

Konzeptstudie Stadtcamping Stadt Fulda

Juli 2023



Konzeptstudie Stadtcamping Stadt Fulda

Juli 2023

Auftraggeberschaft



Stadtverwaltung Fulda
Stadt Fulda
Stadtplanungsamt
Schlossstraße 1
36037 Fulda

Amtsleiterin Frau Bödeker

Ansprechpartner:

Daniel Schlesinger
Sachgebietsleitung Stadt- und Landschaftsplanung

Autorschaft



Kienleplan GmbH
Landschaft Städtebau
Planung und Gutachten

Hauptstraße 73/2
70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel +49 711 4579122
Telefax +49 711 4579162
www.kienleplan.de



Büro Hink
Landschaftsarchitektur GmbH

Schloss Massenbach
Massenbachhausener Straße 62
D-74193 Schwaigern
T (+49) 07138.94121-0
F (+49) 07138.94121-9
www.buerohink.de

Inhalt

1 Einleitung	7
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	7
1.1 Fulda in der Raumschaft	9
1.2 Überregionale Anbindung und Radwegenetz	9
1.3 Das Naherholungsgebiet Fulda-Aue	11
1.4 Planungsgebiet	11
1.5 Stadtcampingplatz - Naturschutzbelange	13
1.6 Artenschutz	13
1.7 Kultur, Freizeit und Tourismus	15
1.8 Nahversorgung und Angebote	17
2 Akteure und Beteiligte	17
3 Campingmöglichkeiten	18
4 Prozessabbildung Workshop	21
4.1 Workshop 1 - 30.06.2022	21
4.2 Workshop 2 - 03.11.2022	23
4.3 Gestaltungsbeirat – 03.03.2023	27
4.4 Ergebnis Gestaltungsbeirat	29
5 Freiraumentwurf Variante 3a	31
6 Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit	39
7 Empfehlung	40
8 Anhang	41
9 Quellen und Nachweise	62

1 | Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Heutzutage gewinnt der Reisemobiltourismus und somit auch der Individualtourismus in Deutschland immer mehr an Beliebtheit. Das Bedürfnis des Menschen nach Freiheit und Individualität kann hiermit bequem erfüllt werden. Dass Fulda eine positive touristische Entwicklung in den letzten Jahren zu verzeichnen hat und somit die Ergänzung und Errichtung eines Campingplatzes eine hervorragende Ergänzung zu dem bestehenden Beherbergungsangebot ist, wird in der Machbarkeitsstudie des BVCD Service GmbH aus dem Jahre 2019 deutlich. Zudem geht hervor, dass hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit ein Campingplatz in Fulda überdurchschnittliche Aufenthaltstage erzielen könnte mit der Folge eines möglichen ganzjährigen Betriebes.

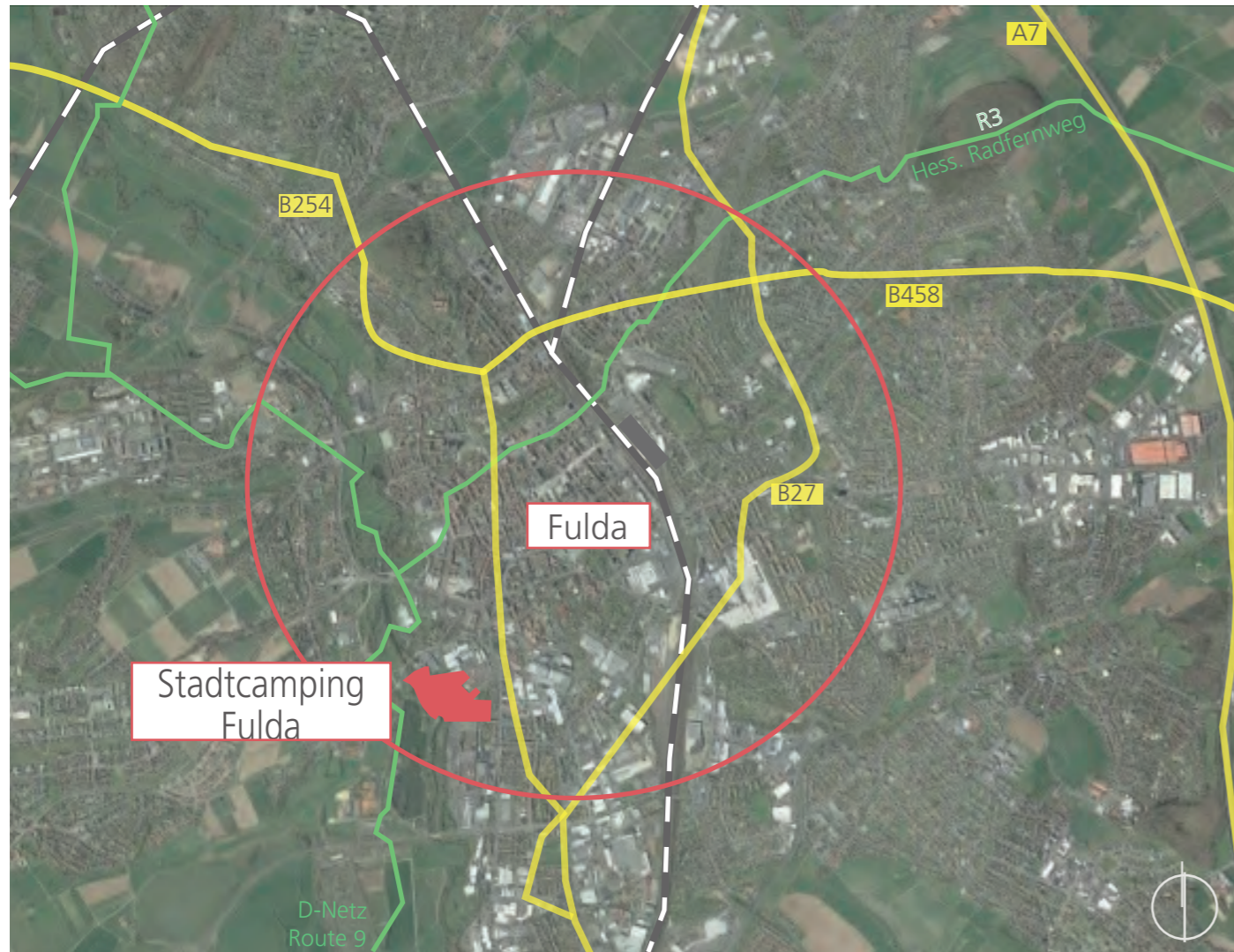
Die Stadt Fulda beabsichtigt eine Erarbeitung einer Konzeptstudie für eine tragfähige Planung eines Stadt-campingplatzes, um den Campingtourismus in Fulda zu stärken.

Aus den Schlussfolgerungen der Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Campingplatzes in der Stadt Fulda der BVCD Service GmbH hat sich ein Standort ergeben, welcher als optimale Fläche für stadtnahes Camping infrage kommt. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt befinden.

Das Ziel dieses Auftrages ist es eine Konzeptstudie und ein Freiraumentwurf für den Stadt-campingplatz in Fulda unter Berücksichtigung des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Umwelt- und Naturschutzrechts zu entwickeln und die Wirtschaftlichkeit und den Mehrwert für den Tourismus für die Stadt Fulda darzulegen.

Aufgrund der besonderen Lage zwischen Bau- und Grünflächen mit Biotopanteilen, sowie die Nähe zur Fulda-Aue ist eine Auseinandersetzung mit einem solchen sensiblen Landschaftsraum unausweichlich und herausfordernd. Die Aufgaben hierbei ist, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eines dauerhaften Stadt-campingplatzes mit Naturerlebnis und Stadttourismus zu kombinieren sowie die Belange der betroffenen Behörden dabei zu tragen.

In dieser Konzeptstudie wird im Folgenden der Prozess und die Entwicklung des Freiraumentwurfes des Stadt-campingplatzes für Fulda dargestellt und erläutert. Zudem enthält diese Konzeptstudie neben dem Freiraumentwurf, auch eine Empfehlung hinsichtlich der Projektrealisierung.



— Autobahn/Bundesstraßen — Radweg — Bahn

Überregionale Anbindung und Radwegenetz



— Öffentlicher Fußweg - gem. Planung Landesgartenschau 2023 — Bestehende Fußverbindungen — Radweg

Fußläufige Anbindung an das Planungsgebiet

1.1 Fulda in der Raumschaft

Die Stadt am gleichnamigen Fluss und das Oberzentrum der Region Osthessen ist zudem die Kreisstadt des Landkreises Fulda und neuntgrößte Stadt Hessens. Fulda ist ein Teil des Rhein-Main-Gebietes.

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Breitenbachtal bei Michelsrombach‘ an die Region Fulda an. Östlich grenzt das Mittelgebirge Rhön an und Vogelsberg im Westen.

Die Landesgrenze zu Bayern liegt in 15 Kilometern südöstlicher, die Landesgrenze zu Thüringen in 25 km östlicher Richtung.

1.2 Überregionale Anbindung und Radwegenetz

Der Verlauf der A7 östlich der Stadt Fulda bildet einen wichtigen Anschluss und somit eine gute Verkehrsanbindung. Die Erreichbarkeit Fuldas über die A66 und die weitere Verzweigung am Kirchheimer Dreieck ist gleichermaßen gut.

Als starkes regionales Einzugsgebiet und aufgrund der guten Erreichbarkeit und Lage ist Fulda ein gutes Kurzreiseziel, was im Hinblick auf den Tourismus von Vorteil ist. (vgl. Machbarkeitsstudie – Abschlussbericht, BVCD, Oktober 2019, Kapitel 2.1 Lage Fuldas, S.3)

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Innenstadt. Das Zentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso ist am Kreuzungspunkt Frankfurter Straße und Martin-Luther-Platz mit einer angrenzenden Bushaltestelle ein Anschluss an den ÖPNV gegeben.

(vgl. Machbarkeitsstudie – Abschlussbericht, BVCD, Oktober 2019, Kapitel 2.1 Lage Fuldas, S.20)

Zusätzlich zu der guten Anbindung über die Straße, liegt Fulda am Kreuzungspunkt von drei überregionalen Fahrradwegen:

- Fulda Radweg R1
- Bahnradweg R3
- Vulkanradweg

Weitere Informationen zu den Fahrradrouen sowie ein Routenplaner sind auf der Website <https://radroutenplaner.hessen.de/> zu finden. Geplante Radtouren oder auch Ausflüge in die Rhön am Wochenende sind durch ein Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Hierzu ist unter der Website www.tourismus-fulda.de ein Bus-Linien Fahrplan für Sam-, Sonn- und Feiertage vorhanden.



Naherholungsgebiet Fulda-Aue - @Stadt Fulda

Naherholungsgebiet Fulda-Aue - @Stadt Fulda



1.3 Das Naherholungsgebiet Fulda-Aue

Wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, befindet sich das Naherholungsgebiet Fulda-Aue, welches im Zuge der ersten hessischen Landesgartenschau 1994 in Fulda renaturiert wurde. Regional ist die Fulda-Aue auch als ‚Aueweiher‘ bekannt.

Entwickelt wurde der Naturraum als Naherholungsgebiet aus den Bereichen der beiden Weiher. Im westlichen Bereich, im Zuge der Landesgartenschau, entstand unter anderem das Umweltzentrum.

Die grüne Oase inmitten der Stadt bietet zudem viele Freizeit- und Sportangebote für unterschiedliche Nutzergruppen. Diese Fläche mit naturnahem Charakter schafft einen hohen Erholungswert trotz der Nähe zur Innenstadt. Durch die Landesgartenschau 2023 sollen bestehende Strukturen integriert, weiterentwickelt und aufgewertet werden. Des Weiteren besteht die Planung einer Erweiterung des Aue-Parks in Richtung Süden.





1.4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für den neuen Stadtcampingplatz schließt nördlich an den Grenzbach, westlich an die Fulda im Übergangsbereich zur Fulda-Aue und südlich an ein Gewerbegebiet an. Erschlossen wird der Bereich östlich über die Frankfurter Straße, die ebenfalls das Grundstück begrenzt, und westlich über die Johannstraße. Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von circa 4,34 ha.

Aus der Machbarkeitsstudie der BVCD Service GmbH geht hervor, dass das Grundstück groß genug zur Errichtung eines vielfältigen Campingplatzes ist. Die Innenstadtlage ist aus touristischer Sicht optimal, insbesondere hinsichtlich auf eine mögliche, ganzjährige Nutzung.

(vgl. Machbarkeitsstudie – Abschlussbericht, BVCD, Oktober 2019, Kapitel 2.1 Lage Fuldas, S.21)



-  Bläuling
-  Biber
-  Star, Wasserramsel, Kleinspecht, Wacholderdrossel
-  Abendsegler, Hückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus

Geschützte Tierarten

1.5 Stadtcampingplatz - Naturschutzbelange

Das sogenannte Aueweiher ist ein Teil des Landschaftsschutzgebietes ‚Fulda-Aue‘, welcher sich westlich der Innenstadt über eine Gesamtlänge von circa 3km erstreckt. Grundsätzlich wurden in Fulda bisher kleinflächige Natur- und Landschaftsschutzgebiete in verstreuter Lage ausgewiesen. Lediglich die Fulda-Aue stellt als durchgängiges Landschaftsschutzgebiet einen großräumigen geschützten Biotopverbundraum dar. Das Fuldataal bei Lüdermünd und die Ziegeler Aue sind Beispiele der fünf Naturschutzgebiete in der Fulda-Aue. Diese sowie die weiteren beherbergen nicht nur Feuchtbiotop, wie Feuchtwiesen oder artenreiche Hochstaudenfluren, sondern auch Auwälder. Als wertvolle Habitate werden die Lebensräume in der Aue ebenfalls gesehen. Schmale Auenwälder mit Erlen und Eschen oder auch verschiedene Weidenarten umgeben den Flusslauf der Fulda.

Großflächig kommen entlang der Fulda Flachland-Mähwiesen vor in welchen unter anderem der für diesen Lebensraum typische Große Wiesenknopf wächst. Im Rahmen der geplanten Landesgartenschau 2023 wurde 2018 die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) für eine Untersuchung vom Stadtplanungsamt beauftragt. Das Ergebnis war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ausgabe 2019) für ausgewiesene Bereiche. Auf der Wiese der Teilfläche am Auepark, dem Planungsgebiet, wurde 2018 bei den Erhebungen ein großer Bestand des großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt.

1.6 Artenschutz

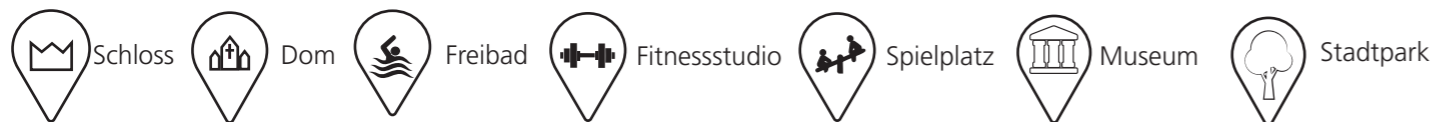
Dieser Wiesenknopf ist die Raupenfutterpflanze des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*, RL-D V, RL-Hessen 3, FFH-Richtlinie Anhänge II & IV) und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea teleius*, RL-D 2, RL-Hessen 2, FFH-Richtlinie Anhänge II & IV).

tenschutzes gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf das große Artenspektrum in der Aue Rücksicht genommen werden.

Die genaue Bezeichnung der einzelnen Arten können aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz und Biotoptypenkartierung nachgelesen werden.

Eine weitere Tierart, die die Fulda-Aue eingenommen hat ist der Biber, welcher an der Fulda entlang sein Lebensraum hat. Auch mehrere Fledermaus- und Vogelarten wurden bei der Bestandserhebung entdeckt und kartiert. (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotoptypenkartierung für den Ideenbereich „Aueweiher“, PGNU, November 2019, Kapitel 5.2 Ergebnisse der Bestandserhebung, S.18)

In dem Planungsgebiet sollten daher im Sinne des Ar-



Angebote in Fulda

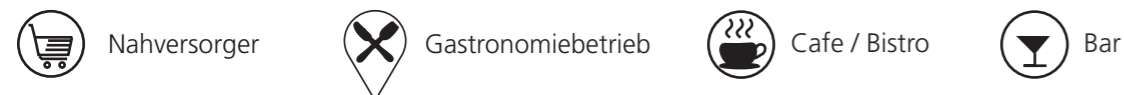
1.7 Kultur, Freizeit und Tourismus

Neben zahlreichen Veranstaltungen, einem Schlosstheater, vielzähligen Museen und Bibliotheken, bietet Fulda zudem ein ausgiebiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Darunter zählen unter anderem die Schwimmbäder, unterschiedliche Sportstädte und -plätze. Eine Rennradreise ins Fulda-Werra-Bergland oder ausgezeichnete Premiumwanderwege zeigen zudem die Vielfältigkeit der Rhön auf. Die Ausgangspunkte der Wanderwege sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Im Rahmen einer Flusswanderung kann die Natur der Fulda-Aue mit dem Kanu erlebt werden. Kajaks und Kanadier können bei ausgewiesenen Vermietstationen, wie Kanutours-Fulda oder Rhön-Adventures ausgeliehen werden. Buchungen mit erfahrenen Tour-Begleitern können ebenfalls gebucht werden. Ein Angebot an speziellen Touren für Jugendliche und Kinder sind ebenfalls möglich.

Bereits in den frühen 20er Jahren wurde in der heutigen Rhön der Segelflug erfunden und entdeckt. Sehr beliebt für diese Sportart ist die Wasserkuppe, Hessens höchster Berg. Bei Interesse können Rundflüge und das Segelflugmuseum einen guten Einblick in die Sportart geben. Die Wasserkuppe bietet zusätzliche, vielfältige Angebote wie ein Kletterwald, eine Sommerrodelbahn, Skilift und Drachenfliegen für AbenteuerInnen.

Unmittelbar in der Nähe des Planungsgebietes bieten sich Angebote wie ein Freibad, ein Fitnessstudio sowie ein Spielplatz.



Nahversorgung und Angebote

1.8 Nahversorgung und Angebote

Angrenzend an den Campingplatz sind ein Lidl und ein McDonalds-Restaurant über die Frankfurter Straße fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Im Umkreis von 500 Metern sind vereinzelt weiter östlich an der Frankfurter Straße auch weitere Schnellimbiss-Gastronomien, eine Norma-Filiale, ein Getränkefachmarkt und auch weiter in Richtung Süden eine Apotheke zu finden.

In nur 14 Gehminuten über die Frankfurter Straße in Richtung Norden erreicht man entspannt die Innenstadt, wo es weitere Angebote wie Boutiquen, Shops oder Restaurants zu entdecken gibt.

2 | Akteure und Beteiligte

Von der Stadt Fulda wurden das Stadtplanungs- und Tiefbauamt, die untere Naturschutzbehörde, das Zentrum für Tourismus und Marketing Fulda sowie Hettich Architekten in den Planungsprozess und der Konzeptfindung miteinbezogen. Aus dem Stadtplanungsamt standen Vertreter aus der Verkehrs-, Stadt- und Landschaftsplanung zur Verfügung.

Auch die untere Wasserbehörde der Stadt Fulda und der Abwasserverband Fulda waren am Planungsprozess beteiligt.

Weitere Akteure

Obere Wasserbehörde Regierungspräsidium Kassel, Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V., Camping Concept Rastatt, Grünflächenamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadtbaurat, Untere Bauaufsichtsbehörde

3 | Campingmöglichkeiten

Stellplatz

Bei einem Stellplatz handelt es sich um einen öffentlich zugänglichen Parkplatz für Wohnmobile, auf dem im Wohnmobil ohne feste An- und Abreisezeit übernachtet werden darf (Camping). Die Flächengröße beträgt 60 m² und für Strom und Wasser wird eine Gebühr berechnet. Die Stellplätze sind für einen kurzen Aufenthalt konzipiert. Meist ist die Anzahl der Übernachtungen auf wenige Nächte begrenzt.



Wohnmobil-Stellplatz - @da-direkt

Standplatz

Im Gegensatz zum öffentlichen Stellplatz, haben die Plätze für Wohnmobile eine Flächengröße von 80 m² mit Ausstattungen für die Versorgung während des Aufenthalts. Die An- und Abreisezeiten sind fest geregelt und unterliegen bestimmten Einschränkungen, die für jeden Camping-Betrieb unterschiedlich ausfallen können. Standplätze sind für einen längeren Aufenthalt konzipiert mit meist viel Platz für Anbauten wie Vorzelte. Für so einen Standplatz oder auch Campingplatz sind Voranmeldungen und Formalitäten notwendig. Die Gäste können sich in der Regel bei einem Standplatz auf einen mittleren bis hohen Komfort freuen.



Campingplatz Petrushoeve - @campingpetrushoeve

Comfort - Standplatz

Auf einer Fläche von 100 m² befestigter Fläche bieten Comfort-Standplätze Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser.

Im Großen und Ganzen sind Comfort-Standplätze im Preis höher angesetzt.



Campingplatz De Ikeleane Südost-Friesland - @campingcard

Auehütten

Hierbei handelt es sich um eine Kombination aus etwas Glamour und Camping. Der Trend hatte sich in den letzten Jahren weiterentwickelt. Alles, was den Komfort beim Camping erhöht, kann zum ‚Glamping gehören‘. Die Auehütten mit einer einfachen Ausstattung bieten auf extensiven Auewiesen ein hautnahes Naturerlebnis.

Ausstattung: Kleinere Hütten mit Klimaanlage und Anschlüssen an Strom, Wasser. Ein Anschluss an TV und Wifi wäre möglich.



Schlaffass Tattendorf Niederösterreich - @bettundbike

Cottage - Häuschen

Einen optimalen Komfort für Familien bieten großräumige Unterkünfte wie Cottages. Im Vergleich zu Bungalows sind Cottages auch für die Winterzeit konzipiert. Mit einer offenen Innengestaltung können die Räumlichkeiten sich somit schnell erwärmen. Ausstattungen wie einer ausgestatteten Küche, Schlafzimmer mit Betten und einer geräumigen Terrasse zum Entspannen sind vorhanden.



@Unbekannt

Pfahlhütten

Eine kleinere und gemütlichere Alternative zu den Cottages, bieten die Pfahlbauten mit Platz für 2 bis zu 4 Personen mit einem Anschluss an Strom. Die Holzhütten sind über einen Holzsteg verbunden und auf Stützen gebaut. Somit bieten sie schöne und erhöhte Ausblicke in dem Feuchtgebiet.



@Unbekannt

4 | Prozessabbildung Workshop

4.1 Workshop 1 - 30.06.2022

Bei dem Aufschlagsgespräch am 30.06.2022 wurden erste Varianten als 'Diskussionsgrundlage 01' und 'Diskussionsgrundlage 02' vorgestellt. Neben dem Freiraumentwurf für den Stadtcampingplatz wurden konzeptionell die Zonierungen und Grünstrukturen vorgestellt sowie Konflikte dargelegt. Durch Referenzen wurden zudem beispielhaft die Atmosphären und Möglichkeiten aufgezeigt.



Diskussionsgrundlage 01



Diskussionsgrundlage 02

Diskussionsgrundlage 01

Über die Frankfurter Straße gelangt man auf das Grundstück. Hier eröffnet sich ein Ankunftsplatz mit Wartebereich sowie Rezeptions-Gebäude und integriertem Bistro. Im Süden wurde neben Wohnmobil-Stellplätzen zur Fulda hin eine Picknickwiese geplant. Eine ökologische Aufwertung des Gewässerrandes wurde mitbedacht und mit der Natur- und Wasserschutzbehörde abgestimmt. Begleitend zum Fluss sind die Flächen über Fußgängerwege ringsum erschlossen.

Über die bestehende Fußgängerbrücke gelangt man auf die kleine Insel. Hier wurde eine großzügige Feldspielwiese eingeplant mit Schlafplätzen und einer Grillstelle. Das bestehende Gebäude weiter nördlich soll zum Licht- und Luftbad umgenutzt werden. Zwischen den gelben Schutzflächen der Biber gelangt man über eine weitere Fußwegbrücke erneut auf die andere Uferseite.

Nördlich des Fulda-Kanals sind weitere Stellplätze vorgesehen und Flächen für Zelte. Begleitend zur Erschließungsstraße 'Campingmeile' sind vereinzelt Aufenthalts- und Spielflächen zu finden. Ein Waschhaus mit integrierter Sanitär- und Duschanlage ist frei zugänglich für die Besucher.

Grund für Ausschluss:

Beide Varianten wurden ausgiebig diskutiert, dennoch wurde die erste Variante (Diskussionsgrundlage 01) präferiert und weiterverfolgt. Grundsätzlich soll die Zufahrt über die Frankfurter Straße erfolgen. Sowohl die zentrale Lage der Rezeption als auch die Verbindung der Campingbereiche über den kleinen Fulda-Kanal werden als sinnvoll erachtet und sollen beibehalten werden. Für das Waschhaus soll ein zentraler Standort gefunden werden. (vgl. Protokoll Abstimmungsgespräch vom 30.06.2022, Punkt 01. 04.2, Quelle Büro Hink)

Diskussionsgrundlage 02

Für die zweite Variante wurden strukturelle Anpassungen im Entwurf gemacht. Um die Qualität zu erhöhen, wurden vereinzelt Stell-/ Standplätze hinzugefügt. In dieser Variante wurde der Ankunftspunkt im Norden vorgesehen. So gelangt man über die Campingmeile als Einbahn-Durchfahrtsstraße zu den Stellplätzen und Zeltwiesen. Dieser nördliche Bereich ist durch Ticket-Schranken abgegrenzt.

Das Waschhaus wurde zum Fulda-Kanal hin verschoben. Somit liegt diese zentraler und ist auch für den südlichen Bereich über eine Fußwegbrücke erreichbar. Im südlichen Bereich wurde die Anzahl der Stellplätze reduziert und die Erschließung erfolgt ebenfalls nur über Einbahnverkehr.

Auf der Halbinsel wurden ebenfalls Umnutzungen vorgenommen. Hier wurde eine großzügige Zeltwiese eingeplant und eine Fläche für kreative Übernachtungsmöglichkeiten wie kleine Hütten oder Baumhäuser. Da der Ankunftspunkt verlegt wurde, wurde hier auch die Rezeption mit dem Bistro als Umnutzung für das bestehende Gebäude auf der Halbinsel (Hornungsmühle) vorgesehen. Zudem wurde zusätzlich ein zweites Waschhaus angedacht.



Variante 1



Variante 2

4.2 Workshop 2 - 03.11.2022

Im zweiten Schritt wurden die diskutierten und protokollierten Punkte aus dem Gespräch vom 30.06.2022 berücksichtigt und eingearbeitet. Es entstanden drei weitere Varianten, welche in sich kleinere Unterschiede aufweisen. Nach Prüfung der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Erweiterung des Planungsgebietes um circa 4500 m² in Richtung Osten vorgenommen. Bei der Fläche handelt es sich um ein nicht gesetzlich geschütztes Biotop mit Gehölzstrukturen. Hier wurden in der weiteren Planung ebenfalls Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Pfahlhütten mit angepasster naturnaher Gestaltung und einem Holzsteg eingeplant. Um das Angebot zu erweitern, wurde in allen drei Varianten ein zweites Waschhaus im südlichen Bereich ergänzt.

Variante 1

Grundsätzlich werden in dieser Variante nur Standplätze statt den Stellplätzen (Womo-Hafen) angeboten. Das führt dazu, dass gerade im südlichen Teil des Kanals eine Neuordnung der Fläche vorgenommen werden musste.

Im nördlichen Bereich wurde das Waschhaus zum Fulda-Kanal versetzt, aufgrund einer zentraleren Lage. Stattdessen werden nun am vorherigen Standort Großraumzelte für Großgruppen bis zu 15 Personen/ Zelt angeboten.

Statt weiteren Schlafplätzen in Form von Hütten soll auf der Halbinsel Platz für Insel-Gruppen-Zelte geschaffen werden mit einer Grillstelle. Eine weitere Anpassung betrifft das bestehende Gebäude am Licht- und Luftbad. Vorgesehen wurden Veranstaltungsräume mit 'Sleep In' Übernachtungsangebot.

Eine ergänzende naturnahe Aufwertung des Fulda-Kanals (Renaturierung) wurde ebenfalls eingeplant.

Der Fußgängerweg entlang der südlichen Grenze entspricht dem Weg der Planung der Landesgartenschau 2023.

Variante 2

Für diese Variante wurde überwiegend die Qualität erhöht. Im nördlichen Bereich der Campingmeile konnte durch eine Neuordnung weitere Standplätze hinzugefügt werden sowie eine Zeltwiese. Es wurde versucht ein Maximum an Standplätzen zu erzielen.

Die Campingmeile wurde zu einer Einbahn-Durchfahrtsstraße konzipiert. Ein Teilstück des Fußweges im Süden wurde an die südliche Grenze verlegt. Im südlichen Bereich werden durch eine Neuordnung Großraumzelte integriert und die öffentliche Fußwegverbindung angepasst.

Für das Angebot einer außergewöhnlichen Übernachtung wurden weitere Pfahlhütten im östlichen Bereich hinzugefügt und der Holzsteg erweitert. Statt der Picknickwiese wurde hier eine Zeltwiese zum Kanal hin angedacht.



Variante 3

Variante 3

Als leichte Abwandlung zur ersten Variante wurden hier nur im südlichen Bereich Änderungen beabsichtigt. Neben Standplätzen für Wohnmobile wurden Komfortplätze sowie Cottage-Häuschen mit Terrassen und Auehütten eingeplant. Allerdings weist diese Variante die geringste Anzahl an Standplätzen im südlichen Bereich auf.

Die Flussaue sollte offen gestaltet sein. Die Aufwertung zum höchsten Komfort in diesem Bereich hat den Grund der Rentabilität für den Campingplatz. Stellplätze wurden im gesamten Campingplatz nicht eingeplant. Aufgrund der Planung von Cottage-Häuschen im Süden, wird der öffentliche Fußweg ebenfalls an die südliche Grenze verlegt.

Grund für Ausschluss:

Aufgrund der Rentabilität wurde die zweite Variante ausgeschlossen. Die erste Variante hatte sich als ‚nicht wirtschaftlich‘ erwiesen. Im Großen und Ganzen haben sich allerdings die zweite und dritte Variante für einen externen Betreiber als wahrscheinlich ‚nicht wirtschaftlich‘ erwiesen.

Als Resultat des Gesprächs wurden zwei Varianten festgelegt, die weiter betrachtet und bearbeitet werden sollten. Zum einen die Variante 1 aus dem ersten Workshop vom 30.06.2022 und die Variante 3 aus dem zweiten Workshop. Die Variante 1 dient nur als Ausgangslage und wird daher umbenannt zu Variante 0. Zudem wurde festgelegt, dass der öffentliche Fußweg im Süden erhalten bleibt und nicht verändert wird.

4.3 Gestaltungsbeirat – 03.03.2023

Die Ausarbeitung der festgelegten Varianten wurde durchgeführt und Diskussionspunkte aus dem Gespräch vom 03.11.2022 miteingearbeitet. Anmerkungen der Stadt Fulda wurden ebenfalls berücksichtigt. Im Allgemeinen wurde eine weitere Erweiterung der Biotopfläche im Osten bevorzugt. Die Errichtung einer Pontonbrücke wurde über der Fulda an der Biberburg weiter nördlich vorgesehen. Zum Schutz der noch bewohnten Biberburg, kann die Brücke um circa 25m weiter südlich eingeplant werden. Die Lage an der Biberburg soll ausschließlich als Alternative bei verlassener Biberburg betrachtet werden. Auch der südliche Weg soll auf den Planverlauf der Landesgartenschau abgestimmt bleiben, da bereits intensive Gespräche mit der Wasserbehörde stattfanden. Ein weiterer Grund ist, dass somit die Verbindung vom Badgarten zu dem Licht- und Luftbad über einen öffentlichen Weg gegeben ist.

Während des Gesprächs wurde festgelegt, dass das Pflanzenbeet entlang des Fulda-Kanals erhalten bleiben muss und in den Entwurf integriert werden müsste.



Variante 0



Variante 3

Variante 0

Neben der Erweiterung der Fläche im Osten, wurden im südlichen Campingbereich lediglich die Anzahl der Stellplätze für Wohnmobile und Caravans angepasst aufgrund des angepassten Fußweges.

Variante 3

Es wurde diskutiert, ob die Campingmeile künftig am Fulda-Kanal verlaufen oder auf der im Plan weiter nördlich geführten Trasse entlang der Grenze zum Grundstück des Fitnessstudios. Die Erschließung der Standplätze bei der Variante - Verlauf Norden - würde dann über untergeordnete, nicht befestigte Stichwege erfolgen. Aufgrund des südlichen Fußweges, musste die Lage der Cottages angepasst werden. Die Anzahl der Cottages hat sich nicht verändert.

Grund für Ausschluss:

Da während des Gesprächs die Variante 3 aus gestalterischen und funktionalen Gründen favorisiert wurde, wurde die Variante 0 automatisch ausgeschlossen.

Im weiteren Verlauf des Prozesses wurde die Variante 3 erweitert - mit der Bezeichnung 3a. Das Ergebnis des Gesprächs wird im Kapitel 4.4 Ergebnis Gestaltungsbeirat auf Seite 29 beschrieben.

4.4 Ergebnis Gestaltungsbeirat

Variante 3a

Hierbei handelt es sich um die favorisierte Variante, welche auch von den PlanerInnen bevorzugt und empfohlen wird. Eine ausführliche Beschreibung des Entwurfs erfolgt im Kapitel 5. Freiraumentwurf Variante 3a auf Seite 31.

Die Verteilung der Cottage-Häuschen wurde aufgrund des Wegeverlaufs der Gartenschau angepasst und die LGS Blumenbeete wurden in den Entwurf integriert. Die Fläche für die Rezeption am Ankunftsplatz soll als 'Brückenbauwerk' ausgebaut werden, um den sogenannten 'Venedig-Flair' gerecht zu werden. Zudem sollte geprüft werden, ob ein kleiner Imbiss mit Aufenthaltsqualität und Außenterrasse untergebracht werden kann trotz der vorhandenen Infrastrukturen.

Der Verlauf der Campingmeile zum Fulda-Kanal hin wurde beibehalten.

Für diese Variante wurden fünf weitere Pfahlhütten hinzugefügt.



Variante 3a

Variante 3b

Nach dem Gestaltungsbeirat am 03.03.2023 wurde über eine weitere Variante gesprochen, welche sich als Variante 3b kristallisiert. Bei diesem Entwurf handelt es sich lediglich um ein Zukunft-Szenario, falls das Grundstück mit dem bestehenden Fitnessstudio als Erweiterungsfläche in den Betrachtungsraum mit einbezogen wird. Hier kann künftig ein Wohnmobilhafen und -statt der Standplätze - Stellplätze im hinteren Bereich integriert werden. Es müsste geprüft werden, ob ein weiteres Waschhaus für diesen Bereich nötig wäre.



Variante 3b

5 | Freiraumentwurf Variante 3a

Freiraum

Der Campingplatz wurde gemäß dem Konzept der Landesgartenschau als offene Auelandschaft mit Wasserläufen und zahlreichen Brückenquerungen geplant. Die Inszenierung als „Klein-Venedig“ wird hier nicht nur durch die Brücken sichtbar, sondern durch die Umsetzung der Rezeption als Brückenbauwerk mit Terrasse über dem Fulda-Kanal auch erlebbar. Gemäß eines Auftakt-Charakters ist der Vorplatz der Rezeption gestalterisch hochwertig beplant. Der Vorplatz bietet genug Platz für eine Bespielung sowie Außenbestuhlung für das im Rezeptions-Gebäude integrierte Bistro. Über die Frankfurter Straße gelangt man zum Hauptzugang des Campingplatzes mit Wartbereich. Die Ein- und Ausfahrt wird über Schranken geregelt. Sowohl der nördliche als auch der südliche Campingbereich sind durch befestigte Straßen erschlossen. Die befestigte Campingmeile bietet am Ende ihres Verlaufs eine Bedarfsausfahrt in Richtung Norden.

Grundsätzlich wurden die intensiveren Nutzungen in den Randbereichen verortet und die Nutzungen zum Fulda-Kanal und zur Fulda hin extensiver gestaltet. Bei der Planung wurde keine Veränderung im Gelände zum Bestand vorgenommen. Das Volumen der Aue ist beibehalten worden, somit bleibt der Gewässerquerschnitt unverändert. Dies ist im Schnitt ersichtlich (siehe Anhang, S. 47).

Die Fläche vor dem Licht- und Luftbad ist offengehalten, um Möglichkeiten für Ballspiele oder auch Sportaktivitäten zu bieten. Weitere Angebote wie eine Aufenthalts- und Spielfläche am Waschhaus 1 und dem Bereich der Großraumzelle, eine Picknickwiese am Gewässer oder einer Grillstelle im Süden der Halbinsel steigern ebenfalls die Attraktivität.

Flora und Fauna

Der Baumbestand der Aue sowie der Biotopfläche wurden beibehalten. Vereinzelt Solitärgehölze in Form von Neupflanzungen spenden Schatten an den Standplätzen. Hierfür wurden zur Aue passende Gehölzarten gewählt. Insgesamt können 100 neue Gehölze gepflanzt werden. Wildgehölze dienen an den Randbereichen zum Industriegebiet als natürliche Abgrenzung und schaffen innerhalb dieser somit ein naturhaftes Erlebnis. In den Schutzbereichen der Aue und im Sinne des Naturschutzes bleiben geschützte Arten wie der Wiesenknopf weitestgehend erhalten: Für die begleitenden Flächen entlang der Campingmeile zum Gewässer hin

sind sonnenbeschienene Saumstrukturen vorgesehen sowie Trittsteine aufgrund des Wiesenknopf und Wiesenknopf-Bläulings. Ergänzend erhöhen Neupflanzungen von Hochstaudenfluren in den Uferbereichen die Attraktivität. Allerdings wird empfohlen autochthone Aussaaten zu verwenden, um den natürlichen Aue-Charakter und die biologische Vielfalt zu wahren. Dies sollte mit dem Naturschutz und den zuständigen Fachämtern abgestimmt werden.

In den Bereichen der Standplätze im Norden, der Auenhütten und Cottages sowie der Biotopfläche im Osten schaffen extensive Wiesenflächen und Wiesensäume einen verstärkten natürlichen Aue-Charakter (Siehe Abbildung Variante 3a - Grün Bilanz auf Seite 28).

Ausstattungen und Materialität

Alle Standplätze haben Anschluss an Strom, Wasser und Abwasser. Entsorgung erfolgt separat und zentral auf dem Wertstoffhof gegenüber der Rezeption. Für die erwähnten befestigten Erschließungsstraßen ist Asphalt vorgesehen. Auch der Bereich vor der Rezeption kann durch Pflasterbeläge als befestigte Fläche gelten oder als eine wassergebundene Decke ausgebaut werden. Hintergrund hierfür ist, dass dieser Bereich im Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Fahrwege und Standplätze für Wohnmobile und Caravans in den Campingbereichen sollen als intensiv gepflegte Rasen- und Schotterrasenflächen ausgebaut werden.

Für den Wartebereich vor der Schranke und die PKW-Stellplätze im Süden wurden Rasenfugenpflaster vorgesehen (Siehe Abbildung Variante 3a - Grün Bilanz auf Seite 28).

Anbindung

Die Anbindung an die Stadt ist ein wichtiger Bestandteil für den Campingplatz. Nicht nur die Wegeverbindung, die südlich verläuft soll öffentlich zugänglich bleiben, sondern auch die Wiese auf der Halbinsel am Licht- und Luftbad soll als Spiel- oder Aktivitätswiese erreichbar sein für unterschiedliche Nutzgruppen. Diese Wegeverbindung auf der Halbinsel entspricht dem künftigen von der Landesgartenschau errichteten 'Bestand'.

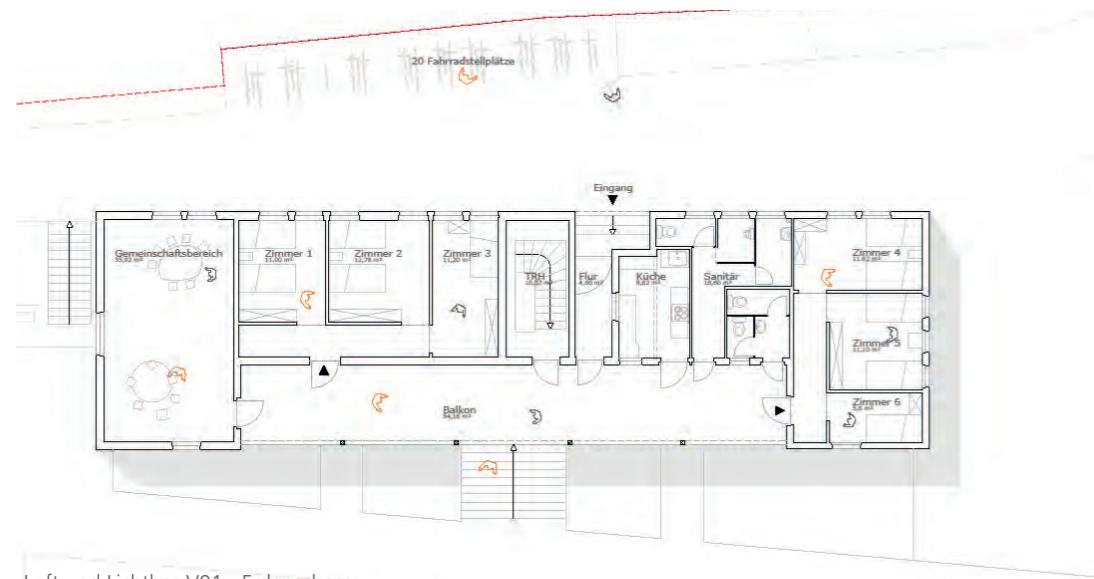
Auch die südliche Anbindung an den Fuldaradweg bleibt erhalten. Somit ist der Campingplatz bequem mit dem Fahrrad erreichbar.



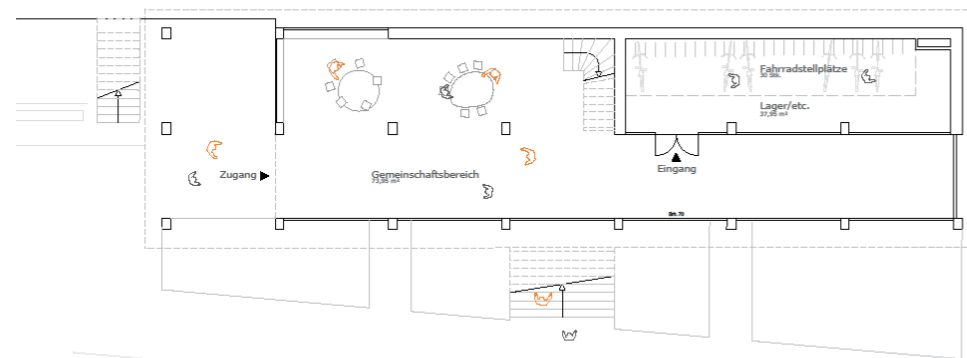
Variante 3a



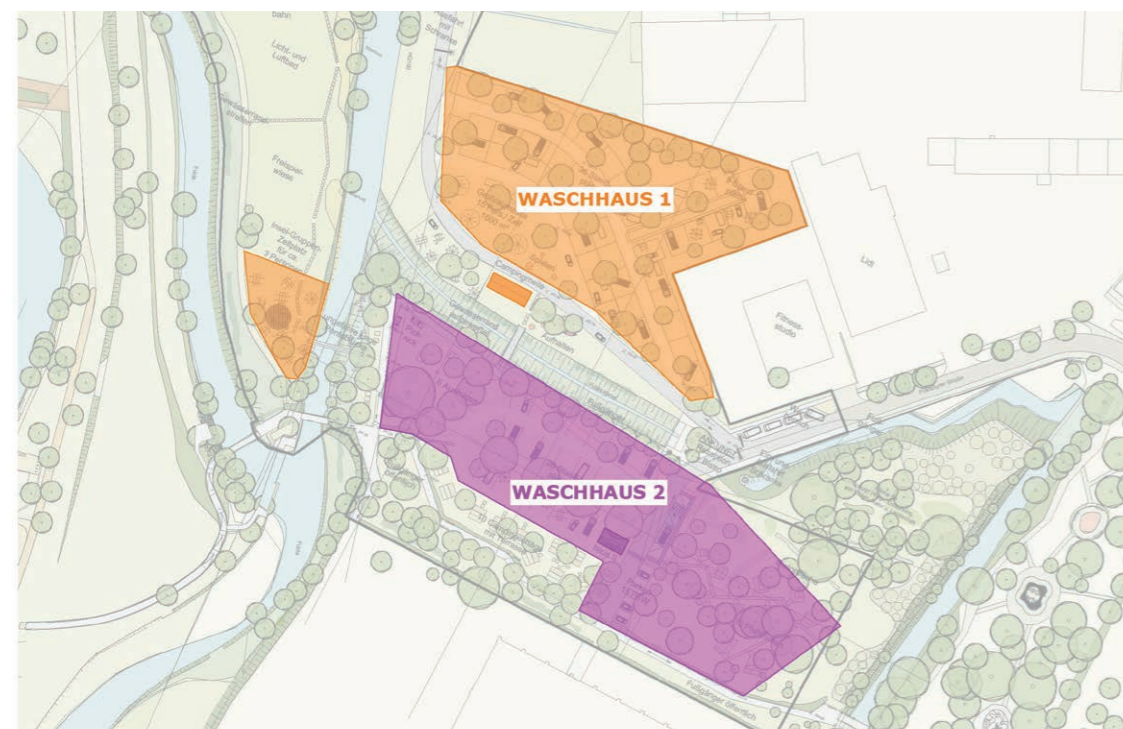
Variante 3a - Grün Bilanz



Luft und Lichtbad V01 - Erdgeschoss



Luft und Lichtbad V01 - Untergeschoss



Waschhäuser - grafische Darstellung der Zuteilung

Architektur

Luft und Lichtbad V01

Erdgeschoss

Bestandswände bleiben größtenteils unberührt, eine Umplanung der Nassbereiche (Küche; Sanitär) wird aufgrund der derzeitigen Umbaumaßnahmen nicht empfohlen.

Maßnahmen

Abriss der Umkleide
 Erweiterung um 6 Schlafzimmer (10 Betten)
 Balkon bleibt Kaltbereich
 Gemeinschaftsraum ca. 36 m²
 Bis zu 20 Fahrradstellplätze mit Ladestation gegenüber Eingang –Einhausung möglich

Luft und Lichtbad

Untergeschoss

Kritischer Bereich durch jährliche Überschwemmung! Geschlossene Räume sowie Fahrradstellplätze im Untergeschoss werden von Seiten Hettich Architekten nicht empfohlen –jährliche, starke Verschmutzung durch Hochwasser. Wir empfehlen die Fahrradstellplätze, insbesondere Ladestationen für E-Bikes im Erdgeschoss anzubieten (s. Varianten Erdgeschoss).

Maßnahmen

Abriss der Wände im UG –geschlossener Raum wird aufgelöst –bessere Reinigung, Belichtung etc.
 Einhausung der Fahrradstellplätze z.B. durch einfache Lattenkonstruktion.

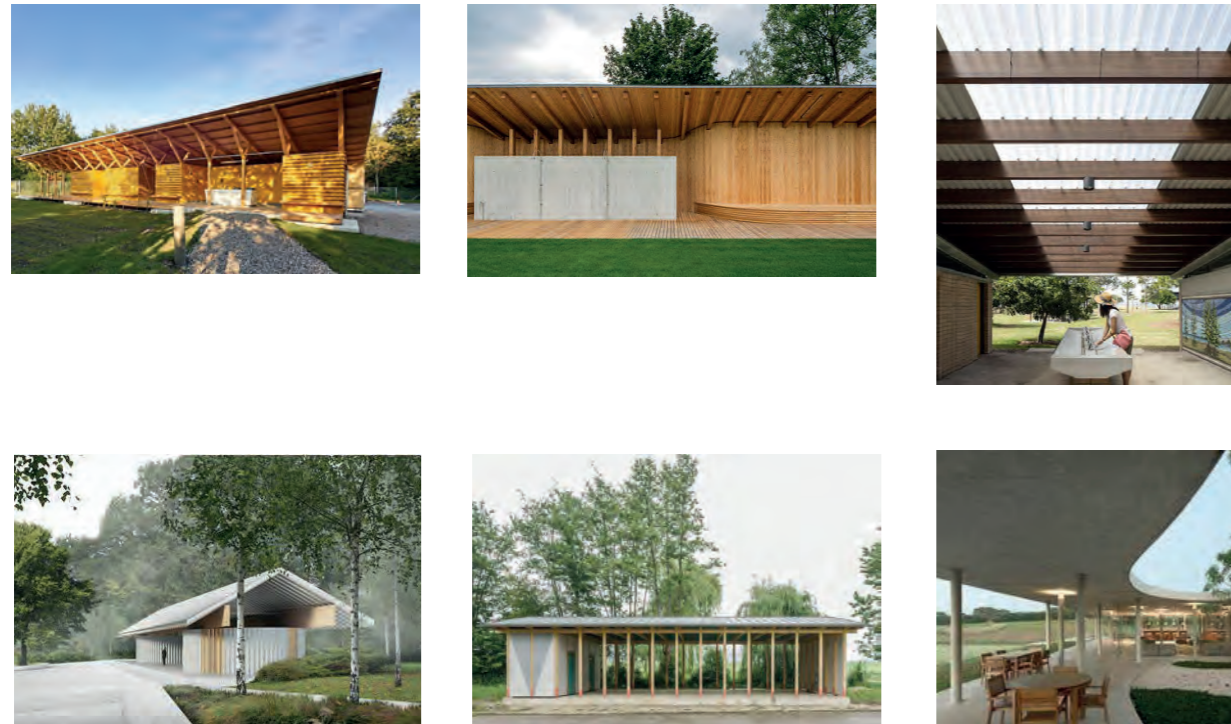
Waschhaus 1

- 45 PKW Standplätze
 - 4 Großraumzelte = 12 Standplätze (Faktor 3)
 - 10 Zelte auf der Insel (Annahme bei 30 Personen)
- Gesamt: 67 Standplätze

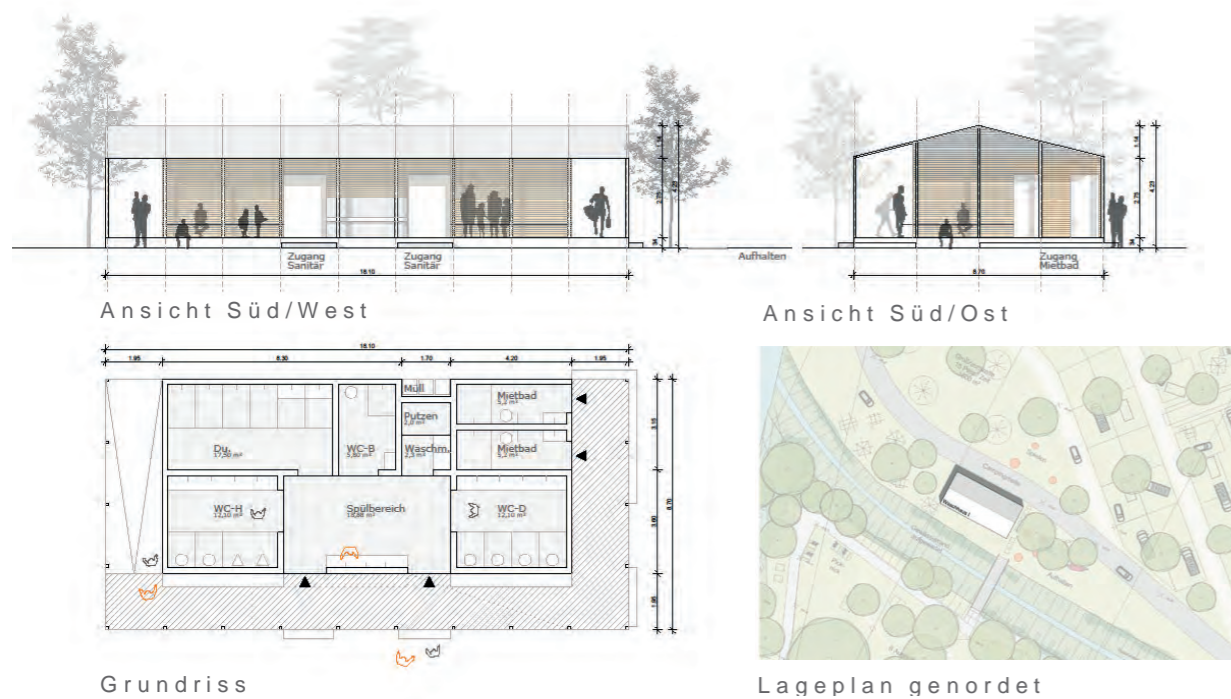
Waschhaus 2

- 26 PKW Standplätze
 - 28 Mobilheime (feste Bauten)
- Gesamt: 44 Standplätze

Berechnung und Klassifizierung nach BVCD/DTV (Annahme: 3 Sterne, ***)



Moodboard Washhäuser



Washhaus 1 - Winter

Referenzen - Washhäuser

Der Bautypus-Waschhaus zeichnet sich durch ein großes und meist auskragendes Dach aus. Das geforderte Raumprogramm wird dabei in „eingeschobenen“ Kuben organisiert. Durch das Dach entstehen angenehme Übergangs- und Schwellenbereiche, so wird ein klarer Bezug zum Umliegenden Campingplatz und der Natur geschaffen.

Washhaus 1 als geschlossene Variante zur Ermöglichung eines Winterbetriebs bzw. Erweiterung der Nutzungszeiten und Erhöhung des Komforts. Zusätzliches Angebot von immer beliebter werdenden Mietbädern.

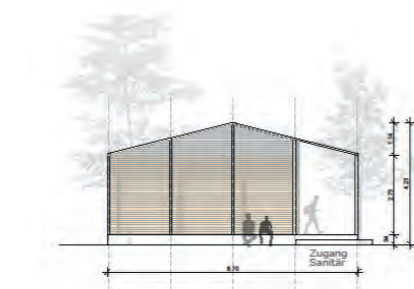
Planung anhand der BVCD/DTV-Klassifizierung – 3 Sterne (***)

**Kostenschätzung nach DIN 276 anhand BKI 2021
Kostenkennwerten:**

**685.795,26 € brutto
1.070 €/ m³**



Ansicht Süd/West



Ansicht Süd/Ost



Grundriss

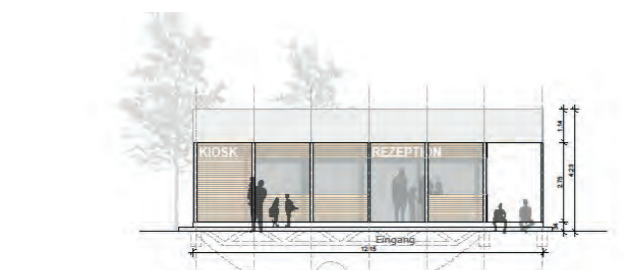
BGF(R) = 45 m² BRI = 381 m³
 BGF(S) = 50 m²



Lageplan genordet

Kostenschätzung BKI =

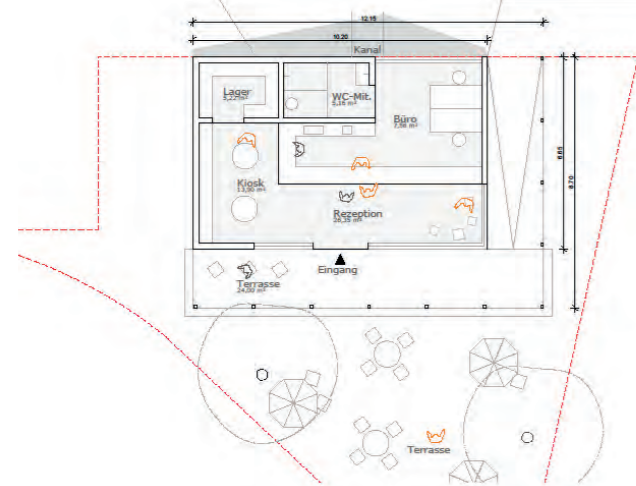
Waschhaus II - Nur Sommerbetrieb



Ansicht Süd/Ost



Ansicht Nord/West



Rezeption



Ansicht Nord/Ost



Lageplan genordet

Waschhaus II

Erscheinung und Gestaltung wie Waschhaus 1, jedoch mit geringeren Abmessungen. Haupteinschließung orientiert sich Richtung Süden. In Richtung der angrenzenden Standplätze bleibt der Baukörper geschlossen. (Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Standplätze).

Planung anhand der BVCD/DTV-Klassifizierung – 3 Sterne (***)

Kostenschätzung nach DIN 276 anhand BKI 2021 Kostenkennwerten:

311.170,22 € brutto
807 €/ m³

Die **Rezeption** folgt dem Erscheinungsbild der Waschlhäuser. Sichtbare Überspannung des Bestandskanal.

Zusätzlich zur Rezeption wird ein Kiosk mit geringen Anforderungen angeboten. Der Eingang orientiert sich in Richtung Hauptzufahrt des Campingplatzgeländes.

Überbrückung des Kanals mittels Holztragkonstruktion im Sockelbereich. Aufgeständert auf Betonfundamenten.

Kostenschätzung nach DIN 276 anhand BKI 2021 Kostenkennwerten:

462.112,30 € brutto
1.070 €/ m³

Entwurf – Konzeption – Konstruktion - Positionierung

Sowohl die beiden Waschhäuser als auch die Rezeption erhalten ein durchlaufendes und auskragendes Satteldach. Das Dach in Kombination mit einem aufgeständerten Laubengang definiert angenehme Übergangs- und Schwellenbereiche.

Das geforderte Raumprogramm wird dabei in „eingeschobenen“ Kuben organisiert (gut zu erkennen am Waschhaus 2 - Sommer).

Ein klarer Bezug zum umliegenden Campingplatz und zur Natur wird geschaffen.

Die Holzkonstruktion ist dabei sichtbar vor die Kuben gestellt, was das Konzept der Schwellenbereiche weiter stärkt.

Das Waschhaus „1 - Winter“ ist vollwertig gedämmt und erlaubt einen Winterbetrieb bzw. eine Erweiterung der Nutzungszeiten auch außerhalb der Hauptsaison und dadurch eine deutliche Steigerung des Komforts. Das ergänzende Angebot von Mietbädern erhöht zusätzlich den Standard des Campingplatzes (höhere Einnahmemöglichkeiten, Rentabilität etc.).

Der Hauptzugang orientiert sich in Richtung Fuldakanal und bietet durch den überdachten Vorbereich Aufenthaltsqualität.

Das Waschhaus „2 - Sommer“ ist ausschließlich für den Sommerbetrieb konzipiert. Eine Dämmung ist daher nicht vorgesehen. Zu den unmittelbar angrenzenden Standplätzen zeigt sich der Baukörper geschlossen, um deren Aufenthaltsqualität nicht zu beeinträchtigen. Ein offener Durchgang ermöglicht eine Erschließung von beiden Seiten.

Alle Gebäude verfügen über einen überdachten, barrierefreien Zugang in Form einer Rampe.

Das Rezeptionsgebäude, welches dem Erscheinungsbild der Waschhäuser folgt, wird ebenfalls wärmegeklämt und zusätzlich mit einem kleinen Kiosk ausgestattet. An diesen Kiosk bestehen aufgrund der umliegenden Einkaufsmöglichkeiten rund um den Campingplatz nur geringe Anforderungen.

Die Rezeption zeigt sich aus nordwestlicher Blickrichtung als Brückenbauwerk und überspannt den vorhandenen Kanal. Aus südöstlicher Blickrichtung mit Hauptzufahrt wird mittels Sitzmöglichkeiten ein großzügiger und einladender Auftakt geschaffen.

Aufgeständerte Holzrahmenbauweise auf punktförmigen Stahlbetonfundamenten gelagert.

Die Aufständigung bietet Schutz vor möglichen Überschwemmungen.

6 | Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit

Gemäß dem errechneten Kosten für den geplanten Campingplatz käme ein Kostenrahmen von circa 5 Mio. Euro brutto in Betracht. (vgl. Kostenrahmen vom 20.6.2023 im Anhang, S. 53)

In diese Rechnung nicht enthalten sind

- Bodenrisiko
- Risiko Wasserhaltung und Hochwasserschutz
- Ausstattungen der Hütten
- Umbaumaßnahmen des Licht- und Luftbads
- Neue Gebäude Rezeption, Waschhaus I und II (Kostenschätzung siehe Kapitel 5 Architektur, ab S. 35 f.)

Mit einer Zins-und-Tilgung - Rechnung in Höhe von 8% wäre theoretisch eine Investition von 2,7 Mio. Euro gerechtfertigt. Demnach liegt der Kostenrahmen für den Bau fast doppelt so hoch als das errechnete Betriebsergebnis. (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung im Anhang, S. 61).

Somit würde sich der Betrieb über einen externen Betreiber wirtschaftlich nicht rechnen. Ein zusätzlicher externer Wohnmobilhafen zu dem Campingplatz an der Aue wäre immer noch nicht auskömmlich zu führen. Der Vorteil wäre jedoch, dass keine direkte Konkurrenz zu einem weiteren Betreiber besteht.

Um die Rentabilität und Wirtschaftlichkeit für den externen Betreiber abzubilden, ergeben sich zwei mögliche Szenarien für die Stadt:

- Stadt Fulda betreibt den Campingplatz im Eigenbetrieb, Gründung eines Zweckverbands
- Stadt Fulda übernimmt den Ausbau und verpachtet an einen externen Betreiber, der eigenverantwortlich den Campingplatz führt

Der Campingplatz selbst könnte als ein Anker für eine Wertschöpfung gelten. Gemäß der wirtschaftlichen Betrachtung von Camping Concept (Ansprechpartner: Thomas Krieg) bietet sich für die Stadt folgendes an: Durch den Tourismus und den einhergehenden Tagesausgaben ergibt sich eine Wertschöpfung von rund 2 Mio. Euro. Die Tagesausgaben von Campern liegen zum Beispiel bei durchschnittlich über 50€ pro Tag. Diese Wertschöpfung entspricht dem Gewinn für die Stadt Fulda und könnte für die Finanzierung des Campingplatzes bedeutend sein.

Ein großes Potential liegt zusätzlich im Radtourismus der Stadt Fulda. Durch die gute Anbindung über den Radfernweg und das mögliche Angebot an kurzen Übernachtungsmöglichkeiten mit Naturerlebnis bietet sich eine größere Rentabilität. Hinsichtlich der Ausführungsqualität der Hütten in der vertieften Planung besteht zudem ein Potential durch die unterschiedlichen Variablen in Bezug auf den Kosten. In der Konkretisierung der Ausführung im Detail und der Qualitäten können genaue Aussagen zur präzisen wirtschaftlichen Berechnung und Kostenermittlung getroffen werden. Die gesamte wirtschaftliche Betrachtung und die Beschreibung von Camping Concept ist im Anhang ab Seite 54 zu finden.

7 | Empfehlung

Das Thema Erholung ist für Camper das Wichtigste und im Besten Falle mit einer naturnahen Umgebung gepaart. Dies impliziert für die Gestaltung, dass der Campingplatz möglichst charakteristisch grün und ansprechend gestaltet sein sollte.

Mit der Variante 3a sind all diese Eigenschaften abgedeckt. Eine naturnahe Gestaltung, die den Aue-Charakter des Bestands aufnimmt und widerspiegelt, gestärkt durch die naturhafte Gestaltung der verschiedenen Angebote an Übernachtungsmöglichkeiten und die Erlebbarkeit der Fulda. Zudem profitiert der Entwurf von den Gestaltungselementen und Wegeverbindungen der Landesgartenschau 2023.

Durch eine Förderung im Bereich Tourismus und der einhergehenden Wertschöpfung, kann eine Wirtschaftlichkeit für den Campingplatz und die Stadt Fulda erzielt werden. Gemäß dem Tourismusnetzwerk Hessen kann ein Touristenbeitrag den Weg für touristisch aufgestellte Kommunen für eine verbesserte Finanzierung touristischer Infrastruktur und des touristischen Marketings vor Ort öffnen. Hierzu sollte die Stadt Fulda weitere mögliche Förderungsmöglichkeiten prüfen und gegebenenfalls beantragen. Auch die weitere Entwicklung und Förderung des Radtourismus kann eine überregionale Bereicherung durch die gute Anbindung werden. Mit dem Stadtcampingplatz in der Aue sowie der Kanustation und der Umnutzung des ehemaligen Klärwerks in Kämmerzell wären für das Entwicklungskonzept bereits Angebote gegeben.

Für eine höhere Rentabilität und eines ganzjährigen Betriebes des Campingplatzes müsste man die Entwicklung der Variante 3b in Betracht ziehen. Durch den Erwerb der Stadt Fulda und die Wertschöpfung der Stadt und Region könnte dies möglicherweise wirtschaftlich gesehen eine Bereicherung sein, da auch hier in der vertieften Planung mehr Belegungstage bei besserer Ausführung den Gewinn steigern kann. So können durch die wetterunabhängige Nutzbarkeit der Mietobjekte wie der Cottages und einer für Touristen interessante Lage 180 Belegtage (50% Auslastung) möglich sein.

8 | Anhang

Lageplan zu Konzept Variante 0

Lageplan zu Konzept Variante 3a

Schnittansicht zu Variante 3a

Lageplan zu Konzept Variante 3b

Grün-Bilanz Variante 3a

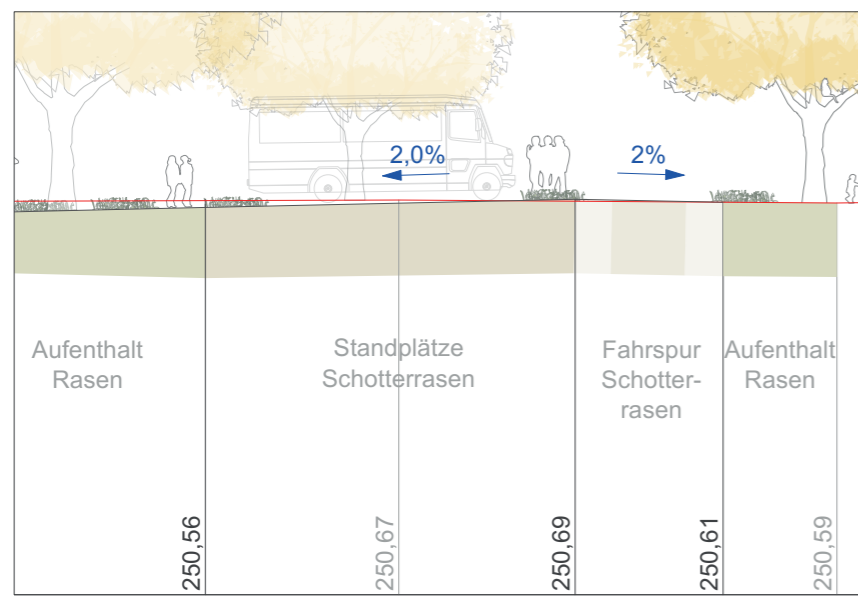
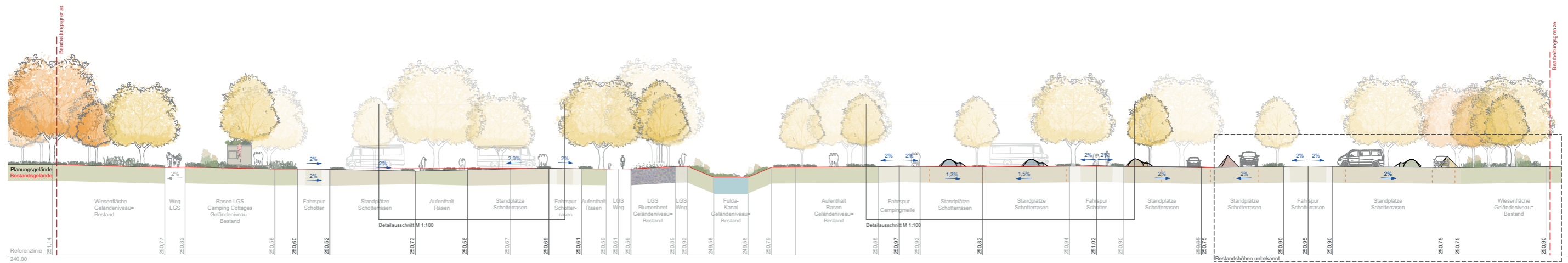
Kostenrahmen

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

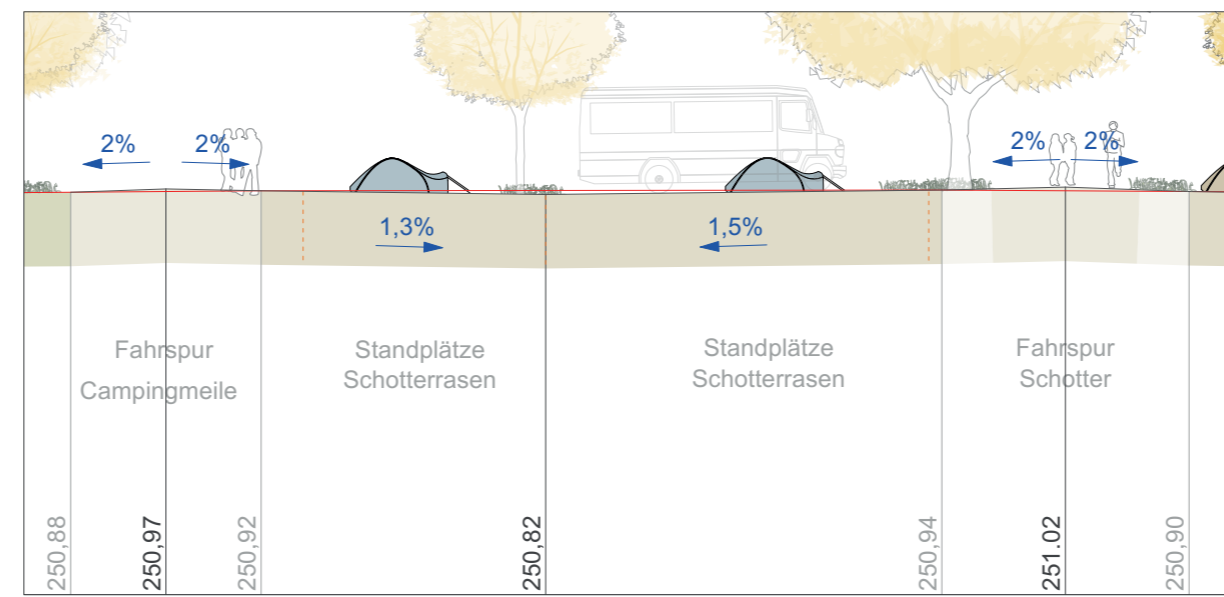




Schnittansicht zu Variante 3a



Detailausschnitt M 1:100



Detailausschnitt M 1:100



Übersichtsplan

Stadtcamping Fulda

Konzept Variante 3a
Schnitt Gelände
M 1:250, 1:100
20.06.2023

Büro Hink
Landschaftsarchitektur GmbH
Schloss Massenbach
Massenbachhauser Straße 62
D - 74193 Schwaigern
Bahnhof Maichingen
Talstraße 51
D - 71069 Sindelfingen

kienleplan
Landschaft Städtebau
Planung und Gutachten
Kienleplan GmbH
Hauptstraße 73/2, D-70771 Leinfelden-Echterdingen
Fon: +49 (0)711 4579122 | Fax: +49 (0)711 4579162
Email: info@kienleplan.de | www.kienleplan.de





Kostenrahmen

Kostenrahmen vom 20.06.2023

Stadtcamping Fulda
 Grundlage: Konzept 003a

Bearbeitungsgebiet Gesamt	43 350 m ²
Abzüglich nicht bearbeiteter Flächen	-18 400 m ²
Bearbeitungsfläche	24 950 m²

		netto	brutto (gerundet)
500	Aussenanlagen	3 371 760 €	4 013 000 €
510	Erdbau Oberboden lösen, Kofferung Wege lösen, Boden Gräben, Boden modellieren, Wasserhaltung	281 450 €	335 000 €
520	Gründung, Unterbau Fundamente für Einbauten und Leuchten	20 500 €	25 000 €
530	Oberbau, Deckschichten Befestigte Flächen (Asphalt/ Pflaster), Schotterrasenflächen (Nebenwege, Standplätze)	724 660 €	863 000 €
540	Baukonstruktionen Schrankenanlagen, Stege inkl. Grundfläche Pfahlhütten Auehütten (11.000€/ Stk.) Pfahlhütten (20.000€/ Stk.) Camping Cottage (40.000€/ Stk.)	1 375 000 €	1 637 000 €
550	Technische Anlagen Strom-, Wasser-, Abwasserleitungen, Beleuchtung, Versorgungssäulen Standplätze, Entsorgungsstation WoMo	369 050 €	440 000 €
	Picknicktische, Bänke, Poller, Fahrradständer, E-bike- Ladestation, Spielplatz, Wegweiser und Infotafeln		
570	Vegetationsflächen Baumbestandsschutz, Baumpflanzungen inkl. Fertigstellungspflege, Hecken, Schutzpflanzung inkl. F.- Pflege, Rasen- und Wiesenansaat inkl. F.-Pflege	221 850 €	265 000 €
580	Wasserflächen		0 €
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen Baustelleneinrichtung, Abbruch, Entsorgung, Entsorgung Boden	281 000 €	335 000 €
700	Baunebenkosten Honorare, Gutachten, TÜV	842 940 €	1 004 000 €
	Summe 500+700 Aussenanlagen netto	4 214 700 €	
	MwSt. 19%	800 793 €	
	Summe 500+700 Aussenanlagen brutto	5 015 493 €	5 016 000 €
	+ Sicherheit/ E152Unvorhersehbares 10%		5 517 600.00 €

Nicht enthalten:

Bodenrisiko, neue Mantelverordnung August 2023
 Risiko Wasserhaltung, Hochwasserschutz
 Ausstattung Hütten
 Umbaumaßnahmen Gebäude Licht- und Luftbad
 Gebäude Rezeption, Waschhaus I + II (s. Kostenrahmen Hettich-Architekten)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



Wirtschaftliche Betrachtungen der Varianten

Campingpark Fulda

ohne Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen

im Juni 2023



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Variante 0

Average-Case-Szenario

Drittes volles Betriebsjahr nach Fertigstellung bei sehr guter Betriebsführung
Ganzjahresbetrieb -

Umsätze			€
1	46 Standplätze 80 qm	90 Belegtage x 30,00 €	124.000
2	41 Stellplätze 60 qm	90 Belegtage x 25,00 €	92.000
3	18 Hütten am Steg (einfache Ausstattung)	120 Belegtage x 50,00 €	108.000
4	6 Zimmer (Licht- u. Luftbad)	120 Belegtage x 80,00 €	58.000
5	15 Zeltplätze (Zeltwiese)	60 Belegtage x 20,00 €	18.000
6	0 Gruppenzelte (je 10 Pax)	30 Belegtage x 150,00 €	0
7	Insel-Zeltplätze	60 Belegtage x 30 Personen x 10 €	18.000
8	Umsätze gesamt		418.000
Kosten			
9	Personal	25% v. Umsatz	105.000
10	Betriebs- und Verbrauchskosten einschließlich Energie	25% v. Umsatz	105.000
11	Werbung und Marketing		20.000
12	Instandhaltung	3% v. Umsatz	13.000
13	Kosten gesamt		243.000
14	Betriebsergebnis I vor Afa und Steuer		175.000

Standplätze = 80 qm
Stellplätze = 60 qm



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Variante 3 a

Average-Case-Szenario

Drittes volles Betriebsjahr nach Fertigstellung bei sehr guter Betriebsführung
Ganzjahresbetrieb -

Umsätze		€	
1	62 Standplätze 80 qm	90 Belegtage x 30,00 €	168.000
2	7 Auenhütten	120 Belegtage x 50,00 €	42.000
3	17 Pfahlhütten	120 Belegtage x 90,00 €	184.000
4	10 Cottages	120 Belegtage x 120,00 €	144.000
5	6 Zimmer (Licht- und Luftbad)	120 Belegtage x 80,00 €	58.000
6	10 Zeltplätze (Zeltwiese)	60 Belegtage x 20,00 €	12.000
7	4 Gruppenzelte (je 10 Pax)	30 Belegtage x 150,00 €	18.000
8	Insel-Zeltplätze	60 Belegtage x 30 Personen x 10 €	18.000
9	Umsätze gesamt		644.000
Kosten			
10	Personal	30% v. Umsatz	194.000
11	Betriebs- und Verbrauchskosten einschließlich Energie	30% v. Umsatz	194.000
12	Werbung und Marketing		20.000
13	Instandhaltung	3% v. Umsatz	20.000
14	Kosten gesamt		428.000
15	Betriebsergebnis I vor Afa und Steuer		216.000

Pfahlhütten: ohne Sanitäreinrichtung, mit außergewöhnlichem Hüttenkonzept
 Auenhütten: ohne Sanitäreinrichtung, einfache Hütten
 Camping Cottage: vollwertig ausgestattet, winterfest



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Variante 3 b (mit Erweiterungsfläche auf Flurstück 65/7)

Average-Case-Szenario

Drittes volles Betriebsjahr nach Fertigstellung bei sehr guter Betriebsführung
Ganzjahresbetrieb -

Umsätze		€	
1	52 Standplätze 80 qm	90 Belegtage x 30,00 €	140.000
2	34 Stellplätze 60 qm	90 Belegtage x 25,00 €	77.000
3	7 Auenhütten	120 Belegtage x 50,00 €	42.000
4	17 Pfahlhütten	120 Belegtage x 90,00 €	184.000
5	10 Cottages	120 Belegtage x 120,00 €	144.000
6	6 Zimmer (Licht- und Luftbad)	120 Belegtage x 80,00 €	58.000
7	10 Zeltplätze (Zeltwiese)	60 Belegtage x 20,00 €	12.000
8	4 Gruppenzelte (je 10 Pax)	30 Belegtage x 150,00 €	18.000
9	Insel-Zeltplätze	60 Belegtage x 30 Personen x 10 €	18.000
10	Umsätze gesamt		693.000
Kosten			
11	Personal	30% v. Umsatz	208.000
12	Betriebs- und Verbrauchskosten einschließlich Energie	30% v. Umsatz	208.000
13	Werbung und Marketing		20.000
14	Instandhaltung	3% v. Umsatz	21.000
15	Kosten gesamt		457.000
16	Betriebsergebnis I vor Afa und Steuer		236.000

Pfahlhütten: ohne Sanitäreinrichtung, mit außergewöhnlichem Hüttenkonzept
 Auenhütten: ohne Sanitäreinrichtung, einfache Hütten
 Camping Cottage: vollwertig ausgestattet, winterfest



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Variante Wohnmobilhafen

Average-Case-Szenario

Drittes volles Betriebsjahr nach Fertigstellung bei sehr guter Betriebsführung
Ganzjahresbetrieb -

Umsätze		€	
1	0 TC	90 Belegtage x 30,00 €	0
2	125 RM	90 Belegtage x 25,00 €	281.000
3	0 Hütten	120 Belegtage x 50,00 €	0
4	0 Cottages	0 Belegtage x 100,00 €	0
5	0 Zeltplätze	60 Belegtage x 20,00 €	0
6	0 Gruppenzelte (je 10 Pax)	30 Belegtage x 150,00 €	0
7	0 Insel-Zeltplätze	60 Belegtage x 30 Personen x 10 €	0
8		Umsätze gesamt	281.000
Kosten			
9	Personal	25% v. Umsatz	70.000
10	Betriebs- und Verbrauchskosten einschließlich Energie	25% v. Umsatz	70.000
11	Werbung und Marketing		20.000
12	Instandhaltung	3% v. Umsatz	10.000
13		Kosten gesamt	170.000
14		Betriebsergebnis I vor Afa und Steuer	111.000



Erläuterungen:

Umsätze

Im Durchschnitt aller Campingbetriebe in Deutschland kann von einer Belegung (Vollbelegung) von 90 Tagen ausgegangen werden. Dies entspricht einer Auslastung von 25 %. Bei ganzjährigem Betrieb in touristischen Top-Lagen sind 120 Belegtage also eine Auslastung von ca. 35 % machbar. Bei Mietobjekten (Tiny-Häuser, Blockhäuser, etc.) sind durch die wetterunabhängigen Nutzbarkeit und in Lagen mit interessanten touristischen Angeboten bis 180 Belegtage was ca. 50% Auslastung entspricht durchaus möglich.

Der Preis pro Belegtag mit 30,- € netto ist im durchschnittlichen Preisbereich gewählt. Es gibt Campingbetriebe die deutlich über € 40,- netto pro Belegtag erzielen. Der Preisdurchschnitt (Vergleichspreis) aller Campingplätze in Deutschland liegt laut einer Erhebung des ADAC für eine Übernachtung mit zwei Erwachsenen und einem Kind inklusive Stellplatz und Nebenkosten bei durchschnittlich € 31. Neueste Erhebungen zeigen, dass durch die gestiegene Nachfrage auch deutlich höhere Preise, teilweise über 50 € erzielt werden können.

Zelten

Die Belegtage werden nach drittem vollem Betriebsjahr mit 60 Tagen angenommen. Die Nettoumsätze pro Belegtag sind mit € 20,00 angesetzt, was für einen qualitativ guten Campingpark mit außergewöhnlicher Zeltlocation gut erzielbar sein sollte. Waren in Vergangenheit Einzelpreise für Zelt, Personen etc. durchaus üblich ist der Trend zu Pauschalpreisen auch im Campinggewerbe angekommen. Die Belegung der Gruppenzelte ist abhängig vom Konzept und Angebot. Richtet man sich an Schulklassen und bietet z.B. ein Verpflegungspaket und organisiertes Freizeitangebot an sind hier deutlich höhere Erlöse erzielbar.

Ferien-Häuser/Pfahlhütten/Auenhütten/Camping Cottage

Bei der Berechnung wird zugrunde gelegt, dass die Hütten einfach ausgestattet sind. Bei Unterkünften die ganzjährig nutzbar sind oder mit eigenen Nasszellen kann mit höheren Belegtagen und Preisen kalkuliert werden. Die Übernachtungsgebühr von durchschnittlich 90,00 € kann je nach Ausstattung als verhalten angesehen werden. Übernachtungsgebühren bis zu 120,00 € sind bei winterfesten „Häusern“ mit eigenem Bad durchaus erzielbar. Bei den einfachen Hütten ohne Sanitäreinrichtung wird davon ausgegangen, dass diese in der wärmeren Jahreszeit überproportional gut durch Radwanderer belegt werden können. Jedoch ist mit 50 € ein deutlich geringerer Preis zu erzielen. Dieser kann durch ein außergewöhnliches Hüttenkonzept erhöht werden was bei den Pfahlbauten deutlich wird.



Kosten

Personalkosten

Hier wird mit einer durchschnittlichen Personalkostenquote von 25% gerechnet. Die Personalkosten sind stark von der Betreiberkonstellation abhängig. Durch den aktuellen Personalmangel ist diese Position stark vom regionalen Markt abhängig. Bei der Variante Wohnmobilstellen könnten durch Automatisierung geringe Einsparungen bei den Personalkosten erzielt werden.

Betriebs- und Verbrauchskosten

Auch diese beruhen auf Erfahrungswerten und Betriebsvergleichen. Sie werden mit mindestens 25% vom Umsatz angenommen. Durch besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit und dem Einsatz von z.B. PV-Anlagen kann dieser Wert gesenkt werden. Es sind jedoch aufgrund z.B. deutlich gestiegener Strom- und Gaskosten auch deutlich höhere Werte bekannt. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass Personal und Betriebskosten durch höhere Personal-, Reinigungs- und Servicekosten für z.B. Room-Service mit Bettwäsche höher zu berechnen sind. Aus diesem Grund sind bei den Varianten 3 a und b vorsorglich 30 % angenommen worden.

Werbung und Marketing

Hier wurde ein Mindest-Budget angenommen um den neuen Campingpark zu vermarkten und um die angestrebten Gästezahlen zu erreichen. Eine Kooperation mit dem Stadtmarketing wird vorausgesetzt.

Instandhaltung

Für einen neuen Campingbetrieb ist die Instandhaltung mit 3% v. Umsatz normal angesetzt, kann sich aber durchaus bei 2,5% in den ersten Jahren einpendeln. Mit zunehmendem Alter wird dieser bei 4-5% liegen.

Alle berechneten Umsätze und Preise sind Nettobeträge.

Die Konzepte zeigen deutlich, dass eine gute Betriebsgröße für einen Campingplatz eher bei 200-250 Standplätzen liegt. Bei geringerer Anzahl an Standplätzen kommen der Ausstattung und dem Angebot eine noch höhere Bedeutung zu. Mit einem geeigneten Gastronomiebetrieb oder Wellnessbereich wären weitere Preissteigerungen und längere Aufenthaltsdauern möglich.

Weitere und präzisere Berechnungen sind nach Festlegung der endgültigen Qualitätsstufe, der Zielgruppen und der Qualität der Unterkünfte möglich.



Mit einem neuen Campingplatz können mit Standplätzen, Zeltplätzen und Mieteinheiten bis zu **40.000 touristische Übernachtungen** möglich sein. Das wäre für den neuen Campingpark ein ehrgeiziges aber mögliches Ziel welches nicht einfach zu erreichen sein wird und eine grundsätzliche unternehmerische Risikobereitschaft erfordert. Dies ergäbe für die Stadt Fulda eine Wertschöpfung von 2 Mio. Euro. Die Tagesausgaben von Campern, insbesondere Reisemobilisten liegen beispielsweise bei durchschnittlich über 50 € pro Tag.

Betriebsergebnis Variante 0 € 175.000

Dieses Betriebsergebnis 1 würde theoretisch eine Investition von 2,2 Mio. €* rechtfertigen.

Betriebsergebnis Variante 3a € 216.000

Dieses Betriebsergebnis 1 würde theoretisch eine Investition von 2,7 Mio. €* rechtfertigen.

Betriebsergebnis Variante 3b € 236.000

Dieses Betriebsergebnis 1 würde theoretisch eine Investition von 3,0 Mio. €* rechtfertigen.

*Berechnungsgrundlage Zins und Tilgung in Höhe von 8% gesamt.

Die theoretische Investitionssumme errechnet sich unter Annahme einer Verzinsung von 5 % und einer Tilgung von 3 % p.a. insgesamt also 8 % Zins und Tilgung.

(Berechnungsbeispiel: 175.000 € Betriebsergebnis x 100 : 8 = 2,2 Mio.€.)

Eine konkrete Kostenermittlung für die Herstellung der Anlage ist nun ein wichtiger nächster Schritt. Ferner sollten Fördermöglichkeiten geprüft werden die u.U. über die Stadt Fulda beantragt werden können.

Aufgrund extrem gestiegener Personal- und Energiekosten kommt der Betreiberkonstellation eine hohe Bedeutung bei. Klassische Familienbetriebe die im Tourismus oft vorkommen haben eine deutlich höhere Rendite wie kommunale Betriebe oder Betriebe mit einer hohen Personaldecke. In den vorliegenden Berechnungen wurden deshalb Durchschnittswerte herangezogen die erst nach einer endgültigen Festlegung des Betreiberkonzeptes konkretisiert werden können.

Alle Angaben beruhen auf Erfahrungswerten, Betriebsvergleichen und Schätzungen und sind nicht garantiert. Die Berechnungen fußen auf den mir zur Verfügung gestellten Planungen und Informationen.

9 | Quellen und Nachweise

Plangrundlagen

Grundlage grafische Darstellungen Kapitel 1-1.8:
@google earth

Alle weiteren Grafiken und Pläne:
© Kienleplan GmbH
@ Büro Hink Landschaftsarchitektur GmbH
@ Hettich Architekten

Bildnachweise

Naherholungsgebiet Fulda-Aue
@Stadt Fulda, <https://www.tourismus-fulda.de/sehenswuerdigkeiten/parks-und-gaerten/einzelansicht/2/naherholungsgebiet-fulda-aue?cHash=3576781d28e37e0a751b7af62675f934>
Abfrage 19.06.2023

Wohnmobil-Stellplatz
@da-direkt, <https://www.da-direkt.de/wohnmobil-versicherung/ratgeber/stellplatz-oder-campingplatz>
Abfrage 19.06.2023

Campingplatz Petrushoeve
@campingpetrushoeve, <https://www.campingpetrushoeve.nl/de/>,
Abfrage 19.06.2023

Campingplatz De Ikeleane Südost-Friesland
@campingcard, <https://www.campingcard.com/de/niederlande/friesland/bakkeveen/camping-de-ikeleane-118098/>
Abfrage 19.06.2023

Schlaffass Tattendorf Niederösterreich
@bettundbike, <https://www.bettundbike.de/unterkunft/schlaffass-schlafen-im-fass-1010730>
Abfrage 19.06.2023

Alle weiteren Fotos und Abbildungen
© Kienleplan GmbH
@ Büro Hink Landschaftsarchitektur GmbH
@ Hettich Architekten

Quellen

Machbarkeitsstudie – Abschlussbericht, BVCD, Oktober 2019
@Stadt Fulda

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotoptypenkartierung für den Ideenbereich „Aueweiher“, PGNU, November 2019
@Stadt Fulda

Internetrecherche

Naherholungsgebiet Fulda-Aue,
@Stadt Fulda Tourismus, URL: <https://www.tourismus-fulda.de/sehenswuerdigkeiten/parks-und-gaerten/einzelansicht/2/naherholungsgebiet-fulda-aue?cHash=3576781d28e37e0a751b7af62675f934>
Abfrage Mai-Juni 2023

Naturschutzbelange,
@Stadt Fulda,
URL: <https://www.fulda.de/kultur-freizeit/bauen-wirtschaft/stadtentwicklung-stadtplanung/bebauungsplaene-und-aktuelle-bauleitplanung/landschaftsplan>
Abfrage Mai-Juni 2023

Kultur, Freizeit und Tourismus,
@Stadt Fulda Tourismus,
URL: <https://www.fulda.de/kultur-freizeit>
URL: <https://www.fulda.de/kultur-freizeit>
Abfrage Mai-Juni 2023

Förderung und Finanzierung,
@Tourismusnetzwerk Hessen,
URL: <https://www.hessen.tourismusnetzwerk.info/inhalte/service/foerderung/>
Abfrage Juni 2023



Kienleplan GmbH
Landschaft Städtebau
Planung und Gutachten



Büro Hink
Landschaftsarchitektur GmbH