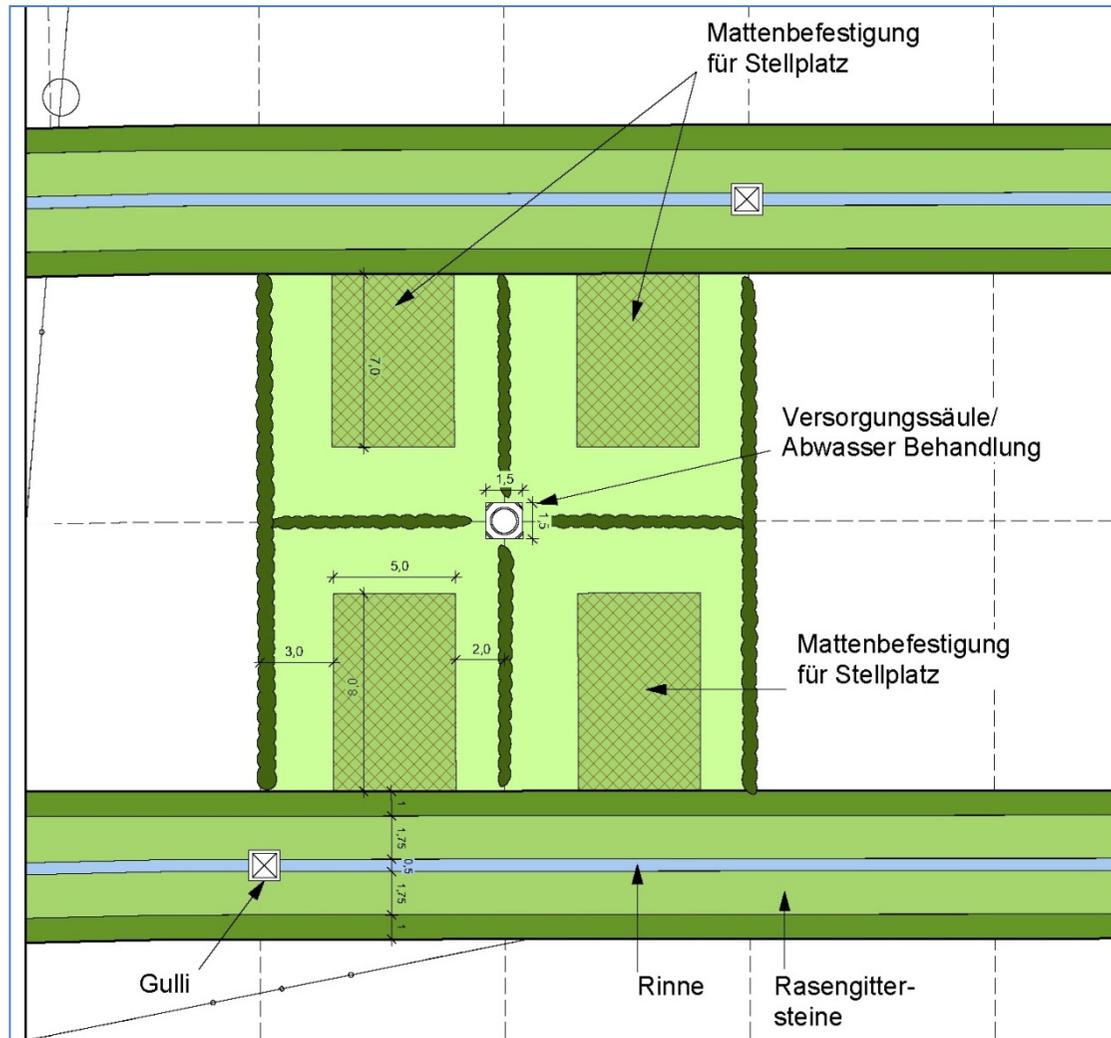
# Wegebau und Begrünung



# Ausstattung, technische Infrastruktur und Medien



# Detail Stellplatz und Verkehrsfläche (Schema)



# Kostenannahme

(aus Vergleichsprojekten und anhand aktueller Kenngrößen)

Maßnahme	Menge	Preisansatz	Kosten
1.1 Baustelleneinrichtung	-	pauschal	10.000,00 €
1.2 Abbruch., Entsorgung, Planum (Gebäude, technische Infrastruktur)		pauschal	200.000,00 €
<b>Pos. 1 Baustellen - Vorbereitung</b>			<b>210.000,00 €</b>
2.1 Hauptwege Pflaster, B = 4,0 m	4.600 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	368.000,00 €
2.2 Hauptwege Rasengittersteine, beidseitig 1,0 m	2.300 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	92.000,00 €
<b>Pos. 2 Wegebau</b>			<b>460.000,00 €</b>
3.1 SW-Kanal DN 200 neu	700 lfdm	120,00 €/lfdm	84.000,00 €
3.2 RW-Kanal DN 250	1.200 lfdm	120,00 €/lfdm	144.000,00 €
3.3 Frischwasser neu	1.100 lfd.m	100,00 €/lfdm	110.000,00 €
3.4 ELT- Kabel neu	1.100 lfd.m	80,00 €/lfdm	88.000,00 €
3.5 Versorgungssäulen	65 Stück	3.000,00 €/St	195.000,00 €
<b>Pos. 3 techn. Infrastruktur/Ver-Entsorgung</b>			<b>621.000,00 €</b>
4.1 Rasengitter für Stellplätze (35 m <sup>2</sup> x 215 Stpl. = 7.525 m <sup>2</sup> )	7.525 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	301.000,00 €
4.2 Raseneinsaat auf Stellplätzen (65 m <sup>2</sup> x 215 Stpl. = 13.975 m <sup>2</sup> )	13.975 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	167.700,00 €
4.3 Heckenpflanzungen zur Parzellierung d. Plätze	3.800 lfd. m	15,00 €/m <sup>2</sup>	57.000,00 €
<b>Pos. 4 Befestigung u. Einfriedung der Stellplätze</b>			<b>525.000,00 €</b>
5.1 Beleuchtung	12 Stück	3.000,00 €/St.	36.000,00 €
5.2 Spielgeräte		pauschal	5.000,00 €
5.3 Ruhebänke	6 Stück	1.500,00 €	9.000,00 €
5.4 Papierkörbe	12 Stück	250,00 €	3.000,00 €
<b>Pos. 5 Allgemeine Ausstattung</b>			<b>53.000,00 €</b>
<b>Pos. 6 Anteil Rezeption u. Sanitärgebäude (900.000,00 €: 553 Stpl.) x 210 Stpl. =</b>			<b>342.000,00 €</b>
<b>Summe Pos. 1- 6 (Nettokosten ohne Gebühren und Honorare) =</b>			<b>2.211.000,00€</b>

## Ø Kosten je Stellplatz u. Abschreibung

Summe Pos. 1- 6 (Erstellungskosten netto) = 2.211.000,00 €

2.211.000,00 € : 219 Stellplätze = 10.095,89 € → 10.100,00 €/Platz

Abschreibung über 15 Jahre → 10.100,00 €/15 Jahre = 673,33 €/Jahr

Betriebskosten und Unterhaltung /Platz und Jahr anteilig ca. 600,00 €/Platz

**Nettokosten /Platz und Jahr ca. 1.300,00 €/Platz**

# Erlössituation /Platz im Vergleich(Beispiel)

Platzart	Auslastung Ist/Ziel	Gebühr /Tag bzw. Saison	Erlöse 2018 (netto)	Perspektivische Erlöse nach Qualifizierung (Beispiel)
Saisoncamping Bestand 1. Reihe	Saison	Ø 1.250,00 €/Saison-	1.250,00 €	-
Saisoncamping Bestand 2. Reihe	Saison	Ø 1.150,0 €/Saison-	1.150,00 €	-
Touristcamping Bestand	90 Tage	Ø 25,00 € - 27,50 €/Tag	2.475,00 €	-
Premium- Vier Sterne plus (1. Reihe)	110 Tage	Ø 40,00 €/Tag	-	4.400,00 €/Platz u. Jahr
Vier Sterne	100 Tage	Ø 37,50 €/Tag	-	3.750,00 €/Platz u. Jahr
Mietcaravan	100 Tage	Ø70,00 €/Tag	-	7.000,00 €/Platz u. Jahr
Mietbäder	90 Tage	18,00	-	1.620,00 €/Einheit u. Jahr

## Organisatorische und betriebswirtschaftliche Einschätzung

1. Es besteht bereits heute dringender Investitionsbedarf.

2. Eine Qualifizierung und Zertifizierung ist unerlässlich !

3. Ein stufenweiser Umbau ermöglicht die Aufrechterhaltung des Betriebs bzw. erlaubt eine sozialverträgliche Umsetzung der Saisoncamper !

4. **Ø Einnahmen von ca. 4.000,00 €/Platz erlauben bei einem Kostenansatz von ca. 2.000,00 €/Platz u. Jahr eine maßgebliche Steigerung der Erlöse und somit eine Verbesserung des Ergebnisses.**

Beispiele von gebauten Plätzen, Versorgung, Entsorgung, Beleuchtungskörper  
etc.



Strandcampingplatz Dangast



**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !**