Konzept zur Qualifizierung des städtischen Strandcampingplatzes in Dangast zu einen 4 ** Platz**

Ob mit Zelt, Wohnwagen, Wohnmobil oder in einer Mietunterkunft: Camping ist absolut in. Experten schätzen, dass rund fünf Millionen Deutsche Camper sind – und es werden immer mehr. Camping- und Stellplätze melden steigende Übernachtungszahlen. Aber auch die Ansprüche der Camper steigen stetig. In den Kategorien Rezeption und Service, Sanitäranlagen und Standplätze spielen Kriterien wie Größe, Erreichbarkeit, Sauberkeit der Sanitäranlagen, WC-Ausstattung sowie Gesamtzustand der Standplätze und Wege eine große Rolle.

Hygiene
Sanitäre Einrichtungen des Campingplatzes zur persönlichen Hygiene (z. B. Toiletten, Duschen, Kinderhygiene, Familiendusche & WC), für Arbeiten im Alltag (z. B. Plätze zum Kochen und Abwaschen) und Sonstiges (z. B. WC-Entsorgung für Wohnwagen).

Umwelt
Infrastruktur des Campingplatzes (z. B. Zufahrten, Stellplätze), Stellplatzservice (z. B. Stromanschluss, Internet) und Umgebung (z. B. Müllentsorgung, äußere Instandhaltung des Campingplatzes).

Service
Serviceangebote auf dem Campingplatz, z. B. Rezeption, ausgebildetes Personal, Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Aktivitäten
Flächen für Aktivitäten auf dem Campingplatz, z. B. Spielplätze, Pool, Ballspielplätze, Minigolf, Joggingstrecke,

Fahrrad- und Kanuvermietung.

Veranstaltungen
Organisierte Freizeitaktivitäten auf dem Campingplatz, z. B. Angebote mit Freizeitleiter für Kinder und Erwachsene, Gesangs-, Musik und Tanzabende etc.

Auch die Kategorie Umweltschutz spielt bei den Campern eine immer größere Rolle. Deshalb sollten wir beim Betrieb unseres Campingplatzes auf die Einhaltung der Umweltschutzregeln achten. Dazu gehören unter anderem eine regionstypische Bepflanzung, die umweltfreundliche Müllsortierung oder die effiziente Nutzung von Energie und Wasser - und zwar im gesamten Bereich unserer Anlage.

a) Begründung

Der Strandcampingplatz hat aufgrund seiner außerordentlichen Lage eine sehr gute Marktposition. Alle Argumente, die ein „Nordseeaffiner“ Camper mit einem Campingaufenthalt an der Nordsee verbindet, werden aufgrund der Lage direkt am Jadebusen vor dem Deich hervorragend erfüllt.

Leider ist auf dem Campingplatz ein erheblicher Qualifizierungsstau angewachsen: die sanitären Einrichtungen sind in ihrer Architektur und teilweise auch Funktion sehr überholt und verstrahlen den Charme der frühen 80 er Jahre. Die Campinganmeldung verdient nur diesen Namen und ist vom Service einer Camping Rezeption, wie sie heute besonders für den touristischen Gast Standard ist, weit entfernt. Die Größe der Stellplätze zwischen 65 und maximal und in seltensten Fällen 80 qm reicht bei den heutigen Größen der Wohnwagengespanne und Wohnmobile nur noch mit unkomfortablen Aufwand aus. Die Trennung von PKW Stellplätzen und

Wohnwagenstellplätzen, die aufgrund dieses Platzzuschnitts erforderlich ist, wird insbesondere von unseren touristischen Gästen als nicht mehr zeitgemäß empfunden. Die Anzahl der Sanitärräume reicht für eine weitere Einstufung als *** Campingplatz im ADAC Campingführer nicht aus. Auch in der niedersächsischen Bauordnung für Campingplätze wird inzwischen eine höhere Einheitenzahlen gefordert.

Das Rauchen im
Gebäude ist nicht
gestattet!

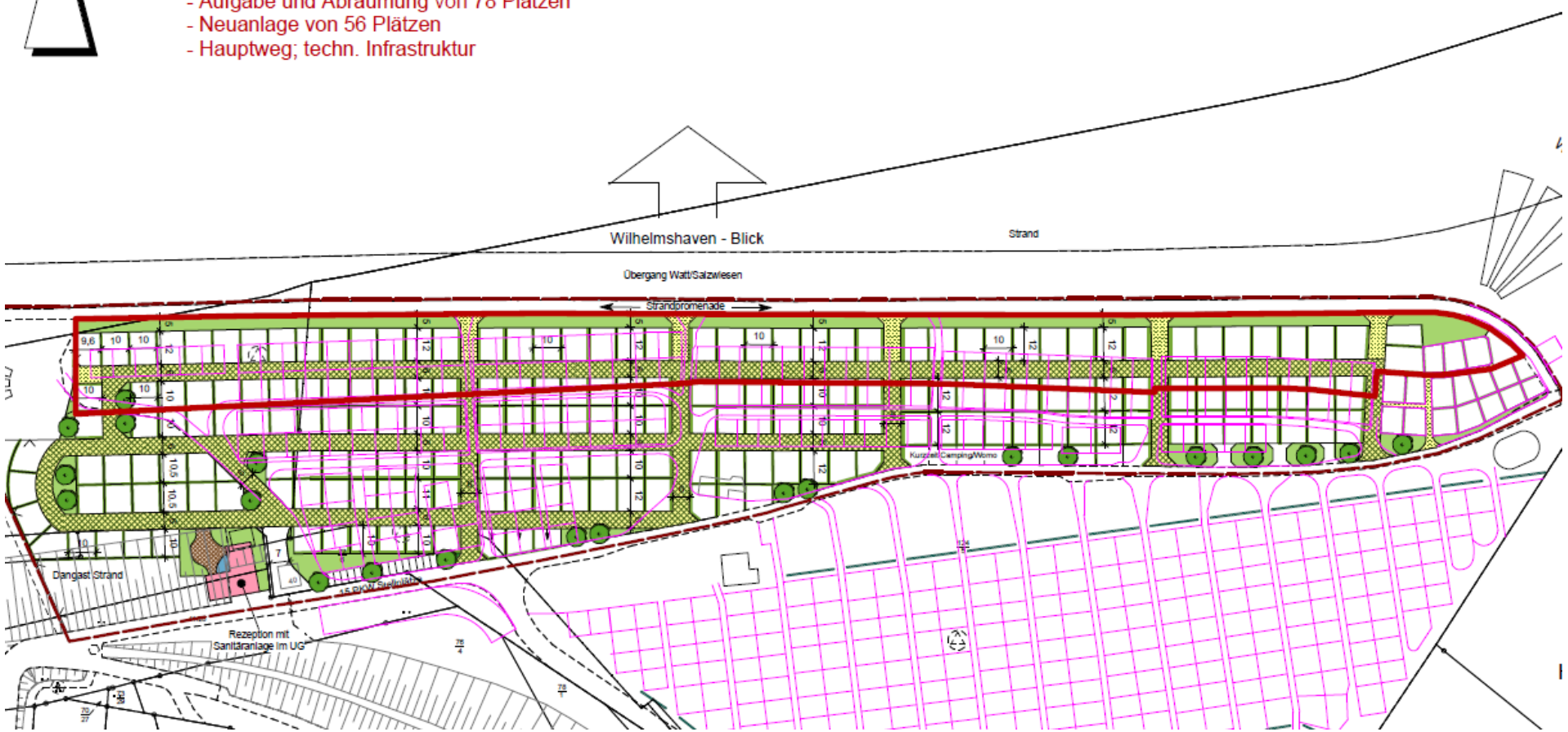
Im Zuge der Qualifizierung der touristischen Angebote im Nordseebad Dangast empfiehlt die Verwaltung auch die Qualität des Strandcampingplatzes weiter zu entwickeln. Die vorhandene Nachfrage, sowie die besonders qualifizierte Lage des Platzes, empfehlen eine Höherqualifizierung des Platzes auf ein **** Niveau. Aufgrund der Altersstruktur des Platzes und seiner Gebäude ist es nach Ansicht der Verwaltung sinnvoll, Teilbereiche weiterhin im Segment des *** Campings anzubieten. Dies wäre auch ein Entgegenkommen für das Stammpublikum des Platzes, weil trotz der Qualifizierung (insbesondere der nördlichen Flächen) weiterhin Angebote im heutigen Preis-/ Leistungsverhältnis angeboten werden.

Als öffentlich betriebener Campingplatz hat dieses Angebot (wie alle öffentlichen touristischen Angebote) im Wesentlichen wirtschaftsfördernde Aufgaben. Eine besonders bedeutende Aufgabe ist, immer wieder neue Gäste für das Nordseebad Dangast zu begeistern und durch Qualität zu Stammgästen zu entwickeln. Dieser Aufgabe wird der Strandcampingplatz aufgrund von Ausstattung und Struktur nur unzureichend gerecht. Neben den bereits dargestellten Qualitätsmängeln ist auch die Angebotsstruktur des Campingplatzes nicht zielfördernd: mit einer Quote von ca. 70 % ist der Saisoncamperbereich deutlich überproportioniert, was sehr zu Lasten des Gästedurchsatzes auf dem Platz geht. Daher empfiehlt die Verwaltung, das Volumen des Saisoncampings schrittweise auf ein Verhältnis < 50 % zum Kurzurlaubermarkt zu entwickeln. Die würde in einem weiteren Effekt die Rentabilität des Strandcampingplatzes erheblich verbessern, weil die durchschnittliche Umsatzerwartung auf einen Kurzurlauberstellplatz mehr als doppelt so hoch ist, als die auf einem Saisonstellplatz. Bei der Gestaltung der Stellflächen empfiehlt die Verwaltung nach wie vor auf eine Durchmischung der Angebote für Saison- bzw. touristische Camper zu achten. Dies gilt auch für die sogen. „Erste Reihe“!

b) Projektablauf

Die Verwaltung empfiehlt im ersten Bauabschnitt die Stellplätze direkt im nördlichen Bereich zu qualifizieren. Dabei wird sowohl die Stellplatzgröße auf eine durchschnittliche Größe von ca. 100 qm angehoben, wie auch die Erreichbarkeit der „ersten Reihe“ über den gesamt Saisonablauf durch eine neue Fahrgasse hergestellt. Diese Maßnahme ist aus brandschutztechnischen Gründen ohnehin für den weiteren Betrieb des Campingplatzes zwingend erforderlich. Da mit diesen Maßnahmen teilweise erhebliche Erdbewegungen notwendig sind, empfiehlt die Verwaltung die betroffenen Bereiche in einem Zug zur Qualitätssteigerung mit zeitgemäßen Versorgungsanschlüssen (Wasser, Abwasser, Strom) auszustatten. Ebenso so der gesamte Platz mit Breitband DSL (WLAN) erschlossen werden.

1. BA
- Aufgabe und Abräumung von 78 Plätzen
- Neuanlage von 56 Plätzen
- Hauptweg; techn. Infrastruktur

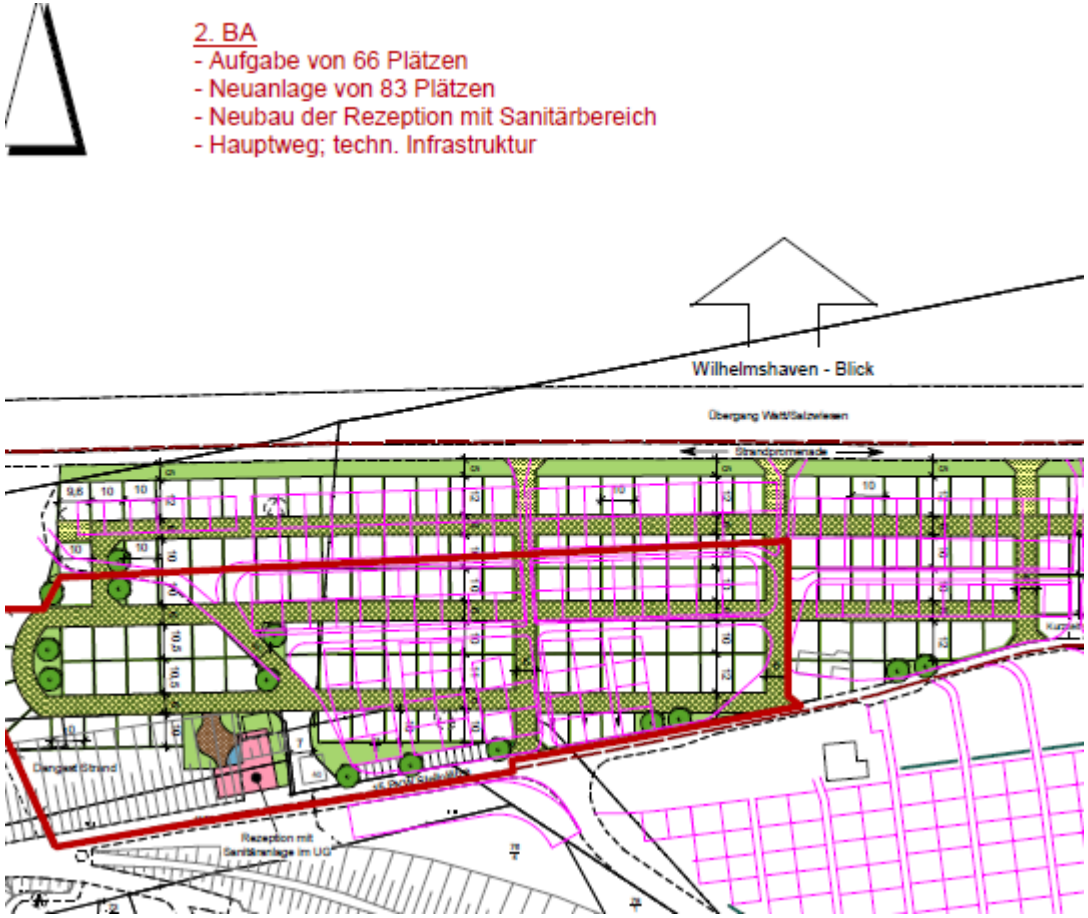


Investitionsvolumen für Bauabschnitt 1 ca. 1.100.000 Euro

Geplanter Zeitraum: Herbst 2019 bis Frühjahr 2020

Bauabschnitt 2

In diesem Abschnitt soll eine weitere Anzahl von Stellplätzen qualifiziert werden, sowie zum Service- und Preis-/Leistungsgerechten Angebotsniveau die bisherige Campinganmeldung und das Sanitärgebäude 1 Grund auf erneuert und qualifiziert werden.



Für eine künftige Vermarktung des Campingplatzes auf einem den Standort gerecht werdenden Niveau empfiehlt die Verwaltung eine nachhaltige Qualifikation der bisherigen Campinganmeldung zu einer Campingrezeption. Dazu muss der Besucher- und Anmeldebereich vergrößert und mit Aufenthaltsbereichen sowie (zwingend) mit einem Sanitärbereich versehen werden. Für das bisherige Sanitärgebäude 1 (das sich insgesamt im niedrigsten Standard befindet) schlägt die Verwaltung einen mit der Rezeption verbundenen Neubau auf der bisherigen Geländehöhe vor. Dieser Bereich befindet sich im sturmflutgefährdeten Bereich und muss entsprechend gegen Wasser gesichert werden. Der Zuschnitt der beiden verbundenen Gebäude ermöglicht eine Aufstockung der Gebäude um einen Bereich mit einer qualifizierten Gastronomie, die aufgrund der Gebäudehöhen ganzjährig bewirtschaftet werden kann und in exquisiter Lage das gastronomische Angebot (analog zum Heewen) erweitert. Besonders wichtig: für eine **** Einstufung ist eine ortsnahe gastronomische Versorgung des Platzes notwendig. Durch eine Öffnung der Gastronomie sowohl für das öffentliche Publikum als auch für die Campinggäste und eine ganzjährige Betriebsmöglichkeit ist die wesentliche Schwäche der wirtschaftlichen Grundlage für eine adäquate Gastronomie behoben.

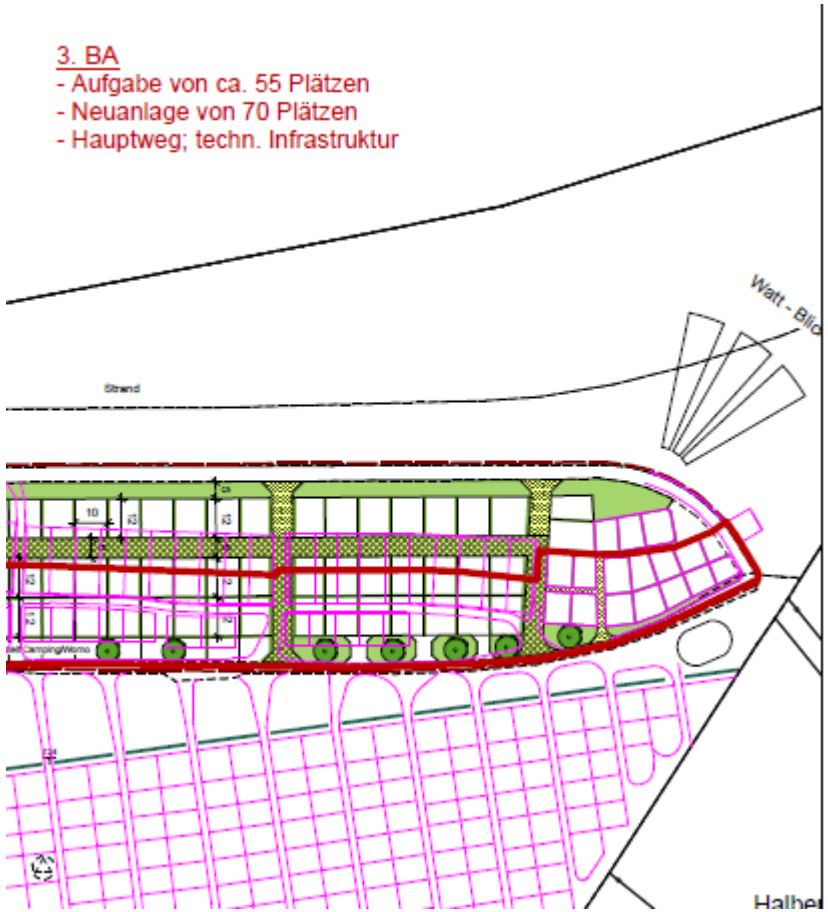
Die Qualifizierung der Stellplätze im Bauabschnitt 2 folgt der Strategie der Arbeiten im Abschnitt 1.

Investitionsvolumen für Bauabschnitt 2 ca. 2.150.000 Euro

Geplanter Zeitraum: Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 (Gebäude Sommer 2021)

Bauabschnitt 3

Im 3. Abschnitt schlägt die Verwaltung vor, die restlichen Flächen des nördlichen Abschnitts des Strandcampingplatzes zu sanieren und qualifizieren. Analog zu den Abschnitten 1 und 2 werden die Stellplätze vergrößert und mit den notwendigen Anschlüssen versehen. Ebenso wird der Hauptweg qualifiziert.



Investitionsvolumen für Bauabschnitt 3 ca. 650.000 Euro

Geplanter Zeitraum: Herbst 2022 bis Frühjahr 2023.

Nach Abschluss der Maßnahmen aus den genannten Bauabschnitten steht die gesamt Fläche der südlichen Stellplätze in der vorhandenen Struktur den Gästen im gewohnten Preis-/Leistungsverhältnis zu Verfügung und bietet ein weiteres Potential für in den Folgejahren zu entwickelnde zeitgemäße Angebote.

Mit der Qualifizierung verbleiben die zentralen Sanitärgebäude (Rundbauten) im baulich unveränderten Zustand. Diese Gebäude werden im Zuge der bereits begonnenen Maßnahmen zur Qualitätssteigerung- und Anpassung sukzessive modernisiert.

Für den Bestand der Plätze empfiehlt die Verwaltung die Parkplatzflächen im Bestand zu erhalten. Für zukünftige Planungen bieten die Flächen ein zusätzliches Qualitätspotential für den Strandcampingplatz.

01.11.2018

J. Taddigs/ S.Wiechmann