



dwif
WEGWEISEND IM TOURISMUS

Endbericht - Fazit

POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IN DER STADT EBERSWALDE



POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IN DER STADT EBERSWALDE

ENDBERICHT - FAZIT

Ihre Ansprechpartner*innen



DIANA PINNOW

Consultant
d.pinnow@dwif.de
Tel. +49(0)30 / 757 94 9- 15



REBECCA SCHWERDT

Consultant
r.schwerdt@dwif.de
Tel. +49(0)30 / 757 94 9-27



RALF TEBARTZ

Stellplatzplaner
ralf.tebartz@camperclean.de
Tel. +49(0)2853 95 66 450

dwif-Consulting GmbH
Marienstr. 19/20, 10117 Berlin
Sonnenstr. 27, 80331 München
www.dwif.de

"Gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe: "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur" - GRW-Infrastruktur".

dwif-Consulting GmbH
Berlin, den 30. September 2022

I. FAZIT

Der Campingmarkt boomt

Den Trends und Entwicklungen auf dem deutschen Campingmarkt zufolge werden verschiedene Camping- und Reisemobilkonzepte von Low Budget bis Luxus immer beliebter und haben sich vom Nischendasein zu einem Megatrend entwickelt. Neben privaten Anbietern haben auch Kommunen ein regionalökonomisches Interesse daran, **adäquate Angebote für diese Zielgruppen zu schaffen**. Aus diesem Grund hat die Stadt Eberswalde diese Potenzialanalyse für die bestehenden und für mögliche neue Standorte in der Stadt beauftragt.

Gute Standortvoraussetzungen für Familien und Kulturinteressierte

Grundsätzlich scheint der Makrostandort Eberswalde für die Zielgruppen Camping- und Reisemobilreisende sehr geeignet: Die naturnahe Lage inmitten von Waldgebieten, die durchfließenden Gewässer (Finowkanal und Oder-Havel-Kanal) sowie die Nähe zu Naturschutzgebieten und der Anschluss an Radwege sind **optimale Voraussetzungen**. Auch ist die Stadt Eberswalde über die Autobahn gut angebunden. Vor Ort bieten das ÖPNV-Netz und ein Radwegenetz gute Anschlüsse. Für Gäste, die einen mehrtägigen Aufenthalt einplanen, bietet die Stadt Eberswalde und die Region ein breites und zum Teil **saisonunabhängiges Aktiv- und Kulturangebot**, welches sich tendenziell eher an Familien richtet. In der Folge sind auch beide Konzepte, die in der Studie dargestellt sind, in ihrer Positionierung auf Familien und kulturinteressierte Personen und Paare gerichtet.

Ausbaufähiges Angebot in der Stadt Eberswalde

Auf Basis der reinen Angebots- und Nachfrageanalyse (faktische Analyse) lässt sich kein Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten in Eberswalde ableiten. Die strukturelle Analyse – eine Betrachtung der bestehenden Stellplätze in Eberswalde und in der Umgebung bis zu 30 Kilometern – ergab **deutliche Lücken im Angebotsportfolio**, sowohl in der Stadt Eberswalde auch als im direkten Umfeld. Aktuell bietet die Stadt Eberswalde zehn Standplätze verteilt auf drei Stellplätze an:

- (1) Stellplatz Festplatz/ehem. Chemiefabrik (6 Standplätze)
- (1) Stellplatz Marienstraße (2 Standplätze)
- (2) Stellplatz am Wald-Solar-Heim (2 Standplätze)

Bei allen drei Plätzen handelt es sich um kostenfreie Transitplätze ohne Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung. Hinzukommen Standplätze im gewerblich geführten Marinapark Eberswalde, der ein Beherbergungsangebot mit einer breiten Angebotspalette in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie sowie Freizeitanlagen und Infrastruktur für Rad, Kanu und Boote kombiniert und für Reisemobile eine Ver- und Entsorgung anbietet.

Deutliche strukturelle Lücken bestehen, klare Chancen für neue Standorte

In der Gesamtschau ist das aktuelle Angebot nur begrenzt konkurrenzfähig. Sowohl in Eberswalde als auch im Umfeld fehlen wettbewerbsfähige Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsangebot in prominenter oder naturräumlicher Lage. Es bestehen daher klare Chancen für zukünftige Stellplatzangebote, diese Lücken zu füllen. Hier ist es wichtig, geplante **Angebote mit einer klaren Positionierung** und einer klaren Zielgruppenfokussierung von den anderen Angeboten abzugrenzen und hervorzuheben. Die bisherigen **Angebotsstrukturen entsprechen häufig nicht den Gästewartungen**. Zusätzliche Nachfrage kann nur durch qualitativ hochwertige Angebote induziert werden. Für die Etablierung eines neuen Angebotes in der Region bietet sich aufgrund der Standortvoraussetzungen und des Wettbewerbsumfeldes ein **größerer Reisemobilstellplatz im Premiumsegment** an. Der Stellplatz sollte mit einem vollumfänglichen Ver- und Entsorgungsangebot, Sanitärgebäude und attraktiven Zusatzangeboten ausgestattet sein.

Grundsätzlich gute Voraussetzungen an mehreren Standorten, aber auch starke Einschränkungen

Im Rahmen der Potenzialstudie wurden von 20 vorgeschlagenen Flächen sechs in die engere Auswahl genommen und vor Ort besichtigt. Nach Standortanalysen und Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden zwei Flächen – die Borsighalle und der ehemalige Messingwerkhafen – als Vorzugsflächen eingestuft, die besonders gute Voraussetzungen für einen Reisemobilstellplatz im weiteren Sinne aufweisen. Für beide Standorte wurde jeweils eine Grobkonzeption entwickelt. Es folgten enge Abfragen und Abstimmungen mit den zuständigen Ämtern in der Stadt Eberswalde und im Landkreis Barnim. Im Ergebnis wiesen beide Standorte Nutzungseinschränkungen und -hindernisse auf. Historisch bedingte Bodenkontaminationen, Uferschutzzonen, Lastbeschränkungen der Zufahrtswege sowie zukünftig wachsende Lärmeinwirkungen schmälern und verschlechtern die Rahmenbedingungen für die geplanten Stellflächen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann aus gutachterlicher Sicht für die Umsetzung von Reisemobilstellplätzen an der Borsighalle und am Messingwerkhafen aus wirtschaftlichen und aus genehmigungsrechtlichen Gründen **keine Empfehlung** ausgesprochen werden.

Passfähige Konzepte für Eberswalde ausgearbeitet

Die Konzepte passen jedoch gut nach Eberswalde und könnten an anderen Standorten mit ähnlichen Verhältnissen und weniger Einschränkungen umgesetzt werden. Es handelt sich zum einen um einen stadtnahen Reisemobilstellplatz mit folgenden konzeptionellen Eckpunkten:

- **Preise:** 10-15 €/Nacht und Reisemobile, Strom und Wasser nach Verbrauch
- **Bezahlmodell:** Check-In Terminal, Betreiber*in oder anliegender Gewerbebetrieb
- **Sanitär:** Gebäude mit 4-5 Toiletten und Duschen
- **Ver- und Entsorgung:** Stromversorgung, Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser und Fäkalien

- **Zufahrt & Parken:** Schrankenanlage für Zutrittssteuerung oder regelmäßige Kontrolle des Parkraums durch Personal

Das zweite Konzept - ein Campervan-Stellplatz mit Zeltwiese – weist folgende Charakteristika auf:

- **Preise:** 10-15 €/Nacht und Campervan, Strom und Wasser nach Verbrauch
- **Bezahlmodell:** Check-In Terminal, Betreiber*in oder anliegender Gewerbebetrieb
- **Sanitär:** Gebäude mit 4-5 Toiletten und Duschen
- **Ver- und Entsorgung:** Stromversorgung für Zeltplätze, Ladestation für E-Bikes
- **Parken:** Parkfläche für PKWs in der Nähe
- **Weiteres:** Fahrradabstellplatz

Aufgrund des bestehenden Potenzials in Eberswalde lautet unsere Empfehlung daher, die Standortsuche fortzusetzen. Die beschriebenen Grobkonzepte können dabei Orientierung bieten.

Optimierung und Vermarktung bestehender Stellplätze angehen

Unabhängig von der Planung neuer Standorte, die außerhalb des kurzfristigen Horizonts liegt, sollte die Schaffung einer zentralen Ver- und Entsorgungsmöglichkeit in der Stadt priorisiert werden. Als Standorte kämen beispielsweise eine zentral gelegene Tankstelle, der Zweckverband Eberswalde oder eine Kooperation mit dem Marinapark Eberswalde infrage. Ein solches Angebot, welches sich an den marktüblichen Kosten orientieren sollte, ist nicht nur aus tourismusökonomischen Gründen sinnvoll, sondern auch aus Umweltschutzgründen notwendig. **Ver- und Entsorgungen gehören im Reisemobilsegment zur kritischen Infrastruktur** und können Reisemobilisten dazu bewegen, auch länger als eine Nacht zu bleiben. Zwingend notwendig ist dafür jedoch auch die digitale Sichtbarkeit der Stellplätze auf der Tourismus-Website von Eberswalde, den relevantesten Plattformen für Reisemobilisten sowie im ContentNetzwerk Brandenburg. Vor Ort sollten die Stellplätze an den entscheidenden Verkehrsknotenpunkten ausgeschildert und relevante Informationen (Ver- und Entsorgung, Freizeitmöglichkeiten etc.) direkt auf dem Stellplatz beschildert werden. Um Eberswalde für Reisemobilisten von einer „Durchreiseregion“ zu einer „Aufenthaltsdestination“ zu entwickeln, muss jedoch **zwingend ein attraktiveres Stellplatzangebot geschaffen** werden.