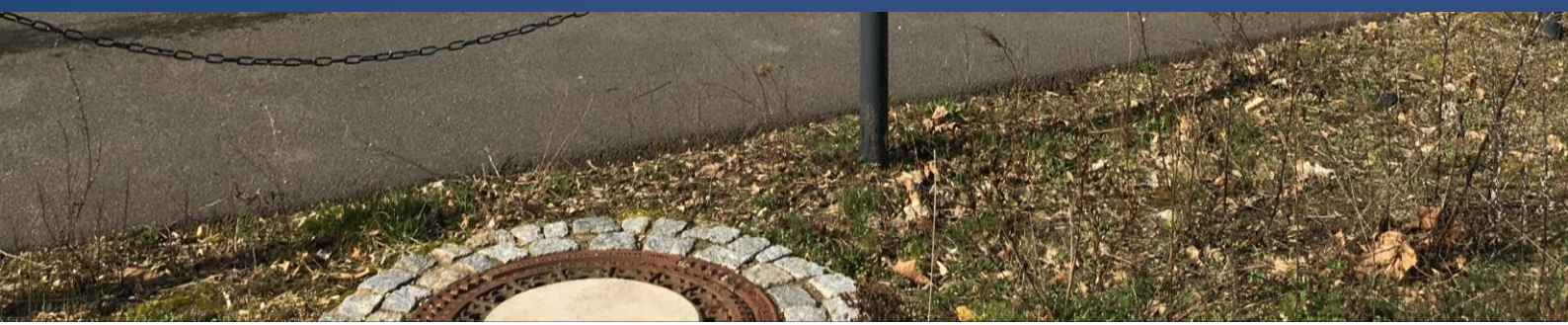




dwif
WEGWEISEND IM TOURISMUS

Endbericht

POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IN DER STADT EBERSWALDE



POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IN DER STADT EBERSWALDE

ENDBERICHT

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

dwif-Consulting GmbH
Berlin, den 30. September 2022

INHALT

I.	AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG	- 5 -
1.	Trends- und Entwicklungen	- 5 -
1.1	Übergeordnete Trends	- 5 -
2.	Unterschied Reisemobilstellplatz und Campingplatz	- 6 -
2.1	Trends auf dem Campingmarkt	- 7 -
2.2	Trends im Reisemobiltourismus	- 8 -
3.	Angebots- und Nachfrageentwicklung	- 11 -
3.1	Fahrzeuge und Stellplätze	- 11 -
3.2	Nachfrageverhalten von Reisemobilisten	- 12 -
II.	STANDORTBEWERTUNG	- 14 -
1.	Makrostandort	- 14 -
1.1	Lage	- 14 -
1.2	Erreichbarkeit	- 14 -
1.3	Freizeitattraktionen und touristisches Angebot	- 15 -
1.4	Übergeordnete Tourismusstrategien in Eberswalde und der Region .	- 16 -
1.5	Angebot und Nachfrage in Eberswalde	- 17 -
2.	Markt- und Wettbewerbsumfeld	- 22 -
2.1	Eberswalde	- 22 -
2.2	Region	- 23 -
III.	BESTEHENDE STELLPLÄTZE IN EBERSWALDE	- 31 -
1.	Stellplatz Alte Chemische Fabrik	- 31 -
2.	Stellplatz Marienstraße	- 32 -
3.	Stellplatz Wald-Solar-Heim	- 34 -
4.	Fazit	- 37 -
IV.	STANDORTVORSCHLÄGE FÜR NEUE REISEMOBILSTELLPLÄTZE	- 38 -
1.	Eingereichte Vorschläge und Kriterienkatalog	- 38 -
2.	Kurzcharakteristiken der Standortvorschläge	- 41 -
2.1	Standort Borsighalle	- 41 -
2.2	Standort Brandenburgisches Viertel – Flämingstraße	- 42 -
2.3	Standort Schleusenstraße – ehemals Recke	- 43 -

2.4	Standort Parkplatz Bergerstraße – Technische Werke	- 44 -
2.5	Standort Ehemaliger Messingwerkhafen	- 45 -
3.	Fazit zu den Standortvorschlägen.....	- 46 -
V.	GROBKONZEPTION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	- 47 -
1.	Standort Borsighalle.....	- 47 -
1.1	Prämissen für die Erstellung der Grobkonzeption	- 47 -
1.2	Konzeptionelle Eckpunkte.....	- 50 -
1.3	Fazit.....	- 51 -
2.	Standort Messingwerkhafen	- 52 -
2.1	Prämissen für die Erstellung der Grobkonzeption	- 52 -
2.2	Konzeptionelle Eckpunkte.....	- 54 -
2.3	Fazit.....	- 55 -
3.	Handlungsempfehlungen	- 56 -
3.1	Weitere Standortsuche für Stellplatzkonzepte	- 56 -
3.2	Optimierung der bestehenden Stellplätze	- 56 -
3.3	Digitalisierung & Vermarktung.....	- 57 -
VI.	FAZIT	- 58 -
VII.	ANHANG: BEISPIELE FÜR AUSSTATTUNGSELEMENTE VON STELLPLÄTZEN.....	- 61 -

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

INTERNER GEBRAUCH UND BILDQUELLEN

Zur Veranschaulichung von guten Beispielen und Vorbildern werden im Bericht Fotos und Abbildungen verwendet, für die dem dwif keine Rechte zur allgemeinen Veröffentlichung vorliegen. Deshalb ist dieser Teil des Berichts ausdrücklich nur für den internen Gebrauch bestimmt. Mit Ausnahme der Fotos und Abbildungen, für die der Auftraggebende selbst oder das dwif über Bildrechte verfügen, dürfen diese nicht weitergegeben oder öffentlich publiziert werden. Die Fundstellen im Internet sind jeweils unter den Fotos und Abbildungen im Bericht vermerkt.

I. AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG

1. Trends- und Entwicklungen

1.1 Übergeordnete Trends

Neben camping- und reisemobilspezifischen Trends gibt es gesellschaftliche Entwicklungen, die sich auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Nachfrager*innen auswirken und damit nicht zuletzt auf das touristische Angebot auf Reisemobilstellplätzen.

- Im Zuge der **Digitalisierung** sollten Stellplätze in jedem Fall online zu finden sein, egal ob auf einer eigenen Website oder über bekannte Stellplatz-Finder (promobil.de, stellplatz.info). Dabei sollte die Präsenz jederzeit aktuell sein. Digitale und kontaktlose Bezahlmodelle haben bereits an Bedeutung gewonnen. Zukünftig werden Online-Buchungsfunktionen oder Live-Webcams, die einen Überblick zur Auslastung der Plätze geben können, auf Grund der steigenden Zahl an Reisemobilisten ebenfalls wichtiger werden. Wer die Digitalisierung meistern und für sich nutzen will, muss stets am Ball bleiben und sich ständig an neue Entwicklungen anpassen.
- Auch der Faktor **Mobilität** und damit einhergehend zukünftige Mobilitätsformen sind entscheidend. Drohende Verbote oder Regularien (z. B. Umweltzonen, Dieselfahrverbote) könnten erheblichen Einfluss auf die Branche nehmen. E-Fortbewegungsmittel und E-Ladestationen oder ein guter und transparenter ÖPNV sind entscheidende Elemente für die zukünftige Ausrichtung, damit Reisemobilisten, falls sie nicht ohnehin eigene Räder im Gepäck haben, das Reisemobil für Ausflüge stehen lassen können, aber dennoch mobil sind.
- Der **demografische Wandel** wirkt sich nicht nur auf den Tourismus allgemein aus, sondern gewinnt auch im Camping-Tourismus an Bedeutung. Die Zielgruppe der sogenannten „Baby-Boomer“ ist nachweislich sehr reisefreudig und aktiv. Diese Gruppe reist auch außerhalb der Ferienzeiten und kann zu einer Ausweitung der Ränder der Sommermonate führen. Zudem wird das Thema „Barrierefreiheit“ aufgrund des steigenden Anteils der älteren Bevölkerung wichtiger.
- **Erlebnisorientierung** spielt generationsübergreifend eine immer wichtigere Rolle. Leistungsträger*innen wie z. B. Platzbetreiber*innen, Gastronom*innen etc. müssen ihren Gästen immer wieder neue einzigartige Erlebnisse bieten, um im Wettbewerb dauerhaft bestehen zu können. Gäste suchen dabei überwiegend das wahre Erlebnis, bei dem sie die lokale Kultur, die Menschen der besuchten Region oder auch die Natur in einer authentischen Art und Weise kennenlernen. Bei der Etablierung größerer Stellplätze sollte deshalb entweder auf einen gewissen Erlebnischarakter auf dem Stellplatz selbst und/oder bezogen auf den Standort bzw. das Umfeld gelegt werden. Mund-zu-Mund-Propaganda ist dabei ein Kanal, wie Reisende von diesen Erlebnissen erfahren können.

2. Unterschied Reisemobilstellplatz und Campingplatz

Camping- und Reisemobilplätze richten sich tendenziell an verschiedene Zielgruppen, jedoch ist eine trennungsscharfe Unterscheidung oft kaum möglich, da Reisemobilisten je nach Lage und gewünschter Ausstattung Standplätze auswählen, die unter Umständen auch auf einem Campingplatz liegen können. Zum besseren Verständnis erfolgt hier eine kurze definitorische Abgrenzung von Campingplätzen und Reisemobilstellplätzen.

Als Campingplätze werden meist abgegrenzte und i. d. R. bewachte Anlagen bezeichnet, die - jeweils in unterschiedlichen Ausprägungen - einerseits Standplätze für Dauercamping (Saison- und Ganzjahrescamping mit Wohnwagen) und Zelte bereitstellen und andererseits auch Stellplätze für Reisemobile und Touristiking camping vorhalten. Campingplätze sind häufig voll integriert, d. h. sie haben neben sanitären Anlagen ein breites Versorgungs- und Freizeitangebot (z. B. Shop, Restaurant, Badestellen/Schwimmbad, Spielplätze und breites Freizeitangebot). Sie liegen häufig naturnah und bieten oft auch Mietunterkünfte in Form von Mobilheimen, Ferienhäusern, Schlaffässern, Tiny Houses oder Jurten (Glamping) an. Durch das Komplementärangebot (wie z. B. Hundestrand, Hafen, Wellness und Spa) spezialisieren sich die Plätze auf unterschiedliche Zielgruppen

Ein Reisemobilstellplatz ist dadurch gekennzeichnet, dass ausschließlich Standplätze für Reisemobile vorgehalten werden. Im Gegensatz zu Campingplätzen ist ein Reisemobilstellplatz häufig öffentlich zugänglich und hat keine Rezeption, sodass An- und Abreise jederzeit möglich sind. Hinsichtlich ihrer Lage und des Versorgungsangebots lassen sich verschiedene Typen von Stellplätzen voneinander differenzieren:¹

- **Basic- oder Transit-Stellplatz:** Ein verkehrsgünstig gelegener Stellplatz in der Nähe von Fernstraßen, Freizeiteinrichtungen, Hotel oder Gastronomie, der auf Durchreisende ausgelegt ist, meist ohne Stromanschluss und Frischwasserentnahmestelle. Oft handelt es sich um gewöhnliche Parkplätze, die Platz für 1-50 Reisemobile bieten. Die Aufenthaltsdauer kann auf eine Nacht begrenzt werden.
- **Standard- oder Kurzreise-Platz:** Auf diesem Platz finden Reisemobilisten grundlegende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Stromanschlüsse und Müllentsorgungsanlagen. Die Standplätze sind teilweise parzelliert, d. h. durch Markierung voneinander abgetrennt. In vielen Fällen bleibt jedoch ein Parkplatz-Charakter, da es sich um umgewidmete Parkplätze handelt. In der Regel finden hier 5-15 Reisemobile einen Standplatz und dürfen 2-3 Nächte bleiben. Baurechtlich ist die Standplatzbreite auf 5 Meter beschränkt.
- **Premium-Platz oder Reisemobilhafen:** Hier sind die Standplätze i. d. R. parzelliert, der Platz besticht durch eine attraktive Lage und die Anlagen gehen über den Standard hinaus (z. B. Sanitäreinrichtungen, WLAN, Brötchenservice, persönliche Gästebetreuung, Mini-Shop, Information zu touristischen Attraktionen). Es handelt sich um professionell geführte Anlagen mit durchschnittlich 40-100 Standplätzen.

¹ DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland, reisemobil-stellplatz.info

2.1 Trends auf dem Campingmarkt

Die heutigen Reisenden sind hohe Ansprüche, die in der Arbeitswelt aber auch im Privatleben an sie gestellt werden, gewohnt. Sie übertragen diese Erwartungshaltung dabei auch auf ihr Reiseverhalten, die freie Zeit soll optimal genutzt werden. Urlaubsreisen werden tendenziell kürzer, dafür aber häufiger durchgeführt. Die vorhandene Freizeit soll optimal genutzt werden.

Soll ein kurzer Aufenthalt der Erholung dienen, setzt das ein besonders hohes Qualitätsniveau der angebotenen Dienstleistungen voraus. Die Qualitätsansprüche der Reisenden sind insgesamt gestiegen. Einbezogen werden dabei nicht nur die Erlebnisse selbst, sondern auch die Konsequenzen für Umwelt und Gesellschaft. Themen wie Flächennutzung, Wasser- und Energieverbrauch oder faire Arbeitsbedingungen spielen für die Reiseentscheidung eine immer wichtigere Rolle. Als Konsequenz ergibt sich aus Sicht der Anbieter*innen die Notwendigkeit, sich von Wettbewerber*innen durch Nischenbildung und/oder Fokussierung auf bestimmte Themen möglichst effizient abzuheben. Es gibt nicht den einen Typus von Camping-Tourist*innen. Es zeigen sich sehr deutliche Differenzierungen und Abgrenzungen im Nachfrageverhalten und obwohl Reisemobilisten oft im Zuge der Marktforschung mit Campinggästen gleichgesetzt werden, gibt es hier Unterschiede, die sich auch in den Trends abzeichnen.

„Camping-Parks“ und „Themenplätze“: Eine spezielle Form für hochwertiges Camping stellen Anlagen dar, die ein besonders breites und attraktives Angebot vorhalten, das weit über das reine „Campen“ hinausreicht. Hier lohnt ein Blick auf den „Prototyp“ für diese Angebotsform: Das **„Südsee-Camp“** in Wietzendorf in der Lüneburger Heide. Dort werden – neben mehr als 500 herkömmlichen Stellplätzen – Dauerstellplätze, Ferienhäuser, Chalets und Mietwohnwagen in großer Zahl angeboten. Zum Camp gehören aber auch ein eigenes Badeparadies, ein umfangreiches Sportangebot wie Hochseilgarten, Dschungel-Golf, Fitness-Oase, Reitmöglichkeiten etc. sowie hochwertige Gastronomie und Shoppingeinrichtungen. Generell bieten moderne Campingplätze eine Vielfalt an Angeboten, doch oft sticht ein thematisches Angebot heraus. So gibt es Plätze für Wanderfreunde, FKK-Freunde, für Segler, für Surfer, für Pferdefreunde und Reiter, für Golfer, etc.

„Glamping“ kommt aus dem englischen und niederländischen Sprachraum und ist eine Wortneuschöpfung aus den Wörtern „Glamorous“ und „Camping“. Es steht für hochwertige Angebote, die das naturnahe Camping-Feeling mit Komfort- oder gar Luxus-Bedürfnissen verbinden. Glamping bezeichnet einen Lebensstil, der hohe Qualitätsansprüche und Glamour mit Naturnähe und Unkompliziertheit verknüpft. Häufig handelt es sich bei der angesprochenen Zielgruppe um Gäste, die ihre früheren Campingerlebnisse jetzt auf neue, komfortablere Art wiederholen möchten. Damit werden vor allem an die Unterkünfte hohe Erwartungen hinsichtlich Ausstattungsniveau, Stil und Design geknüpft. Neben dem ursprünglichen Glamping in Safari- oder Lodgezelten werden im weiteren Sinne auch Tipis und Jurten, Luxus-Mobilheime und Bungalows, kreative Häuser und Hütten (Baumhäuser, Schlaffässer, Pods), Schlafwagen und -fahrzeuge (z. B. Zirkus-, Schäfer-, Landwagen) als Glamping bezeichnet.

Kurcamping: Im Zuge verstärkter Gesundheitsorientierung und einer älter werdenden Gesellschaft nutzen auch Campingurlauber*innen ihren Aufenthalt immer öfter zur gezielten Rehabilitation. Unter Kur-Campingplätzen sind solche zu verstehen, die in der Regel in einem anerkannten Kurort liegen. Häufig befinden sich Thermenbäder oder Kuranlagen in der Nähe des Camping- oder Reise-mobilstellplatzes und es sind eine medizinische Betreuung oder Einrichtungen wie Arzt- und Mas-sagepraxen, Therapie- und Wellness-Zentren verfügbar.

Ecocamping: Camping bietet einen direkteren Natur- bzw. Umweltkontakt als andere Urlaubsfor-men. Gleichzeitig greift auch der Campingtourismus in die Natur ein. Der Wunsch vieler Camping-gäste ist es, dieser besonderen Verantwortung des Campings (wieder) stärker gerecht zu werden. Europaweit weist ecocamping.de über 197 Plätze mit ecocamping-Zertifikat aus, in Deutschland sind es 174 Betriebe. Der Verein ecocamping e. V. setzt sich für Themen wie Ressourceneffizienz, Regionalität und Artenvielfalt auf Campingplätzen ein und vergibt Auszeichnungen an Betriebe, die die vorgegebenen Beurteilungskriterien erfüllen. Dementsprechend liegen auch die Preise oft so-gar über dem Niveau konventioneller Plätze.

Naturcamping: Die zunehmende Professionalisierung des Campingurlaubs und die Tendenz, sich in Ausstattung und Anspruchsdenken immer stärker herkömmlichen Beherbergungstypen anzunä-hern, haben zu einer Gegenbewegung geführt. Anhänger dieses „Cool Campings“ sind insbeson-dere bei der jüngeren Generation von Camper*innen zu finden. Diese Bewegung propagiert eine bewusste Rückbesinnung auf die Grundwerte des Campingurlaubs: Einfachheit, Flexibilität, Frei-heit. Übertriebene Komfortansprüche werden ebenso abgelehnt wie die strengen Regelwerke „normaler“ Campingplätze. Einher geht dieser Trend mit der Konzeptionierung der Anlagen nach ökologischen Kriterien sowie (vor allem beim Gastronomie- und Einzelhandelsangebot) der Präfe-renz für regionale Produkte. Das Komplementärangebot zeigt in der Regel eine stärkere Tendenz für naturnahe Angebote (Naturerleben). Die Bandbreite der Schlafgelegenheiten reicht von reinen Biwak-Plätzen, über das eigene Zelt bis hin zu Hütten. Dem einfachen Komfortstandard entspre-chend, fällt auch das Preisniveau geringer aus als bei normalen Campingplätzen.

Zudem ist zunehmend eine **Konzentration auf bestimmte Zielgruppen** wahrzunehmen. Selbst große Campingplätze bzw. -parks können nicht alle Gästewünsche erfüllen, ohne Gefahr zu laufen, Ziel-gruppenkonflikte auszulösen. Je mehr unterschiedliche Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen ein Campingplatz bedienen möchte und je größer seine touristische Bedeutung ist, umso mehr Bedarf gibt es an Wirtschafts- und Freiflächen. Daher ist eine – mitunter auch nur saisonale – Konzentration auf bestimmte Kernzielgruppen notwendig. Dieser Aspekt untermauert die **wachsende Bedeutung von Positionierung und Zusatzangeboten**.

2.2 Trends im Reisemobiltourismus

Reisemobile werden beliebter: Das zeigt sowohl die **rasant steigende Zahl an Neuzulassungen** als auch die Entwicklung der Stellplätze. Gegenüber dem „klassischen“ Camping mit Wohnwagen, haben Reisemobile eindeutig die Nase vorn (siehe auch Kapitel I.3.1). Hier werden die Auswirkungen des

Megatrends Individualisierung offensichtlich, denn Reisemobilnutzer*innen sind auf die Infrastruktur eines Campingplatzes nicht zwingend angewiesen, sondern nutzen oft die Infrastrukturen in zu- meist Orts- und Stadtzentrumnähe. Daher versuchen viele Campingbetriebe, möglichst viele Rei- semobiltourist*innen mit attraktiven Angeboten „hinter die Schranke“ zu bekommen oder stellen zu- mindest vor der Schranke (kostenpflichtige) Standplätze zur Verfügung.

Für Reisemobilstellplätze galt lange Zeit, dass sie an lauten Straßen fernab der öffentlichen Ver- kehrsmittel liegen und lediglich eine Fläche zum Abstellen des Fahrzeugs bieten. Dabei hängt der Wert eines Stellplatzes zum großen Teil von einer erlebnisnahen Lage in der Nähe des touristischen Angebots eines Ortes oder einer ruhigen Lage mit toller Aussicht ab. Im Idealfall können Reisemobi- listen problemlos zu Fuß oder per ÖPNV die Sehenswürdigkeiten erreichen. Strom, Ver- und Entsor- gung sowie Sanitäranlagen sind für viele Reisemobilisten heute ein Buchungskriterium.²

Fahrzeugtrends: Die Nachfrage nach Reisemobilen steigt – vor allem, die nach kompakten Camper- vans oder Kastenwagen. Insbesondere „Neueinsteiger*innen“ fühlen sich mit handlicheren und wendigeren Fahrzeugen (Länge < 7 m) wohler. Weitere Pluspunkte: sie sind günstiger, alltagstaug- lich und haben im Komfortbereich in den letzten Jahren weit aufgeholt.³ Da gerade Camping-Busse und auch nicht alle Kastenwagen eine Nasszelle an Board haben, sind sie regelmäßig auf Stellplätze mit Sanitäreinrichtungen (Kurzreise- und Premiumpplätze) angewiesen.

Besonders auf Messen zeigt sich aber auch ein dazugehöriger Gegentrend: Luxusreisemobile oder Landyachten. Sie sind der Inbegriff des Glamping im Reisemobiltourismus. Zwar kommt dieser Trend eher im (außereuropäischen) Ausland vor, Angebot und Nachfrage steigen aber auch hier.

Neben Luxuslinern und Kastenwagen ergänzen voll- und teilintegrierte Reisemobile die Bandbreite der Fahrzeug-Typen. Sie unterscheiden sich dadurch, dass bei Teilintegrierten das Fahrerhaus teil- weise in den Wohnbereich eingegliedert werden kann (durch drehbare Fahrersitze), während bei Vollintegrierten das Fahrerhaus nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Von der Länge her unter- scheiden sie sich oft kaum (standardmäßig ca. 6-7,50 m mit Abweichungen nach oben und unten)⁴, Vollintegrierte sind allerdings oft schwerer (>3,5 t) und höher (> 3 m). Nutzer von teil- und vollinte- grierten Fahrzeugen weisen in der Regel eine höhere Aufenthaltsdauer und Kaufkraft auf, weshalb die Ansprache dieser Zielgruppe attraktiv für Städte bzw. deren Stellplätze ist.

Daneben gelangen auch Elektro- und Hybrid-Modelle stärker in den Fokus und kommen in den nächsten Jahren auf den Markt. Allerdings fehlt hier derzeit in Deutschland noch eine ausreichende Lade-Infrastruktur, sodass diese Fahrzeuge bisher kaum eine Alternative sind.⁵ Neue Stellplätze, welche eine entsprechende Ladeinfrastruktur vorhalten, können sich vom Wettbewerb abheben.

² www.reisemobil-international.de/news-termini/cmt-2020/trends/

³ www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/, www.promobil.de/neuheiten/trend-grundrisse-2020-wohnmobil-campingbus/

⁴ www.wohnmobil-abc.de/wohnmobil-info/gewichte-masse/masse/

⁵ www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/

Aufgrund der unterschiedlichen Maße und Gewichte der Fahrzeug-Typen ist bei der Planung eines Stellplatzes unbedingt darauf zu achten, dass die Zufahrt und die Tragfähigkeit der Böden nicht nur für kleine und leichte Kastenwagen optimiert werden, sondern auch für Fahrzeuge von 3,5 bis 7,5 Tonnen.

Digital & Luxus vs. Bodenständigkeit: Vielfalt zeigt sich sowohl bei der Fahrzeuggröße und -ausstattung als auch bei den Stellplätzen. In beiden Fällen gibt es die Luxusvariante, aber auch der Gegen-trend, vom ADAC als „Downsizing“ beschrieben, macht sich bemerkbar. Grundsätzlich wächst das Komfort-Bedürfnis der Reisemobilisten, dennoch halten sich auch einfache Stellplätze. Laut promo-bil nehmen insbesondere Angebote im unteren und mittleren Preissegment zu, ohne jedoch Reise-mobilhäfen auf der einen Seite und Stellplätze auf Parkplätzen auf der anderen Seite zu verdrän-gen.⁶

Zielgruppenerweiterung: Zwar liegt der Schwerpunkt noch bei älteren Zielgruppen (siehe dazu auch Kapitel I.3.2), das Interesse der Jüngeren, gerade der Millennials (23-37 Jahre), steigt aller-dings. Eine GfK-Studie zeigt: 22 % der Deutschen können sich vorstellen, in den nächsten 5 Jahren Campingurlaub zu machen, mehr als die Hälfte davon sind unter 45 Jahren alt. Millennials planen in den nächsten Jahren eher, ein Reisemobil zu mieten, mehr als jede*r Dritte denkt aber auch über den Kauf eines Neu-/Gebrauchtwagens nach. Reisemobile sind dabei fast doppelt so beliebt wie Wohnwagen.⁷

Winterwunderland: Der Anteil von Wintercamper*innen ist zwar klein, wächst aber stetig: Immer mehr Reisemobilisten wollen auch im Winter nicht auf Reisen in ihrem „Zuhause auf Rädern“ ver-zichten. Hersteller reagieren, indem sie hochwertige Isolierungen und Heizungen verbauen. Stell-platzbetreiber*innen, vor allem in Mittelgebirgen und in den Alpen, spezialisieren sich darauf, denn mit Wintersport haben sie ein optimales Freizeitangebot und mit der Nähe zur Piste einen Stand-ortvorteil. Aber auch Stellplätze in anderen Regionen können bspw. mit Wellnessangeboten Reise-mobilisten in der kalten Jahreszeit begeistern und ihre Auslastung erhöhen.⁸ Für Eberswalde bietet sich ein Konzept mit durchgehendem Winterbetrieb an, da die umliegenden Freizeitangebote ganz-jährig geöffnet sind. gibt.

Mieten statt besitzen: War früher der Privatbesitz des eigenen Caravans bzw. Reisemobils eine Selbstverständlichkeit, werden in Zeiten der Sharing Economy Mietobjekte auf Campingplätzen im-mer beliebter. Dieses flexible "Alles schon da Camping" gewinnt gegenüber dem traditionellen Cam-ping in Deutschland zunehmend an Bedeutung, wobei in Südeuropa Mietobjekte schon länger

⁶ www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/, www.promobil.de/wohnmobil-stellplatz-trends-bei-promobil-de/

⁷ GfK (2019): Wie relevant ist Caravanning in Deutschland und wie wird sich der Markt entwickeln?

⁸ caravanning-institut.de/coole-urlaubsform-wintercamping/

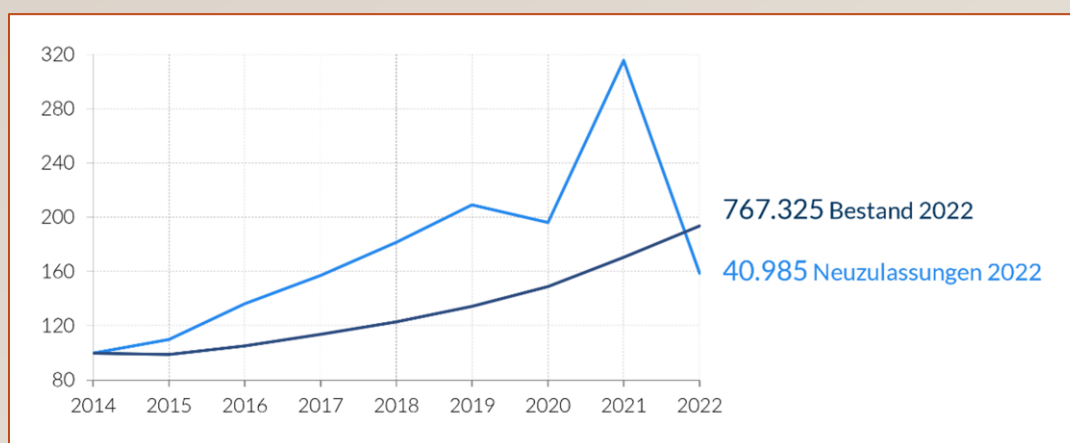
Tradition haben.⁹ Die Mietangebote variieren dabei von einfach ausgestatteten Reisemobilen, über voll eingerichtete Mobilheime und Ferienhäuser, bis hin zu Designer-Objekten und luxuriös ausgestatteten Großzelten. Grundsätzlich wird deutlich, dass das Angebot an Touristikstandplätzen und Mietunterkünften auf Campingplätzen zunimmt, während die Nachfrage nach Dauerstandplätzen zurückgeht. Dies ist eine Entwicklung, die bei der Konzeption neuer Campinganlagen unbedingt beachtet werden muss, heißt aber nicht, dass dieses Marktsegment gänzlich zu vernachlässigen ist.

3. Angebots- und Nachfrageentwicklung

3.1 Fahrzeuge und Stellplätze

Seit 2015 wächst der Bestand an Reisemobilen in Deutschland stetig und erreicht zum 01. Januar 2022 einen Rekordwert von **gut 767.000 zugelassenen Reisemobilen** in Deutschland. Das entspricht nahezu einer Verdopplung (+96 %). Die Zahl der Neuzulassungen hat sich im selben Zeitraum noch vielversprechender entwickelt: Bis 2021 hatte sich die Zahl der Neuzulassungen aus 2014 mehr als verdreifacht und den kleinen Einbruch 2020 mehr als wett gemacht. Im ersten Halbjahr 2022 wurden bereits knapp 41.000 Fahrzeuge neu zugelassen. Auch wenn damit der Rekordwert aus dem Vorjahr nicht erreicht werden kann (-16 %), sind es doch mehr als in den Jahren davor.¹⁰ Den Hauptgrund für das zweistellige Minus sieht der CIVD in den seit über einem Jahr stockenden Lieferketten.

Abb. 1: Entwicklung von Bestand und Neuzulassungen von Reisemobilen
in Deutschland seit 2014, Index 2014=100



Hinweis: Zahl der Neuzulassungen 2022 bezieht sich auf Januar bis Juni
Quelle: dwif 2022, Daten CIVD und Kraftfahrt-Bundesamt

Dazu kommt eine „**Dunkelziffer**“, die der CIVD auf etwa 115.000 Fahrzeuge quantifiziert. Diese beinhaltet als PKW zugelassene Reisemobile und zu Reisemobilen umgebaute, aber als PKW

⁹ BVCD e. V. (2009): Betriebsvergleich für Campingplätze in Deutschland.

¹⁰ www.civd.de/artikel/aktuelle-neuzulassungszahlen/

zugelassene Fahrzeuge. Beide werden vom Kraftfahrt-Bundesamt nicht erfasst.¹¹ Zum Vergleich: Der **Bestand an Caravans** beträgt Anfang 2022 knapp 740.000. Das sind 2,3 % mehr als im Vorjahr, aber in der Wachstumsrate gut elf Prozentpunkte weniger als bei Reisemobilen (Veränderung 2022 ggü. 2021: +13,7 %). Die Neuzulassungen belaufen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf gut 14.000 und bleiben damit konstant (+0,8 %, Reisemobile -15,9 %).

Insgesamt liegt die **Zahl der angemeldeten Freizeitfahrzeuge zu Jahresbeginn bei knapp 1,5 Millionen**. Zusammen mit den darin nicht enthaltenen Wohnwagen der Dauercamper*innen beläuft sich die Zahl der Campingfahrzeuge in Deutschland auf ca. 1,71 Millionen.¹²

Dem neusten Stellplatz-Atlas von promobil zufolge gibt es deutschlandweit 4.030 Reisemobilstellplätze¹³ (+4,4 % ggü. 2020), 2010 lag die Zahl noch bei 2.824 Plätzen.¹⁴ Das entspricht einem Anstieg von rund 43 % in den letzten 12 Jahren. In der dwif-Datenbank sind aktuell **4.713 Reisemobilstellplätze** gelistet, die 72.021 Standplätze zur Verfügung stellen. Davon liegen 12 Plätze (Marktanteil 0,3 %) mit 132 Standplätzen (0,2 %) im Barnimer Land.

3.2 Nachfrageverhalten von Reisemobilisten

Zur Soziodemografie und dem Reiseverhalten von Reisemobilisten liegen nur wenige Studien vor, meist werden Campingurlauber*innen insgesamt betrachtet.¹⁵ Einer Studie zufolge, die ausschließlich Reisemobilisten betrachtet hat, liegt das Alter der Reisenden mehrheitlich bei **über 50 Jahren** (30 % sind 50-59 Jahre alt, 28 % 60-69 Jahre). Nur ungefähr jede*r Sechste ist unter 39. Vier von fünf Reisemobilisten reisen **zu zweit**, 10 % mit einem Kind. Ihr Haushaltsnettoeinkommen liegt mehrheitlich bei über 3.000 € (44 %). Die hier aufgeführte Zielgruppe über 50 Jahre und zu zweit Reisende bevorzugt tendenziell häufiger voll- und teintegrierte Fahrzeuge und bringt eine gute Kaufkraft mit. Der ADAC beobachtet jedoch auch einen Trend hin zu Kastenwagen und Campervans. Denn gerade die Millennials im Alter von 25 bis 34 Jahren werden eine immer wichtigere Zielgruppe. Als Einsteiger*innen bevorzugen sie kleinere und alltagstaugliche Fahrzeuge.¹⁶ Aus diesem Grund sollte sowohl bei der konzeptionellen Ausgestaltung (Ausrichtung des Stellplatzes) als auch bei der Planung/Prüfung der An- und Abfahrtswege (auch Fahrzeuge 3,5 t bis 7,5 t) die verschiedenen Anforderungen beachtet werden.

Fast alle Reisemobilisten sind mehrmals im Jahr unterwegs und zeigen damit eine **überdurchschnittlich hohe Reiseintensität**. Mehr als die Hälfte macht jedes Jahr 2-3 längere (min. 5 Tage) Reisen, 29 % sogar 4-5. Dazu kommen Kurzreisen von 2-4 Tagen: 23 % der deutschen Reisemobilnutzer*innen unternehmen davon 2-3 pro Jahr, jeweils 22 % 4-5 oder 6-10. Elf Prozent der Befragten

¹¹ dwif e. V. (2022): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2021.

¹² Laut Wirtschaftsfaktor Camping 2020 (dwif e. V. 2021) gibt es rund 210.000 Caravans auf Dauerstandplätzen in Deutschland.

¹³ buecheronline.buchkatalog.de

¹⁴ www.promobil.de/wohnmobil-stellplatz-trends-bei-promobil-de

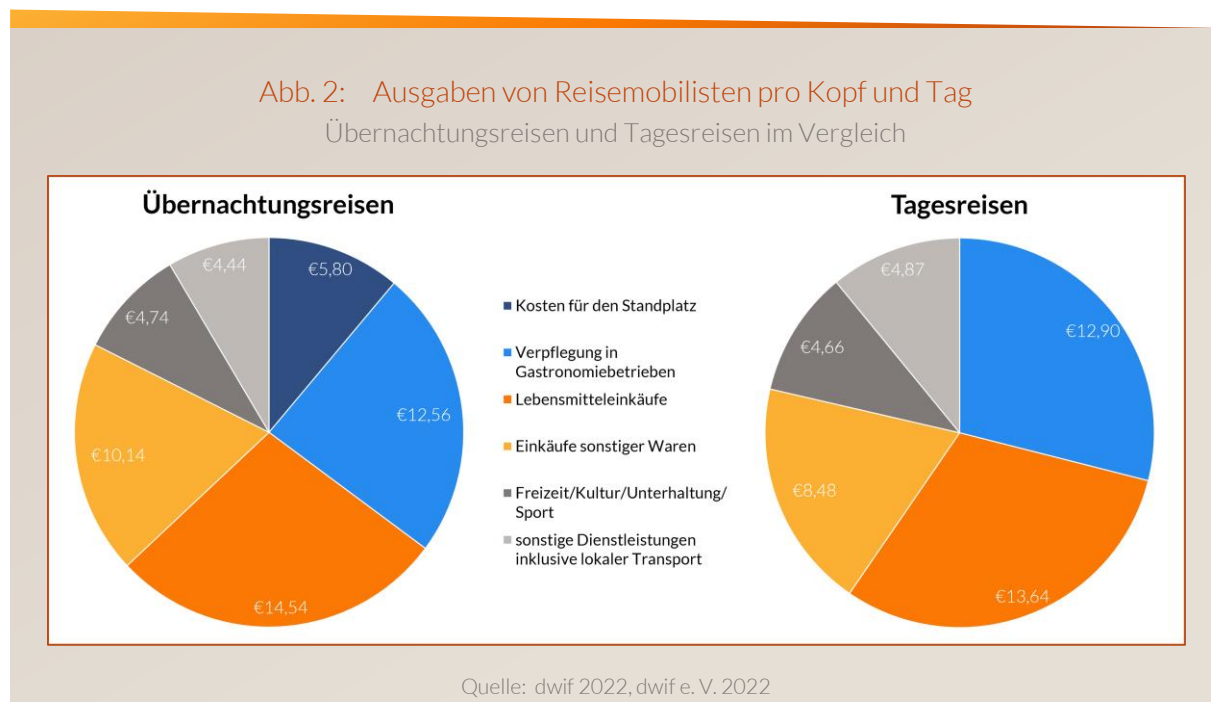
¹⁵ Nachfolgende Angaben beziehen sich auf die Studie „Reisemobiltourismus in Deutschland 2010“ von Denise Czaplá, Andreas Kasten, Ina Schulz, Henry Vahl (Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Gerd Peters) (2010); zitiert nach DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland

¹⁶ www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/

brechen sogar mehr als 15 Mal im Jahr zu einer Kurzreise auf. Unabhängig von der Reisedauer ist **Deutschland mit Abstand das beliebteste Reiseziel** (88 %) vor Frankreich (49 %) und Italien (39 %). Städte sind dabei nicht das primäre Ziel.¹⁷ Die Corona-Pandemie hat die Reisehäufigkeit nicht grundlegend verändert: Etwa jede*r Zweite (47 %) hat genauso viele Campingreisen unternommen wie vor der Pandemie, rund 13 % sind sogar etwas häufiger verreist.¹⁸

Eine aktuelle GfK-Studie beziffert das Potenzial von zukünftigen Caravaning¹⁹-Urlauber*innen auf 14,2 Millionen Deutsche, die innerhalb der nächsten fünf Jahre planen, einen Caravaning-Urlaub zu unternehmen. 23 % von ihnen zählen zur Altersgruppe der Millennials. Darüber hinaus sind Caravaning-Interessierte überdurchschnittlich einkommensstark. Die Mehrheit (38 %) verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3.000 €. Sofern Kaufinteresse besteht, tendieren die Befragten eher zu einem Reisemobil (42 %) als zu einem Wohnwagen (23 %).²⁰

Die Finanzstärke der Zielgruppe bestätigt sich in ihrem Ausgabeverhalten: Pro Person und Tag **geben Reisemobilisten bei Übernachtungsreisen 52,20 € (inkl. Stellplatz)** aus, auf Tagesausflügen noch 44,60 €. ²¹ Wie sich diese Kosten aufsplitten, zeigt die folgende Abbildung:



¹⁷ www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/

¹⁸ Deutschen Instituts für Tourismusforschung an der FH Westküste (2022): Campingreisen und Campinginteresse der Deutschen in Zeiten der Corona Pandemie

¹⁹ Hier wird nicht zwischen Reisemobil- und Caravan-Urlauber*innen unterschieden.

²⁰ Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) (2019): Wie relevant ist Caravaning in Deutschland und wie wird sich der Markt entwickeln? Präsentation beim Caravan Salon in Düsseldorf 20019.

²¹ dwif e. V. (2022): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2021.

II. STANDORTBEWERTUNG

1. Makrostandort

1.1 Lage

Eberswalde ist die Kreisstadt des Landkreises Barnim im Nordosten von Brandenburg. Im Zentrum und den zehn Ortsteilen leben 42.736 Einwohner*innen²², verteilt auf eine Fläche von 93,5 km². Die Stadt liegt im Eberswalder Urstromtal am nördlichen Rand der Barnimhochfläche und grenzt an den **Naturpark Barnim**, das **Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin** und an das **Landschaftsschutzgebiet Plaggefenn**.

Was bedeutet das für das Projekt?

Eberswalde liegt inmitten von Waldgebieten und wird auch als Waldstadt bezeichnet. Zudem bieten die beiden Kanäle – Finowkanal und Oder-Havel-Kanal – einen zusätzlichen Naturanreiz. Camping- und Reisemobilurlauber*innen bevorzugen in erster Linie einen naturnahen Urlaub. Aus diesem Grund kann der Makrostandort Eberswalde aufgrund der Lage in direkter Nähe zu dem Naturpark, dem Biosphärenreservat, dem Landschaftsschutzgebiet, den angrenzenden Waldgebieten sowie den durchfließenden Gewässern als sehr gut bewertet werden.

1.2 Erreichbarkeit

Die Autobahn A 11 (Polen – Autobahnkreuz Barnim) führt direkt östlich von Eberswalde vorbei in Richtung Berlin und schafft so eine gute Anbindung an die Großstadt. Von Berlin aus sind Autobahnen in jede Richtung gut zu erreichen. Zudem geht die B167 quer durch Eberswalde von Ost nach West und bindet Eberswalde somit gut an die umliegenden Städte an.

Was bedeutet das für das Projekt?

Entsprechend der Urlaubsform reisen Camping- und Reisemobilgäste auf der Straße an. Durch die Autobahnanbindung der Stadt Eberswalde besteht eine sehr gute Erreichbarkeit. Je nach Mikrostandort muss vor Ort selbst eine gute ÖPNV-Anbindung oder ein gutes Radwegenetz für die regionale Mobilität gewährleistet werden.

Der Naturpark und das Biosphärenreservat sind mit dem ÖPNV (Bahn und Bus) zu erreichen. Jedoch ist mehr Zeit einzuplanen als für die Fahrt mit dem eigenen PKW/Reisemobil. Auch die umliegenden Städte können für Tagesausflüge mit dem ÖPNV erreicht werden.

²² Stand 2022

Tab. 1: Entfernungen zu ausgewählten Orten in der Umgebung

	PKW	Bahn
Britz	7 km 0:10 h	0:04 h
Schorfheide	22 km 0:29 h	0:08 h
Bad Freienwalde (Oder)	21 km 0:33 h	0:29 h
Wriezen	32 km 0:42 h	0:37 h
Angermünde	32 km 0:33 h	0:19 h
Berlin	64 km 1:03 h	0:40 h

Quelle: Google.Maps

1.3 Freizeitattraktionen und touristisches Angebot

„Natürlich Eberswalde!“ lautet das Motto von Eberswalde. Die Stadt hat **sowohl Kultur- als auch Naturangebote**. Die Schutzgebiete rund um Eberswalde laden zum Wandern und zum Radfahren ein. Jedoch werden auf der Website kaum Touren beworben. Als Alternative zu den Naturangeboten im Umfeld oder für Schlechtwettertage bietet die Stadt Eberswalde seinen Besucher*innen folgende Attraktionen und Freizeiteinrichtungen:²³

- Zoo Eberswalde (302.819 Besucher*innen im Jahr 2019)
- Freizeitbad baff (123.996 Besucher*innen im Jahr 2019)
- Familiengarten Eberswalde (jährlich rund 75.000 Besucher*innen²⁴)
- Museum Eberswalde
- Finowkanal mit Stadtpromenade und mehreren handbetriebenen Schleusen
- Forstbotanischer Garten
- Messingwerksiedlung und Finower Wasserturm
- Indoor-Kinderspielwelt Fitolino
- Boulderhalle Bloc48

Eberswalde hat viele historische und sanierte Gebäude und Attraktionen wie Kirchen, Stadtmauer und handbetriebene Schleusen, die im Rahmen eines Stadtspaziergangs in Kombination mit dem natürlichen Angebot erlebt werden können. Der Stadtspaziergang wird online beworben und ist ausgeschildert. Angebote, wie z. B. der Eberswalder Höhenpass, animieren zum Besuch verschiedener Freizeiteinrichtungen, die räumlich voneinander entfernt liegen und begünstigt somit eine längere Aufenthaltsdauer.

²³ Quelle Besuchszahlen: Amt für Stadtmarketing und Tourismus

²⁴ Märkische Oderzeitung (20.03.2021): Familiengarten startet in die neue Saison

Was bedeutet das für das Projekt?

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. Daher bietet sich auch für Reisemobilstellplätze eine Positionierung eher Richtung Familien und kulturinteressierte Paare an. Das Komplementärangebot sollte entsprechend gestaltet bzw. der Standort entsprechend ausgewählt werden.

1.4 Übergeordnete Tourismusstrategien in Eberswalde und der Region

Brandenburg

Hinweis: Die aktuelle Landestourismuskonzeption Brandenburg stammt aus dem Jahr 2016 und wird derzeit aktualisiert. Eine Veröffentlichung ist bis Ende 2022 geplant. Eine grundsätzliche Änderung der strategischen Stoßrichtung ist nicht zu erwarten, sodass wir uns in dieser Studie noch auf die „ältere“ Strategie berufen, die für dieses Projekt ausreichend und zielführend ist.

Bereits 2015 wurden folgende Zielgruppen für das Reiseland Brandenburg festgelegt.²⁵ Diese werden regelmäßig geprüft und weiterentwickelt.

- Gesellige Familien
- Genussorientierte Natururlauber
- Qualitätsorientierte Entschleuniger
- Intellektuelle Kulturliebhaber
- Eventorientierte Smartshopper

Die Themen, auf die sich das Tourismusmarketing in Brandenburg fokussiert sind **Rad, Wasser, Kultur, Natur und MICE**. Dazu passend wurde in der Landestourismusstrategie Brandenburg 2016 diese Vision formuliert:

Wir machen Lust auf Land – mit dem wasserreichsten Kulturraum Deutschlands²⁶

Bei allen strategischen Entscheidungen, Angeboten und Entwicklungsprozessen gilt es, die Handlungsprinzipien Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit, Qualität, Internationalisierung, Stärken stärken, Innovation und Mut zu beachten.

Eberswalde

Das letzte Tourismuskonzept für die Stadt Eberswalde stammt aus dem Jahr 2009 und ist somit nur noch sehr begrenzt aussagekräftig. Aktuell ist eine Tourismuskampagne für Eberswalde in

²⁵ www.tourismusnetzwerk-brandenburg.de/marktforschung-statistik/zielgruppen/

²⁶ Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg (Auftraggeber) (2016): Landestourismuskonzeption Brandenburg

Arbeit. Aus dem bisherigen Zwischenstand geht hervor, dass sich Eberswalde nicht an den in der Landestourismusstrategie definierten Zielgruppen orientiert, sondern folgende eigene (nicht primär übernachtungstouristische) Zielgruppen festlegt:

- Familien
- Aktivtourist*innen
- Kulturinteressierte (insbesondere hier ein hoher Anteil Best Ager (50+ Jahre))

Im Angebotsmix spielen die Themen Natur (primär außerhalb Eberswaldes), qualitativ hochwertige Attraktionen und Freizeiteinrichtungen, Radfahren und Wandern eine zentrale Rolle.

Was bedeutet das für das Projekt?

Die Erweiterung des Angebots von Reisemobilstandplätzen in der Stadt Eberswalde bettet sich gut sowohl in die übergeordnete als auch regionale Tourismusstrategie ein – insbesondere mit Blick auf die Zielgruppen Familien, Natururlauber*innen, Aktivtourist*innen und Kulturinteressierte. Mit der Etablierung eines Stellplatzes und der Zielgruppe Reisemobilist*innen werden primär die Themen Natur- und Aktivtourismus, aber auch Kultur gestärkt.

1.5 Angebot und Nachfrage in Eberswalde

Im Folgenden wird auf Basis der Daten der statistischen Ämter das gewerbliche Beherbergungswesen von Eberswalde, dem Barnimer Land und Deutschland betrachtet. Unter „gewerbliches Beherbergungsgewerbe“ fallen alle meldepflichtigen Beherbergungsbetriebe ab 10 Schlafgelegenheiten. Reisemobilstellplätze gehen nur dann in die Statistik ein, wenn sie

- (1) mindestens 10 Personen gleichzeitig beherbergen können und
- (2) Strom- und/oder Wasserversorgung als Mindestservice bieten.

Wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind, sind die Stellplätze zur Auskunft verpflichtet. Betreiber-schaft, Preismodelle und Service auf dem Platz spielen dabei keine Rolle. Die Statistik unterscheidet überdies nicht zwischen Camping- und Reisemobilstellplatz, sodass sich beide unter „Camping“ wiederfinden.

In Eberswalde gab es bislang **weder einen Campingplatz noch einen Reisemobilstellplatz**, der die beiden oben genannten Bedingungen erfüllt und von der amtlichen Statistik erfasst wird. Seit dem Statistikjahr 2021 wird der Marinapark erfasst, jedoch werden die Daten hier auf Grund von Vorgaben des Landesamtes für Statistik Berlin-Brandenburg, im Detail den Schutz von Einzelangaben, nicht dargestellt und sind somit nicht verfügbar. Daher erfolgt die Analyse schwerpunktmäßig auf Reisegebietsebene. Der Beherbergungsmarkt insgesamt besteht in der Stadt aus sieben Betrieben, die rund 300 Schlafgelegenheiten zur Verfügung stellen. Im Beherbergungssegment liegt die Bettenauslastung im Jahr 2021 bei 29,1% (in Beherbergungsstätten, ohne Camping) und damit unter den Durchschnittswerten von Deutschland (31,8% ohne Campingbetriebe) und dem Barnimer

Land (34,7% ohne Campingbetriebe). Auch die durchschnittliche Betriebsgröße fällt deutlich kleiner aus.

Für das Camping-Segment verbucht das Barnimer Land eine Auslastung von 10,8% über das Jahr 2021, für das Bundesland Brandenburg wurden 14,8% berichtet und für Deutschland 18,1%. Betrachtet man den Campingmarkt im Barnimer Land insgesamt, zeigt sich dessen Bedeutung stärker: In der Region gibt es 12 Camping-Betriebe, die einen Anteil von rund 12% am Gesamtmarkt haben. Mit 3.132 berechneten Schlafgelegenheiten vereinen sie zugleich ein Drittel aller Schlafgelegenheiten im Reisegebiet auf sich. Da die Statistischen Ämter mit vier Schlafgelegenheiten pro Standplatz rechnen, ergibt sich aus der durchschnittlichen Betriebsgröße von fast 261 Schlafgelegenheiten, dass der durchschnittliche Campingplatz im Barnimer Land 65 Standplätze vorhält. Bundesweit sind es hingegen rund 73 Standplätze pro Platz.

Tab. 2: Beherbergungsangebot 2021

	Eberswalde	Barnimer Land	Deutschland
Gewerblicher Beherbergungsmarkt insgesamt			
Betriebe	7	101	48.413
Schlafgelegenheiten	295	9.444	3.688.527
Auslastung	29,1%*	31,8%*	34,7%*
Betriebsgröße	42,1	93,5	76,2
Camping			
Betriebe	1	12	2.939
Anteil am Gesamtmarkt	14,3%	12,1 %	6,1 %
Schlafgelegenheiten	-	3.132	861.280
Anteil am Gesamtmarkt	-	33,2 %	23,4 %
Auslastung	-	10,8%	18,1%
Durchschnittlich Betriebsgröße	-	261	293

* ohne Camping.

Quelle: Statistisches Bundesamt und Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg

Nachfrageseitig wurden in Eberswalde 2021 insgesamt über alle Beherbergungsbetriebe betrachtet mehr als 30.000 Übernachtungen erfasst. Die Aufenthaltsdauer lag durchschnittlich bei 3,2

Tagen²⁷ und damit auf demselben Niveau wie deutschlandweit (3,2 Tage). Im Barnimer Land bleiben Gäste in der Regel für 4,1 Tage. Bundesweit haben Campingurlauber*innen eine höhere Aufenthaltsdauer (3,6 Tage) als alle Betriebstypen im Durchschnitt, im Barnimer Land liegt sie gleichauf dem Gesamtdurchschnitt. Das und die Tatsache, dass gut jede zehnte Übernachtung im Barnimer Land auf einem Campingplatz stattfinden, bekräftigt die Bedeutung dieses Segments für die Region.

Tab. 3: Beherbergungsnachfrage 2021

	Eberswalde	Barnimer Land	Deutschland
Gewerblicher Beherbergungsmarkt insgesamt			
Ankünfte	7 198	176.764	96.833.949
Übernachtungen	30.866	731.727	310.245.187
Aufenthaltsdauer	4,3	4,1	3,2
Camping			
Ankünfte	k. A.	23.525	9.125.693
Übernachtungen	k. A.	76.386	32.937.634
Anteil am Gesamtmarkt	k. A.	10,4 %	10,6 %
Aufenthaltsdauer	k. A.	3,2	3,6

Quelle: Statistisches Bundesamt und Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage verlief in den verschiedenen Beherbergungssegmenten in den letzten fünf Jahren sehr unterschiedlich, in Eberswalde insgesamt etwas positiver als in Deutschland oder dem Barnimer Land. Bis zum Beginn der Corona-Pandemie gab es **eine deutliche Steigerung der Nachfrage bei gleichzeitig reduziertem Angebot**. So konnte in Eberswalde die Zahl der Übernachtungen zwischen 2016 und 2019 um 12,3 % gesteigert werden (von 2016 auf 2017 sogar um 17,5 %). Im Barnimer Land gab es im gleichen Zeitraum 6,1% mehr Übernachtungen, bundesweit waren es 10,8%. Während der Corona-Pandemie sanken die Übernachtungszahlen in Eberswalde (-16,4% 2021 zu 2016) und im Barnimer Land (-17,4%) nicht so stark wie bundesweit (-30,6%).

Im gleichen Zeitraum sank das Angebot an Schlafgelegenheiten in Eberswalde um 13,5 %. Es trifft also eine tendenziell höhere Nachfrage (Normaljahr 2019, ohne Pandemieeinfluss) auf ein sinkendes Angebot. Trotz der Pandemie lag die Auslastung im Jahr 2021 nur rund drei Prozentpunkte unter der von 2016 (31,8%). Hieraus lässt sich ableiten, dass die Nachfrage grundsätzlich vorhanden ist und sich nun auf weniger Angebot bündelt. Auch strukturell zeigt sich, dass bisher kaum

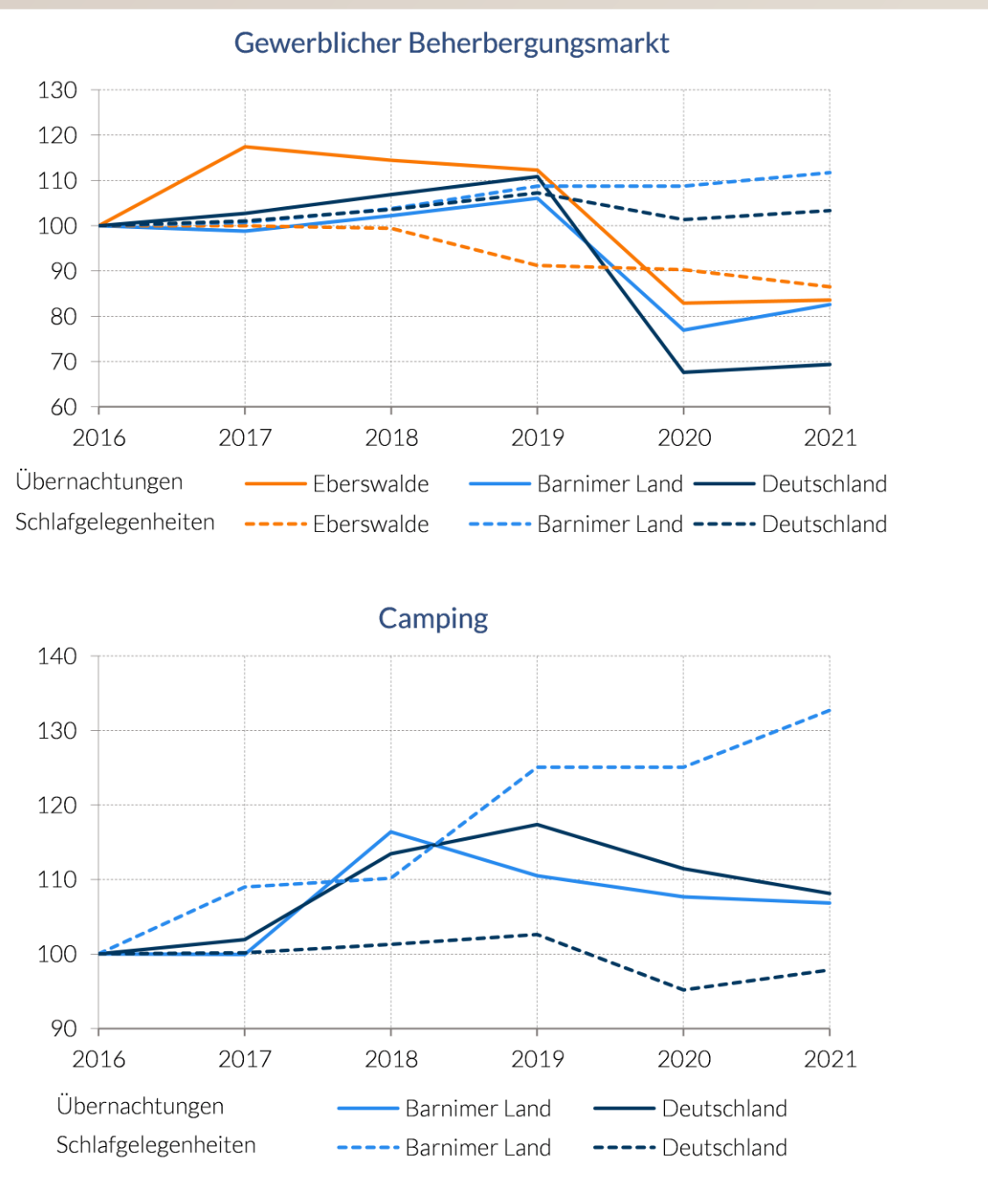
²⁷ Wert für Inländer. Der Wert für Ausländer liegt 2021 in Eberswalde bei 19,4 Tagen, insgesamt beträgt die Aufenthaltsdauer 4,3 Tage.

Betriebe mit eindeutiger Positionierung in Eberswalde anzufinden sind. Aus diesem Grund ist eine Marktbetrachtung vor Etablierung möglicher neuer Beherbergungsangebote sehr wichtig, damit solche zielgerichtet entwickelt werden können.

Im Barnimer Land lagen die Übernachtungszahlen des gesamten Beherbergungsgewerbes 2019 6,1% über dem Niveau von 2016. Gleichzeitig ist das Angebot an Schlafgelegenheiten kontinuierlich gestiegen (+11,7%). Auf dem Campingmarkt zeigt sich mit einem Wachstum von fast 33% in den vergangenen Jahren eine noch stärkere Entwicklung. Die Nachfrage nach Campingplätzen liegt auch während der Pandemie höher als im Ausgangsjahr 2016. Die Aufenthaltsdauer auf Campingplätzen im Barnimer Land lag 2016 bei 3,4 Tagen und 2021 bei 3,6 Tagen. Im Jahr 2017 gab es mit 4,7 Tagen einen Ausreißer nach oben.

Auch bundesweit steigt die Nachfrage auf dem Campingmarkt. Die Übernachtungen im Campingsegment mit einem **Plus von 8,1 % gegenüber 2016 (trotz Corona-Pandemie) bestätigen den Trend**. Dabei ist das Angebot leicht gegenüber dem Niveau von 2016 geschrumpft. (-2,1%), während es bis 2019 noch um 2,6% gewachsen ist. Hier ist zu vermuten, dass pandemiebedingt jeweils zum Erfassungszeitraum im Juni noch nicht wieder alle Betriebe geöffnet waren. Ähnlich wie auf den Campingplätzen im Barnimer Land liegt die Aufenthaltsdauer auch bundesweit stabil zwischen 3,4 (2016) und 3,6 Tagen (2021).

Abb. 3: Angebots- und Nachfrageentwicklung
2016 bis 2021, Index 2016=100



Quelle: dwif 2022, Statistisches Bundesamt und Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Trend hin zu Reisemobilen zeigt sich auch in konkreten Zahlen für dieses Segment. Unsere aktuelle Studie für den Caravaning Industrie Verband e. V. (CIVD) zeigt, dass Urlauber*innen mit Reisemobil, Caravan oder Zelt der deutschen Wirtschaft im Jahr rund 15,1 Mrd. Euro Umsatz

bescherten.²⁸ Das sind etwa 20 % mehr als 2017 und auch gegenüber dem Vor-Krisen-Niveau ein Plus von knapp zwei Prozent. Insgesamt werden durch Reisemobilisten außerhalb von Campingplätzen rund 15,1 Mio. Übernachtungen generiert. Hinzu kommen noch 16,8 Mio. Tagesreisen. Daraus entstehen in Deutschland gut eineinhalb Milliarden Euro Umsatz durch Reisemobilisten außerhalb der Campingplätze.

2. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Der Deutsche Tourismusverband e. V. (DTV) empfiehlt in seiner Planungshilfe für Reisemobilstellplätze²⁹ die Wettbewerbssituation in einem Radius von 50 km um den potenziellen Standort zu analysieren. Für dieses Projekt haben wir den Radius auf 30 km reduziert, um die Stellplätze in und nahe von Berlin auszuklammern. Insgesamt wurden 17 Stellplätze über die Stellplatz-Finder promobil.de und stellplatz.info herausgefiltert.

2.1 Eberswalde

In der Stadt Eberswalde gibt es für Reisemobilisten drei Stellplätze, die aufgrund von Angebot und Größe alle nicht in die Statistik eingehen:

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

Tab. 4: Reisemobilstellplätze in Eberswalde im Detail

	Typ/Lage	Infrastruktur	Preis* & Bezahlmodell	Einschränkungen
Festplatz ehem. Chemiefabrik	Transitplatz	ohne Ver- und Entsorgung	kostenfrei	Lautstärke bei Veranstaltungen auf Festplatz
Parkplatz Marienstraße	Transitplatz	ohne Ver- und Entsorgung	kostenfrei	nicht für große Mobile bzw. Gespanne geeignet
Wald-Solar-Heim	Transitplatz	ohne Ver- und Entsorgung	kostenfrei	nicht bekannt

* Preis für Standplatz und 2 Erwachsene, für Strom, Wasser, Ver- und Entsorgung sowie Kurtaxe fallen ggf. zusätzliche Kosten an

Quelle: promobil.de, stellplatz.info, Websites der Stellplätze

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Reisemobilisten, im Marinapark zu übernachten. Da es sich hierbei jedoch nicht um reine Reisemobilstellplätze per Definition handelt, sondern vielmehr

²⁸ dwif e. V. 2022: Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2021

²⁹ DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland

um ein Beherbergungsangebot mit einer sehr breiten Angebotspalette von Hotel, Apartments, Ferienhäusern, Caravanstellplätzen, Reisemobilstellplätzen und Zeltplätzen über Restaurant bis hin zu Freizeitanlagen wie Bootsverleih und Minigolf sowie Infrastruktur für Radfahrer*innen und Wasserwanderer sowie Bootsurlauber, entspricht der Marinapark nicht der typischen Infrastruktur, die Reisemobilisten nachfragen und suchen. Daher zählen wir den Marinapark nicht zum herkömmlichen Stellplatzangebot in Eberswalde im engeren Sinne. Der Marinapark befindet sich derzeit (Stand Herbst 2022) in Entwicklung und wird zukünftig sicherlich einen Teil der Nachfrage von Reisemobilisten abdecken können. Die Voraussetzungen hier sind mit Ver- und Entsorgung von Strom, Wasser und Abwasser sowie Sanitäranlagen gegeben.

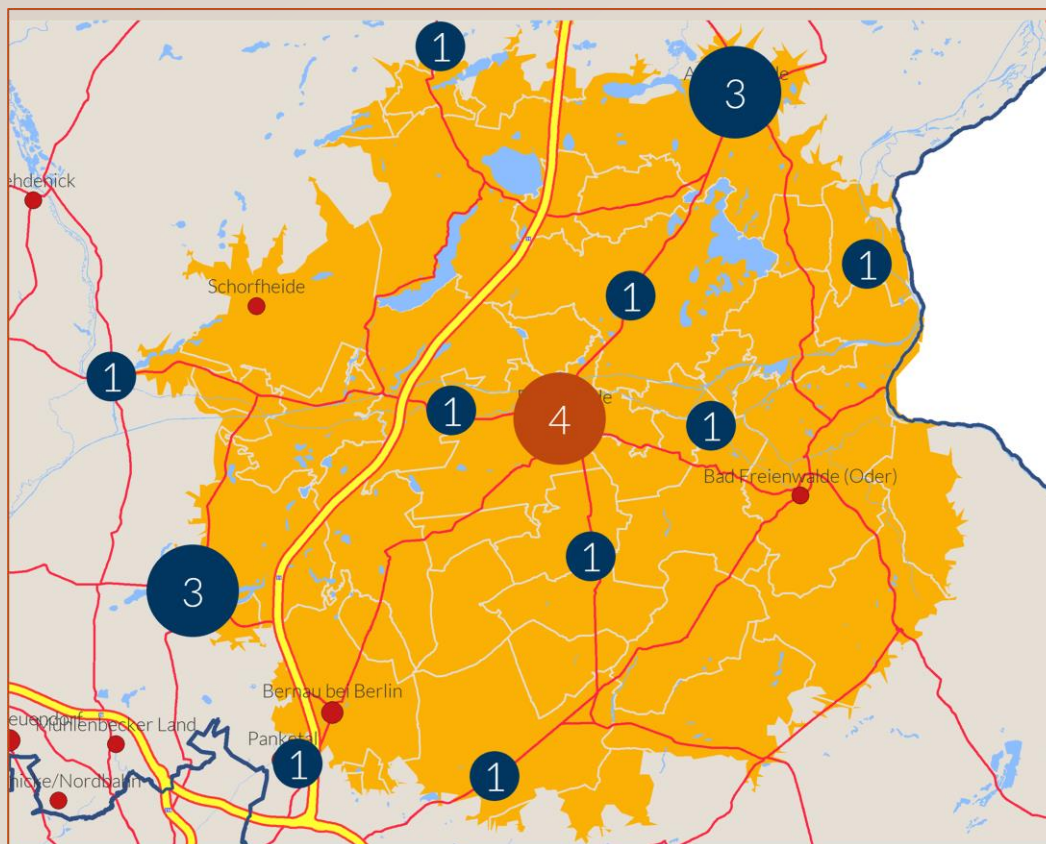
Was bedeutet das für das Projekt?

Mit dem aktuellen Angebot liegt der Schwerpunkt in Eberswalde auf kleinen und sehr einfachen Plätzen. Transitreisende finden damit ein kostenloses Basisangebot vor. Strukturelle Lücken bestehen tendenziell für größere Plätze mit breitem Komplementärangebot sowie für Plätze in attraktiver, naturnaher Lage. Mit dem Marinapark gibt es bereits ein Angebot, das jedoch nur einen Teil der Nachfrage und einen Teil der Zielgruppenwünsche abdecken kann. Deshalb sollte es das Ziel sein, eine möglichst breite Angebotspalette sowohl bezogen auf die räumliche Lage als auch auf die Positionierung zu schaffen.

2.2 Region

Weitere 14 Stellplätze befinden sich in der Umgebung von Eberswalde. Vier Wettbewerber*innen befinden sich in einem Umkreis von bis zu 15 km um Eberswalde. Die anderen zehn befinden sich 29-33 km entfernt. Angermünde im Nordosten und Wandlitz im Südwesten bilden die Schwerpunkte mit jeweils drei Stellplätzen. Insbesondere im Nordwesten und im Südosten, aber auch in einem Radius von 15-25 km um Eberswalde gibt es kein Stellplatzangebot (s. Abb. 4).

Abb. 4: Wettbewerbsumfeld
Wettbewerber*innen im Umkreis von ca. 30 km



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage GfK

Im nahen Umfeld von Eberswalde gibt es die folgenden Wettbewerber*innen:

- (1) Reisemobilstellplatz am Wasserwanderrastplatz in Finowfurt (4 Standplätze)
- (2) Stellplatz am Landhotel in Breydin (7 Standplätze)
- (3) Stellplatz auf dem Ökohof Engler in Chorin (3 Standplätze)
- (4) Reisemobilstellplatz am Schiffshebewerk in Niederfinow (10 Standplätze)

Die übrigen zehn Stellplätze befinden sich rund 30 km entfernt von Eberswalde:

- (1) Stellplatz am Stadthafen in Liebenwalde (1 Standplätze)
- (2) Stellplatz Gasthof Zum Grünen Baum in Temmen-Ringenwald (2 Standplätze)
- (3) Stellplatz am Country Camping in Werneuchen (Campingplatz mit 60 Standplätzen auf dem Reisemobilhafen vor der Schranke)
- (4) Stellplatz am Hotel Seeschloss in Wandlitz (8 Standplätze)
- (5) Stellplatz am Sportplatz in Wandlitz (7 Standplätze)
- (6) Reisemobilstellplatz Strandbad Wandlitzer See in Wandlitz (4 Standplätze)

- (7) Stellplatz Blumberger Mühle in Angermünde (5 Standplätze)
- (8) Stellplatz an der Stadtmauer in Angermünde (8 Standplätze)
- (9) Stellplatz an der Brücke in Angermünde (6 Standplätze)
- (10) Stellplatz Schwanebeck in Panketal (10 Standplätze)

Tab. 5: Reisemobilstellplätze im Umkreis von ca. 30 km im Detail

	Typ/Lage	Infrastruktur	Preis* & Bezahlmodell	Einschränkungen
Reisemobilstellplatz am Wasserrastplatz in Finowfurt	Kurzreiseplatz Campingplatz	Strom, Sanitäreinrichtungen	12 € Betreiber/Vertrauenskasse	k. A.
Stellplatz am Landhotel	Kurzreiseplatz eigenständiger Stellplatz	Versorgung, Grauwasserentsorgung, Toiletten	10 € Betreiber	Länge max. 8 m
Stellplatz auf dem Ökohof Engler	Kurzreiseplatz eigenständiger Stellplatz	VE, Sanitäreinrichtungen	20 € Betreiber	Anreise 10-19 Uhr
Reisemobilstellplatz am Schiffshebewerk in Niederfinow	Transitplatz ausgewiesener Parkplatz	WLAN, Toiletten	15 € Pfortner	k. A.
Stellplatz am Stadthafen	Kurzreiseplatz eigenständiger Stellplatz	VE, Dusche	12 € Hafenmeister	k. A.
Stellplatz Gasthof Zum Grünen Baum	Transitplatz eigenständiger Stellplatz	keine	k. A.	Einkehr obligatorisch
Stellplatz am Country Camping	Reisemobilhafen Campingplatz mit Standplätzen vor der Schranke	VE, Sanitäreinrichtungen	16 € Betreiber	Anreise 12-24 Uhr
Stellplatz am Hotel Seeschloss	Transitplatz ausgewiesener Parkplatz	keine	kostenlos	k. A.
Stellplatz am Sportplatz	Kurzreiseplatz eigenständiger Stellplatz	Versorgung	kostenlos	max. 3 Nächte
Reisemobilstellplatz Strandbad Wandlitzer See	Transitplatz ausgewiesener Parkplatz	Toiletten	3 € Parkscheinautomat	max. 1 Nacht
Stellplatz Blumberger Mühle	Transitplatz ausgewiesener Parkplatz	keine	kostenlos	k. A.

	Typ/Lage	Infrastruktur	Preis* & Bezahlmodell	Einschränkungen
Stellplatz an der Stadtmauer	Kurzreiseplatz ausgewiesener Parkplatz	Versorgung	10 € Automat	Öffnungszeiten: 01.04.-31.10.
Stellplatz an der Brücke	Transitplatz eigenständiger Stellplatz	keine	kostenlos	k. A.
Stellplatz Schwanenbeck	Kurzreiseplatz ausgewiesener Parkplatz	Nur Versorgung	18 € k. A.	k. A.

* Preis für Standplatz und 2 Erwachsene, für Strom, Wasser, Ver- und Entsorgung sowie Kurtaxe fallen ggf. zusätzliche Kosten an

Quelle: promobil.de, stellplatz.info, Websites der Stellplätze

Was bedeutet das für das Projekt?

Es gibt mehrere Wettbewerber*innen im Umkreis bis etwa 30 km. Ähnlich wie in Eberswalde dominieren kleinere und eher einfache Angebote mit einem geringen Maß an Infrastruktur. Konkurrenzfähige Angebote fehlen in der Region weitestgehend. Nur ein Stellplatz kann als Reisemobilhafen bezeichnet werden. Dieser Stellplatz stellt gleichzeitig auch das größte Angebot an Standplätzen zur Verfügung (60), weitere drei Plätze haben 10 oder 11 Standplätze, alle anderen weniger. Ein neuer Stellplatz in Eberswalde sollte anstreben, diese beiden Lücken (Größe und Ausstattung) zu füllen.

Typ & Lage

Bei sechs von 14 Stellplätzen (43 %) handelt es sich um ausgewiesene Parkplätze. Zwei davon liegen naturnah an einem See oder Waldrand, alle übrigen im Stadtzentrum, an Freizeit- oder Gastgewerbebetrieben. Ebenfalls 43 % der Stellplätze sind eigenständige Stellplätze. Vier von ihnen liegen ebenfalls bei Freizeit- oder Gastgewerbebetrieben, die anderen beiden naturnah. Zwei der gelisteten Reisemobilstellplätze liegen an Campingplätzen.

Analog zu der in Kapitel I.2 beschriebenen Typisierung dominieren in der Region Transit- und Kurzreiseplätze gleichermaßen. Jeder zweite Platz ist ein Kurzreiseplatz, auf dem Ver- und Entsorgung weitestgehend sichergestellt werden und häufig sanitäre Anlagen (teilweise) vorhanden sind. 43 % der Stellplätze können aufgrund von fehlenden oder nur teilweise vorhandenen Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen als Transitplätze bezeichnet werden. Lediglich ein Stellplatz kann aufgrund seiner Größe als Reisemobilhafen bezeichnet werden: der Stellplatz am Country Camping in Werneuchen. Allerdings befindet sich die Infrastruktur größtenteils auf dem Campingplatz „hinter der Schranke“.

Was bedeutet das für das Projekt?

Bei der konzeptionellen Planung des Stellplatzes in Eberswalde sollte tendenziell ein Reisemobilstellplatz für mehrtägige Aufenthalte angedacht werden. Damit könnte sich der Stellplatz von einer Vielzahl bestehender Wettbewerber abheben. Daraus folgt auch, dass sich eine Positionierung als (größerer) Reisemobilhafen mit breitem Komplementärangebot anbietet.

Größe & Kapazität

Die Kapazität der Stellplätze schwankt stark: von zwei bis 60 Standplätze ist alles dabei. Der **Schwerpunkt liegt eindeutig auf kleineren Stellplätzen**. Zwei Drittel der analysierten Stellplätze haben nur acht oder weniger Standplätze und können allein deswegen bestenfalls als Kurzreiseplatz kategorisiert werden. Auch die drei Stellplätze im „mittleren Bereich“ haben nur 10 bzw. 11 Standplätze. Lediglich ein Stellplatz bietet Kapazitäten für 60 Reisemobile. Im Durchschnitt gibt es auf den Stellplätzen in der Region 10 Standplätze (ohne den größten Stellplatz sind es sieben Standplätze). Verglichen mit dem bundesweiten Mittelwert von 15 Plätzen³⁰ sind die Stellplätze im Umfeld von Eberswalde deutlich kleiner.

Auch je nach Stellplatz-Typ unterscheiden sich die durchschnittlichen Kapazitäten:

- Transitplatz: 6 Standplätze
- Kurzreiseplatz: 7 Standplätze
- Premiumplatz: 60 Standplätze

Zur Größe der Standplätze werden bei keinem Stellplatz Angaben gemacht. Die Empfehlungen des DTV liegen bei mindestens 10x5 m für Kurzreise-/Standard- und 10x6 m für Reisemobilhäfen/Premiumstellplätze.

Was bedeutet das für das Projekt?

Für die Etablierung eines neuen Angebotes in der Region bietet sich aufgrund des Wettbewerbsumfeldes tendenziell ein größerer Reisemobilstellplatz im Premiumsegment an.

Infrastruktur & Komplementärangebot

Kein einziger Platz im 30 km-Umkreis von Eberswalde bietet **das volle Maß an Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sanitäranlagen und WLAN**. Insbesondere die Versorgung mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung von Grauwasser, Fäkalien und Müll wird nur unzureichend angeboten: auf nur 3 Stellplätzen ist dies möglich (21 %). Weitere vier bieten immerhin Versorgung voll umfänglich an (29 %), jedoch keine Entsorgung, und ein Stellplatz stellt die Versorgung mit Strom sicher (7 %).

³⁰ dwif e. V. (2021): Wirtschaftsfaktor Campingplatz und Reisemobil-Tourismus in Deutschland 2020/2021.

Sanitäranlagen, die mindestens aus Toilette und Dusche bestehen, gibt es auf drei Stellplätzen, allerdings jeweils kostenpflichtig. Nur Toiletten gibt es auf drei Stellplätzen, nur Duschen auf einem. Somit verfügt die Hälfte der Plätze (50 %) über keinerlei sanitäre Anlagen, sodass die meisten Kastenwagen und Campervans, da sie standardmäßig nicht zwangsläufig eine Nasszelle an Board haben, als Zielgruppe wegfallen.

WLAN ist lediglich auf einem Stellplatz verfügbar, ein weiterer bietet es nur rund um die Rezeption an. 86 % der Plätze bieten kein kabelloses Internet an.

Nach Stellplatz-Typen ergibt sich folgendes Bild:

- Transitplätze: Vier der sechs Plätze haben weder VE noch WLAN oder Sanitärgebäude und entsprechen damit dem klassischen Transitplatz. Ein Platz hat WLAN, zwei Plätze stellen Toiletten zur Verfügung.
- Kurzreiseplätze: Zwei der sieben Plätze bieten Ver- und Entsorgungsstationen (VE), einer davon hat zusätzlich ein Sanitärgebäude, der andere nur Duschen. Ein Platz bietet sowohl Versorgung als auch Grauwasserentsorgung, Toiletten und WLAN rund um die Rezeption. Drei Plätzen bieten nur Versorgung an und weder Sanitäranlagen noch WLAN. Ein Platz stellt Strom zur Verfügung sowie kostenpflichtige Sanitäranlagen. Neben diesen Standard-Infrastruktureinrichtungen gibt es auf vier der sieben Kurzreiseplätze (57 %) Komplementärangeboten wie Brötchenservice (2), Fahrrad-, SUP- oder Kanuverleih (2), Restaurant (1), Imbiss (1), Biergarten (1), Shop (1) oder eine Grillstelle (1).
- Premium-Platz: Der Reisemobilhafen bietet vollumfänglich Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ein Sanitärgebäude, aber kein WLAN. Dazu kommt ein umfangreiches Komplementärangebot mit bspw. Brötchenservice, Campingshop, Restaurant, Fahrradverleih, Grillstelle und Gasflaschenservice.

Was bedeutet das für das Projekt?

Kein Stellplatz im regionalen Umfeld stellt ein vollumfängliches Infrastrukturangebot zur Verfügung. Insbesondere die Ver- und Entsorgungssituation ist unzureichend und verdeutlicht, dass es sich eher um eine „Durchreiseregion“ als um eine „Aufenthaltsdestination“ handelt. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind notwendige Voraussetzungen für längere Aufenthalte. Bei der Umsetzung eines Stellplatzes in Eberswalde sollte eine gute Mischung aus einem breiten Infrastrukturangebot kombiniert mit Service- und Dienstleistungen angedacht werden. Damit kann sich der neue Stellplatz von zahlreichen Wettbewerber*innen abheben. Zudem bietet die Etablierung eines größeren Stellplatzes auch die Möglichkeit, ein attraktives Zusatzangebot vorzuhalten.

Preis & Bezahlmodelle

Die Preise für Reisemobil und zwei Erwachsene liegen zwischen null und 20 € pro Nacht. **Durchschnittlich zahlen die Reisemobilisten 10,98 € pro Nacht.** Dieser Preis liegt auf demselben Niveau

wie der deutschlandweite Mittelwert von rund 11 €. ³¹ Vier Stellplätze sind in der Nutzung kostenlos, die Hälfte der Plätze kostet 10-18 € pro Nacht. Nur ein Stellplatz kostet mit 3 € pro Nacht weniger als 10 €. Die kostenlosen Stellplätze sind fast ausschließlich Transitplätze. Doch auch unter den teureren Plätzen findet sich ein Transitplatz und mehrere Kurzreiseplätze auf ausgewiesenen Parkplätzen. Der Reisemobilhafen ist nicht der teuerste Platz im Umfeld. Nach Stellplatz-Typ liegen die Durchschnitts-Preise pro Nacht bei

- 4,63 € auf Transitplätzen
- 11,40 € auf Kurzreiseplätzen und
- 16,00 € auf Premiumplätzen.

Bei der Hälfte der Plätze fallen **zusätzlich Gebühren für Strom und Wasser** an. Stromkosten werden entweder nach Verbrauch für 0,50-1,00 € pro Kilowattstunde bzw. 0,25 € pro Stunde abgerechnet oder pro Tag. Dann liegt der Satz bei 2-2,50 €. Die Wasserkosten werden pro Liter abgerechnet und belaufen sich auf 1-1,67 € pro 100 Liter. Ein Platz summiert die Aufwendung für Strom, WC, Frischwasser und Müll auf 5 € pro Tag. Ein Stellplatz bietet Ver- und Entsorgung für Durchreisende für 3 € an. Für die Entsorgung fallen lediglich auf einem Stellplatz 2 € pro Kasettentoilette an, ansonsten fallen keine extra Kosten für die Entsorgung von Müll, Grauwasser oder Fäkalien auf den recherchierten Plätzen an.

Für die Bezahlung stehen theoretisch mehrere Modelle zur Verfügung:

- Kassierer*in/Betreiber*in vor Ort
- stummer Handel (z. B. Briefumschlag mit Geld) bzw. Vertrauenskasse (analog/digital)
- Kassenautomat
- Bezahl-App³²

Das Ergebnis unserer Recherchen: Bezahl-Apps kommen in der Region gar nicht vor, Automaten gibt es nur an zwei Stellplätzen, eine Vertrauenskasse an einem. Am häufigsten ist die **Bezahlung bei Betreiber*in, Hafenmeister*in oder Pförtner*in**. Hier handelt es sich auch fast ausschließlich um eigenständige Stellplätze. Bei einem kostenpflichtigen Stellplatz ließ sich über Internet-Recherche nicht herausfinden, welches Bezahlmodell zur Anwendung kommt.

Was bedeutet das für das Projekt?

Die Preispolitik hängt von der Ausrichtung des Stellplatzes ab. Entsprechend der konzeptionellen Empfehlungen in Kapitel V greifen wir an späterer Stelle auf das regionale Preisniveau zurück. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Preisniveau für den Stellplatz in Eberswalde zwischen 10 und 15 € einpendeln dürfte.

³¹ dwif e. V. (2021): Wirtschaftsfaktor Campingplatz und Reisemobil-Tourismus in Deutschland 2020/2021.

³² DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland

Einschränkungen

Bei sieben Wettbewerbern ist die Nutzung des Stellplatzes eingeschränkt:

- **Aufenthaltsdauer:** Auf einem Stellplatz dürfen Gäste maximal 3 Nächte stehen, auf einem anderen nur eine Nacht. Das ist typisch für Transit- (1 Nacht) oder Kurzreiseplätze (2-3 Nächte).
- **Anreise:** Zwei Stellplätze schränken den Anreisezeitraum ein, was für Reisemobilstellplätze eher untypisch ist und die Flexibilität, die Stellplätze gegenüber Campingplätzen bieten, einschränkt. In den beiden Fällen werden die Zeiten auf 10-19 bzw. 12-24 Uhr reduziert.
- **Reisemobil-Größe:** Die Länge des Reisemobils ist grundsätzlich eine der häufigsten Einschränkungen auf Reisemobilstellplätzen, bei den recherchierten Stellplätzen ist nur einer davon betroffen. Hier dürfen Reisemobile maximal acht Meter lang sein.
- **Saison:** ein Platz ist nur von April bis Oktober geöffnet.
- In einem Fall ist die Einkehr in das Restaurant, auf dessen Parkplatz sich die Standplätze befinden, obligatorisch.

Was bedeutet das für das Projekt?

Einschränkungen sollten bei der Umsetzung eines Reisemobilstellplatzes in Eberswalde so gut es geht vermieden werden. Standortbedingte Einschränkungen (z. B. Gewicht oder Länge der Fahrzeuge) sollten schon bei der Konzeptionierung bedacht werden, indem bspw. die Zielgruppe entsprechend definiert wird (z. B. nur Campervans).

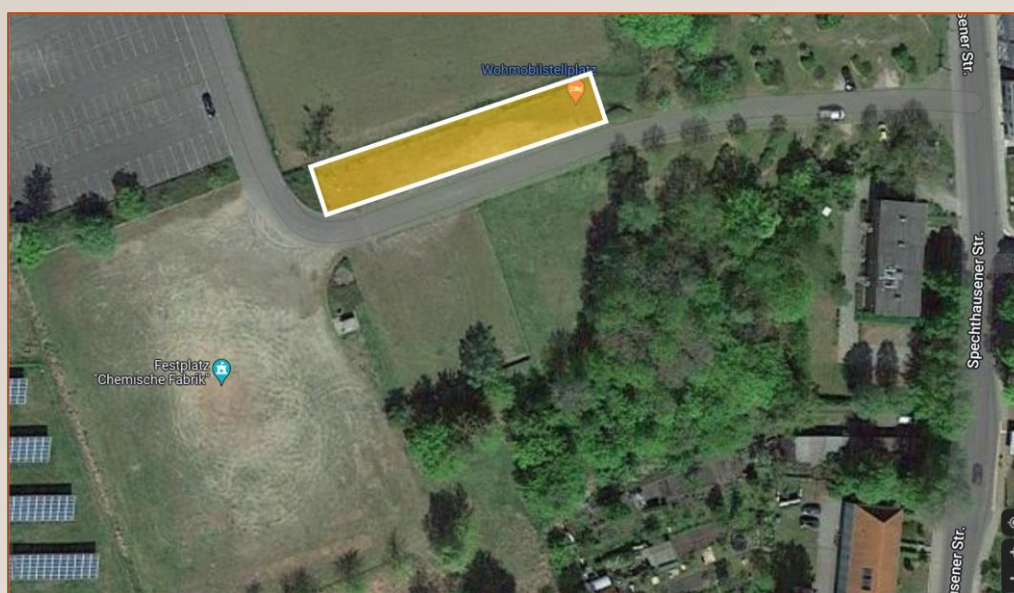
III. BESTEHENDE STELLPLÄTZE IN EBERSWALDE

In diesem Kapitel werden die bestehenden kommunalen Reisemobilstellplätze in Eberswalde genauer betrachtet. Bei einer womöglichen Machbarkeitsstudie für einen potenziellen Standort sollte der Marinapark gleichwohl im Rahmen der Konkurrenz- und Umfeldanalyse betrachtet werden.

1. Stellplatz Alte Chemische Fabrik

Der Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Lage östlich vom Festplatz und bietet ca. 6 Reisemobilstandplätze. Die Zufahrt ist sowohl von Norden kommend (Eberswalder Straße) als auch von östlicher Seite (Spechthausener Straße) möglich. Umgebung: Supermärkte fußläufig, Stadtzentrum weit entfernt, in der Nähe mehrere Freizeitangebote (baff, Familiengarten, Boulderhalle, Treidelpfad, etc.). Die Benutzung ist derzeit kostenfrei.

Abb. 5: Stellplatz Alte Chemische Fabrik
Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Ist-Zustand

Der Stellplatz ist als reiner Transitplatz zu bezeichnen. Er bietet keine Ver- oder Entsorgungsmöglichkeiten für Strom, Wasser und Grauwasser. Die Umgebung bietet v. a. nach Süden Wiesenflächen und Baumbestand. Auf dem Stellplatz ist jedoch kein Schatten durch Begrünung möglich. Der Stellplatz ist nördlich durch einen Zaun zu einer kontaminierten Fläche getrennt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Parkplatz ausgewiesen.

Die Bewertungen auf promobil.de zeigen ein positives Stimmungsbild der Nutzer*innen. Vor allem die große Fläche, die Ruhe, die Nähe zu einem Restaurant und anderen Freizeitangeboten wurden hervorgehoben. Die fehlende Entsorgungsmöglichkeit wurde ebenso erwähnt. In den meisten Rezensionen wurde erwähnt, dass die Nutzer*innen zufrieden darüber waren, dass die Stellplätze kostenfrei angeboten werden.

Abb. 6: Stellplatz Alte Chemische Fabrik

Ansicht vor Ort



Quelle: dwif 2022

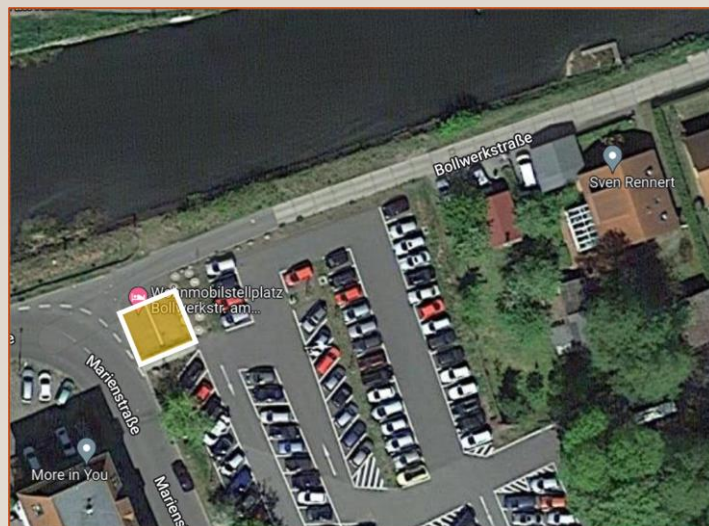
Empfehlung

Wir empfehlen, den Standort als Reisemobilstellplatz weiter zu betreiben. Insbesondere, wenn ein möglicher zukünftiger Stellplatz an der Borsighalle voll belegt sein sollte und bei Veranstaltungen auf dem Festplatz bietet dieser Stellplatz zusätzliche Kapazitäten. Auf Grund der fehlenden Versorgung ist das Angebot einer kostenfreien Nutzung weiterhin empfehlenswert. Eine Begrünung und Beschattung durch Bäume und/oder Büsche könnte einen Mehrwert für den Stellplatz darstellen. Der Stellplatz sollte im Kontext der Planung von neuen Stellplätzen mit einer Informationstafel versehen werden, aus der hervorgeht, wo eine zentrale Ver- und Entsorgung in Eberswalde möglich ist.

2. Stellplatz Marienstraße

Der Stellplatz befindet sich am nördlichen Ende des Parkplatzes an der Marienstraße/Bollwerkstraße wenige Meter vom Kanalufer entfernt und bietet Platz für 2 Reisemobile. Die Lage ist als zentral und innenstadtnah anzusehen. Die Versorgungssituation ist gut. Die Benutzung ist derzeit kostenfrei.

Abb. 7: Stellplatz Marienstraße
Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Ist-Zustand

Der Stellplatz ist ein reiner Transitplatz. Er bietet keine Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten für Strom, Wasser und Grauwasser. Auf dem Stellplatz ist aktuell keine Beschattung durch Begrünung möglich. Für lange Mobile bzw. Gespanne ist kaum ausreichend Platz zum Ein- bzw. Ausparken vorhanden, daher ist die Nutzung leicht eingeschränkt.

Die Bewertungen auf promobil.de zeigen ein durchmisches Stimmungsbild der Nutzer*innen. Positiv hervorgehoben wurde die Nähe zur Innenstadt und die Lage am Ufer. Unangenehm empfanden die Nutzer*innen die Lage am Rande des Großparkplatzes, die enge Zufahrt, die nicht ausreichende Größe der Standplätze für Reisemobile, die Beleuchtungssituation und die fehlende Ver- und Entsorgung.

Abb. 8: Stellplatz Marienstraße

Ansicht vor Ort



Quelle: dwif 2022

Empfehlung

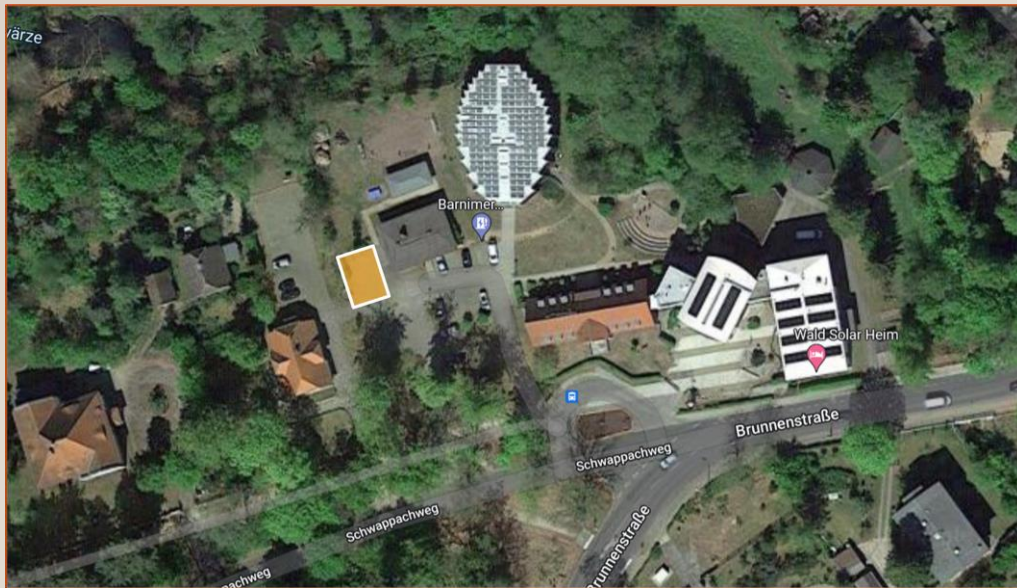
Wir empfehlen, den Standort aufzugeben und die Parkplätze umzuwidmen, eventuell in weitere Parkplätze, Parkplätze mit Ladesäulen (falls Bedarf festgestellt) oder Motorrad/Lastenrad/Fahrradstellplätze. Sollte der Platz weiterhin als Reisemobilstellplatz betrieben werden, so ist auf Grund der Versorgungslage eine kostenfreie Nutzung weiterhin empfehlenswert. Der Stellplatz sollte dann im Kontext der Planung von neuen Stellplätzen mit einer Informationstafel versehen werden, wo die Ver- und Entsorgung in Eberswalde möglich ist.

3. Stellplatz Wald-Solar-Heim

Der Stellplatz befindet sich auf einer Parkfläche zwischen dem Wald-Solar-Heim und der Oberförsterei Eberswalde am Ortsausgang der Stadt in Richtung Spechthausen. Er kann von 2 Reisemobilen kostenfrei genutzt werden. Die Standplätze liegen umgeben von weiteren Parkflächen und wirken eher klein (sowohl schmal als auch kurz, eher Auto-Größe).

Abb. 9: Stellplatz Wald-Solar-Heim

Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Ist-Zustand

Es handelt sich um einen klassischen Transitplatz ohne generelle Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten oder sanitäre Anlagen. Eine Versorgung mit Frischwasser ist bei Anwesenheit des Personals möglich. Er ist von zwei Seiten von Hecken umgeben, die dritte grenzt an ein Gebäude und die vierte Seite liegt mit Blick auf weitere Parkflächen. Die Parksituation ist sowohl auf den Standplätzen selbst als auch auf dem Gelände insgesamt eher eng und somit für größere Fahrzeuge eingeschränkt. Eine Ausschilderung von der Straße aus ist nicht erkennbar. Das Stadtzentrum und Einkaufsmöglichkeiten liegen fußläufig etwa 20 Minuten entfernt, Freizeiteinrichtungen wie der Forstbotanische Garten oder der Zoo sind zu Fuß in 10-25 Minuten erreichbar.

Die Bewertungen auf promobil.de zeigen ein durchmisches Stimmungsbild der Nutzer*innen. Positiv hervorgehoben wurde die Nähe zum Wald und zum forstbotanischen Garten. Problematisch empfanden die Nutzer*innen die enge Zufahrt, die mangelnde Sichtbarkeit der Standplätze und dass die Standplätze ohne vorherige Absprache nicht angesteuert werden können, wenn kein Personal vor Ort ist.

Abb. 10: Stellplatz Wald-Solar-Heim

Ansicht vor Ort



Quelle: dwif 2022

Empfehlung

Der Stellplatz liegt nicht auf kommunaler Fläche, sondern gehört dem Wald-Solar-Heim und scheint primär für Hausgäste eingerichtet worden zu sein (für andere Gäste fehlt die Beschilderung an der Straße). Wenn sich dadurch ein Mehrwert für das Wald-Solar-Heim ergibt, spricht nichts gegen die Fortführung als Reisemobilstellplätze. Auf Grund der fehlenden Entsorgung ist das Angebot einer kostenfreien Nutzung weiterhin empfehlenswert. Der Stellplatz sollte im Kontext der Planung von neuen Stellplätzen mit einer Informationstafel versehen werden, wo die Ver- und Entsorgung in Eberswalde möglich ist.

4. Fazit

Ein möglicher Bedarf an Reisemobilstellplätzen wird auf der Basis von zwei Analysen ermittelt. Faktische Angebotsengpässe lassen sich anhand von Zahlen, Daten und Fakten ableiten. Daneben ist in der Campingbranche aber auch bzw. noch viel mehr ein Blick auf strukturelle Engpässe zu werfen. Bei diesem zentralen Teil der Studie geht es darum zu prüfen, ob

- faktische/quantitative Angebotsengpässe (vorhandene Nachfrage trifft auf fehlende oder zu geringe Kapazitäten),
- strukturelle Angebotsengpässe (Angebotsstrukturen entsprechen nicht den Gästeerwartungen) oder Angebotslücken (bestimmte Zielgruppen werden bislang nicht angesprochen) vorhanden sind, die eine Ausweitung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten als absatzwirtschaftlich sinnvoll erscheinen lassen.

Die Stadt Eberswalde hat keinen Überblick und auch keine Daten zur Auslastung des Angebots, da Übernachtungen in Reisemobilen nicht erfasst werden. Daher lässt sich **derzeit kein faktischer Angebotsengpass** feststellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Auslastung über das Jahr hinweg eher gering ist und selten saisonale Spitzen erreicht werden.

Die Wettbewerbsanalyse und die Betrachtung der Bestandsplätze in Eberswalde haben ergeben, dass sowohl vor Ort als auch im Umfeld wettbewerbsfähige Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsangebot in prominenter oder naturräumlicher Lage fehlen. Auch das beobachtete Wildcamping an nicht ausgewiesenen Plätzen deutet darauf hin, dass die vorhandenen Angebotsstrukturen nicht den Gästeerwartungen entsprechen. Hieraus ist ein **struktureller Engpass** ableitbar. Es besteht ein Bedarf an konkurrenzfähigen Standplätzen in Eberswalde. Die derzeit fehlende Nachfrage muss und kann – angesichts der Entwicklung im Reisemobilsektor – nur durch qualitativ hochwertige Angebote induziert werden.

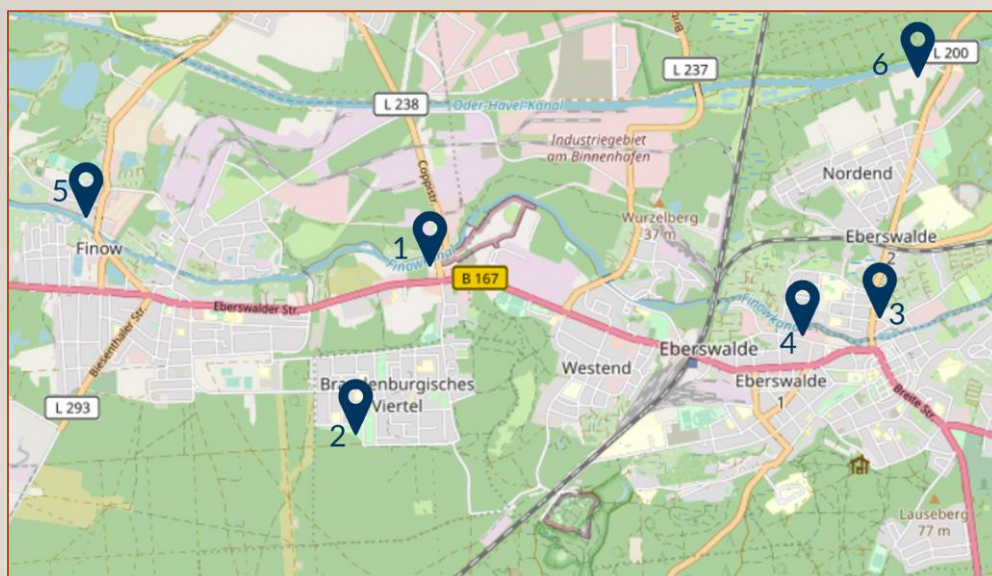
IV. STANDORTVORSCHLÄGE FÜR NEUE REISEMOBIL- STELLPLÄTZE

1. Eingereichte Vorschläge und Kriterienkatalog

Im Rahmen der Standortbewertung werden die für zukünftige Reisemobilstellplätze am besten geeigneten Standorte in Eberswalde identifiziert. Insgesamt wurden zwanzig Flächen als mögliche Standorte für Reisemobilstellplätze in Eberswalde vorgeschlagen. Von den zwanzig Flächen wurden in einer Vor-Analyse sechs ausgewählt, welche die u. g. Eignungskriterien für Reisemobilstellplätze grundsätzlich zu erfüllen schienen.

- (1) Borsighalle
- (2) Brandenburgisches Viertel, Flämingstraße
- (3) Schleusenstraße
- (4) Bergerstraße (Technische Werke)
- (5) Ehemaliger Messingwerkhafen
- (6) Bollwerk Nordend

Abb. 11: Standortvorschläge
für neue Reisemobilstellplätze in Eberswalde



Quelle: dwif 2022; Kartengrundlage: Open Streetmaps Contributors

Diese sechs Standorte wurden in Hinblick auf ihre Eignung als Reisemobilstellplatz analysiert und vor Ort besichtigt. Der Standort (6), Bollwerk Nordend, wurde nach der Analyse rausgenommen, da auf dieser Fläche zukünftig die Umgehungsstraße OUB 167 verlaufen wird.

Die allgemeinen Anforderungen an einen Reisemobilstellplatz sind in Tab. 6 zusammengefasst. Diese dienen als Orientierung für die Kurzanalyse der fünf vorgeschlagenen Standorte, jedoch wird für die Vorbetrachtung der Mikrostandorte nicht auf alle Teilpunkte eingegangen.

Tab. 6: Anforderungen an Reisemobilstellplätze

Thema	Merkmale
Lage, Anbindung und Infrastruktur	• fußläufige Nähe zu touristischen Attraktionen, Gastronomie und Stadtzentrum • Anbindung an ÖPNV, Rad- und Wanderwege • gute Erreichbarkeit von Fernstraßen • Zufahrt: 24 h, auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und bis 4 Metern Höhe • Umweltzonen beachten • In Eberswalde: möglichst innenstadtnah und gleichzeitig am Wasser mit Radweganschluss
Kapazitäten & Standplätze	• Empfehlung für <i>privat</i> geführte Betriebe: mindestens 50, besser 80 Standplätze • landschaftsgerechte Bepflanzung zur Geländestrukturierung, als Schatten oder Sichtschutz • Beleuchtung • ebene Standplätze mit guter Oberflächenentwässerung • Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit Gesamtgewicht von bis zu 7,5 Tonnen prüfen; damit kann gleichermaßen die Zielgruppe der teil- und vollintegrierten Fahrzeuge (längere Aufenthaltsdauer und höhere Kaufkraft) als auch der große Teil der Fahrzeuge bis 3,5 Tonnen (81% des Marktes) angesprochen werden. • Parzellierung der Standplätze: mindestens 10x5 m, Premiumstandplätze mit 10x6 m • Rangierfläche auf Fahrwegen einplanen
Ver- und Entsorgung	• zentral an der Stellplatzeinfahrt oder dezentral an jedem Standplatz • Module: Frischwassersäule, Kassettentoilettenentsorgung und überfahrbarer Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung für die Entsorgung von Festtanks • bei Winterbetrieb auf beheizbare Einrichtungen achten • Stromsäulen mit 16 Ampere Stromabsicherung • Abfallentsorgung
Sanitäreinrichtungen	• Gebäude mit WC, Waschbecken, Duschen, Geschirrspülbecken, Waschmaschine und Trockner sinnvoll

Thema	Merkmale
Internet & Fernsehen	• WLAN spielt eine ausschlaggebende Rolle, im ländlichen Raum ggf. Alternativen mit Richtfunk prüfen • Satellitenempfang notwendig, gerade wenn längere Verweildauer angestrebt wird
Bauliche Anforderungen	• Erschließungsmöglichkeiten • Tragfähigkeit der Böden
Betrieb	• groß dimensioniert (Anlagen mit weniger als 10-15 Stellflächen können nicht rentabel bewirtschaftet werden und sind Serviceangebote) • personelle Betreuung • voll kommerziell und ganzjährig betrieben • angemessene, marktübliche Übernachtungsgebühr • im Haupt- und Nebenerwerb möglich
Barrierefreiheit	• kein notwendiges Kriterium, erhöht jedoch den Komfort für alle Reisenden, z. B. durch • kurze Wege für die Nahversorgung • Wege ohne Stufen • rollstuhlgerechte Oberflächen • entsprechende Sanitär-Anlagen
Weitere Aspekte	• Infotafel • Beschilderung zum Stellplatz hin • mindestens Online-Auffindbarkeit, besser auch mit Möglichkeit zu Reservieren

Quelle: dwif 2022; DTV (2018) und promobil³³

³³ www.promobil.de/stellplatz/vorstellung/stellplatz-planung-wie-sieht-der-perfekte-wohnmobil-stellplatz-aus/

2. Kurzcharakteristiken der Standortvorschläge

Folgend werden die verbliebenen fünf Standorte in einer Kurzbetrachtung auf ihrer Eignung als Reisemobilstandplatz überprüft. Für jeden Standort gibt es zusammenfassend ein Steckbrief, in dem die wesentlichen und entscheidenden Kriterien enthalten sind. Wir prüfen und beurteilen konzeptionell, inwiefern die vorliegenden Standortvorschläge Potenzial bieten, die in der Wettbewerbs- und Bestandsanalyse gefundenen Positionierungslücken zu nutzen.

2.1 Standort Borsighalle

Tab. 7: Standort Borsighalle: Kurzcharakteristik

Thema	Merkmale Standort
Lage, Anbindung und Infrastruktur	- Standort mit historischem Charakter: Halle wurde gerade erst aufwändig saniert, das Umfeld ist naturnah (am Ufer, kleines Wäldchen) - liegt direkt an bedeutender Infrastruktur für Versorgung und Freizeit (z. B. Familiengarten, Boulderhalle, zentraler Festplatz, baff Freizeitbad), zum Teil versiegelt, zum Teil Wiese
Kapazitäten & Standplätze	- rund 20 – 25 Standplätze auf bestehender Freifläche neben der Traghalle möglich - mehr Standplätze nur über Nutzung des kleinen Wäldchens östlich des Areals
Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Fäkalien, Strom, Internet)	- Strom: Hausanschluss vorhanden - Wasser liegt an Pumpstation beim Turm und kann von dort verlegt werden - Abwasser und Internet (WLAN) müssten neu verlegt werden
Sanitäreinrichtungen	muss bei der Anzahl an Stellplätzen mitgeplant werden, auch hierfür müssen Strom- und Wasserleitungen verlegt werden
Bauliche Anforderungen	- kontaminierter Boden wurde im Zuge der Sanierung ausgetauscht - Prüfung notwendig, ob weitere Einschränkungen vorhanden bzw. weitere erforderliche Bodenarbeiten notwendig
Weitere Aspekte	Einschränkung: ggf. nur für wenige Jahre nutzbar, bis eine geeignete Nutzung für die Borsighalle entwickelt wurde
Fazit dwif	- Standort ist grundsätzlich gut geeignet (Lage am Wasser im Grünen, Nähe zu Freizeitangeboten) - Zwischennutzung möglich, bis Nutzungskonzept für Gebäude vorliegt (dann als Kurzreiseplatz ohne Ver- und Entsorgung) - optional in das Gesamtkonzept für die Halle einbinden (Kurzreiseplatz mit Ver- und Entsorgung)

Quelle: dwif 2022

2.2 Standort Brandenburgisches Viertel – Flämingstraße

Tab. 8: Standort Brandenburgisches Viertel: Kurzcharakteristik

Thema	Merkmale Standort
Lage, Anbindung und Infrastruktur	• naturnaher Standort: die asphaltierte Parkstraße liegt direkt am Waldrand, jedoch gibt der Kiefernwald nur wenig Schatten • Parkstraße gehört zum Wohngebiet: Supermarkt, Apotheke etc. vorhanden, zudem Waldsportanlage, Hundauslaufgebiet: fußläufig wenig touristisches Angebot
Kapazitäten & Standplätze	• 4 bis maximal 16 Standplätze wären auf den bestehenden Parkplätzen längs möglich • bei mehr als 4 Standplätzen müsste der Wohngebietsverkehr umgeleitet werden
Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Fäkalien, Strom, Internet)	• Strom: vor Ort (Straßenbeleuchtung), Wasser unklar, Abwasser unklar • Fäkalienentsorgung müsste installiert werden (sinnvoll bei 16 Standplätzen) • Internet (WLAN) müsste ebenso neu verlegt werden (bei 16 Standplätzen)
Sanitäreinrichtungen	• bei 4 Standplätzen nicht notwendig und wirtschaftlich, bei 16 jedoch schon
Bauliche Anforderungen	• Fläche bereits versiegelt, und gut parzellierbar • Eventuell räumlich Abtrennung notwendig
Weitere Aspekte	• Eigentumsfrage: Wohnungsgenossenschaft oder Stadt?
Fazit dwif	• möglicher Transitplatz ohne Ver- und Entsorgung • starker Parkplatzcharakter, Aufwertung durch Lage am Wald • könnte als niedragschwelliges "Serviceangebot" z. B. für Zielgruppe Durchreisende mit Hund mit möglichst geringen Kosten eingerichtet werden

Quelle: dwif 2022

2.3 Standort Schleusenstraße – ehemals Recke

Tab. 9: Standort Schleusenstraße: Kurzcharakteristik

Thema	Merkmale Standort
Lage, Anbindung und Infrastruktur	• innenstadtnaher Standort direkt am Ufer: Blick auf die Schleuse, unmittelbare Angrenzung an Treidelweg • Lage neben/unterhalb der Straßenbrücke >> abends/nachts eher ruhig, tagsüber Verkehr • teilweise schattig, Kanuverleih im Sommer -> Infrastruktur vorhanden
Kapazitäten & Standplätze	• maximal 4 Standplätze wären auf dem Kopfsteinpflaster längs möglich • unklar ist, wie gewendet werden kann (Nutzung der Grünfläche, eventuell nur kleine Fahrzeuge?)
Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Fäkalien, Strom, Internet)	• Strom: ist eventuell vorhanden • Wasser unklar, Abwasser unklar • Fäkalienentsorgung und Internetanschluss bei 4 Standplätzen nicht wirtschaftlich
Sanitäreinrichtungen	• bei 4 Standplätzen nicht notwendig und wirtschaftlich
Bauliche Anforderungen	• „Archen“ im Boden berücksichtigen (eventuell Lastenbegrenzung?)
Weitere Aspekte	• Einschränkung: durch Schleusenrenovierung: Baustelle für 4 Jahre innerhalb von 8 Jahren
Fazit dwif	• Einstufung eher als Transitplatz ohne Ver- und Entsorgung, eingeschränkte Fahrzeuggröße • könnte mittelfristig im Gesamtkonzept mit Schleuse entwickelt werden

Quelle: dwif 2022

2.4 Standort Parkplatz Bergerstraße – Technische Werke

Tab. 10: Standort Parkplatz Bergerstraße: Kurzcharakteristik

Thema	Merkmale Standort
Lage, Anbindung und Infrastruktur	• innenstadtnaher Standort nah am Ufer des Finowkanals • Bootsanleger (Gelbe Welle), Treidelweg • Restaurant nebenan, Innenstadt ist fußläufig
Kapazitäten & Standplätze	• rund 5 Standplätze wären an der ufernahen Linie längs möglich • bei anderer Platzaufteilung (Wegnahme von Parkplätzen) sind weitere Standplätze möglich; Parkstraße ist zu eng für große Fahrzeuge, auch die Zufahrtsstraße ist zu eng für zwei Fahrzeuge nebeneinander
Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Fäkalien, Strom, Internet)	• bereits versiegelt • Strom, Frisch- und Abwasser vorhanden • Fäkalienentsorgung und Internetanschluss bei 5 Standplätzen nicht wirtschaftlich
Sanitäreinrichtungen	• bei 5 Standplätzen nicht notwendig und wirtschaftlich, andere Lösung eventuell mit anliegender Gastronomie
Bauliche Anforderungen	• Gelände ist leicht abschüssig
Weitere Aspekte	• Nachteilig wirkt der mögliche Verlust von Parkplätzen für das TWE-Personal • sichtbarer Vandalismus am Ufer und der Zustiegstreppe
Fazit dwif	• wäre eher Transitplatz mit Versorgung • Parkplatzcharakter, wenig naturräumlich • insgesamt ungeeignet (nimmt Parkraum weg, Zuwegung und Jugendtreff) -> nicht entwickeln

Quelle: dwif 2022

2.5 Standort Ehemaliger Messingwerkhafen

Tab. 11: Ehemaliger Messingwerkhafen: Kurzcharakteristik

Thema	Merkmale Standort
Lage, Anbindung und Infrastruktur	• Gelände liegt am Kanalufer, ist naturnah, wirkt derzeit eher verwildert; einige Bäume/Büsche, Wiese, teils Betonplatten, teils unbefestigt, leicht schräg und uneben • Lage in Eberswalde fern von der Innenstadt, jedoch im historischen Ensemble der Messingwerksiedlung
Kapazitäten & Standplätze	• rund 15 bis maximal 20 Standplätze ohne Parzellierung wären auf dem Gelände möglich • jedoch nur kleinere Fahrzeuge (Campervans, Kastenwagen)
Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Fäkalien, Strom, Internet)	• Strom, Wasser und Abwasser eventuell vom Kanuverein • Fäkalienentsorgung und Internetanschluss müssten installiert werden
Sanitäreinrichtungen	• muss bei der Größe mitgedacht werden • neues modulares Gebäude oder Bestandsgebäude nutzen?
Bauliche Anforderungen	• Einschränkungen / Möglichkeiten durch Denkmalschutz • mögliche Kontaminierungen prüfen
Weitere Aspekte	• Welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen - bestehendes Gebäude sanieren oder abreißen • unklar: wie darf Kanalanschluss genutzt werden (z. B. Gelbe Welle)
Fazit dwif	• Standort ist grundsätzlich gut geeignet (Lage am Wasser im Grünen, Nähe zu Freizeitangeboten), jedoch für Reisemobile eher ungeeignet • Möglichkeiten abwägen: Stellplatzwiese (kleine Fahrzeuge, Campervans) oder Campingplatz (Kanu+Zelt; Zielgruppe Wassersportler*innen)

3. Fazit zu den Standortvorschlägen

Grundsätzlich müssten alle Standorte als Reisemobilstandplätze komplett neu geplant und errichtet werden. Keiner der Standorte bietet vollumfänglich optimale Voraussetzungen für einen zukünftigen Reisemobilstandplatz, der gleichzeitig die passende Größe für einen wirtschaftlichen Betrieb mitbringt. Abb. 12 zeigt, dass für keinen Standort eine durchgehend positive Einschätzung getroffen wurde.

Abb. 12: Zusammenfassung Standortbewertung
für neue Reisemobilstellplätze in Eberswalde

Standort	Ausrichtung	Empfehlung	Am- pel
Borsighalle	Kurzreiseplatz ohne Ver- und Entsorgung	Ausbau möglich, jedoch nur Zwischennutzung, Gesamtkonzept mit Halle entwickeln	
Brandenburgisches Viertel (Flämingstraße)	Transitplatz ohne Ver- und Entsorgung	niedrigschwelliges Serviceangebot ohne Kosten	
Schleusenstraße	Kurzreiseplatz ohne Ver- und Entsorgung	vorerst kein Ausbau, nur im Gesamtkonzept mit Schleuse	
Parkplatz Bergerstraße	Kurzreiseplatz mit Ver- und Entsorgung	kein Ausbau, da Standort wenig geeignet	
Messingwerkhafen	Campingplatz oder Stellplatzwiese für kleine Fahrzeuge, Strom und Wasser	mittelfristig entwickeln, Denkmalschutz einbeziehen	

Quelle: dwif 2022

In einem Abwägungsprozess und in Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden die zwei Standorte ausgewählt, für die zu dem Zeitpunkt im Projekt die aussichtsreichsten Perspektiven bestanden. Das sind die Standorte

- Borsighalle und
- Messingwerkhafen.

Für beide Standorte wird im folgenden Kapitel eine Grobkonzeption mit überschlägiger Kostenschätzung erstellt.

V. GROBKONZEPTION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In diesem Kapitel werden laut Angebot Grobkonzeptionen für zwei mögliche Stellplatzstandorte aufgezeigt. Im Laufe des Projekts wurde nach diversen Gesprächen mit Ansprechpartner*innen der zuständigen Ämter in Eberswalde klar, dass beide Standorte auf Grund der Bodenverhältnisse und anderer regulatorischer Einschränkungen für die geplanten Konzepte nicht geeignet sind. Trotzdem werden für beide Standorte exemplarisch Konzepte dargestellt, die grundsätzlich in Eberswalde funktionieren würden.

1. Standort Borsighalle

1.1 Prämissen für die Erstellung der Grobkonzeption

Die in Frage kommende Fläche an der Borsighalle ist ca. 3.600 m² groß und umfasst das in Abb. 13. dargestellte Gebiet ohne die Uferzone. Die Fläche ist bis auf die angrenzende Borsighalle unbebaut.

Abb. 13: Lageplan Standort Borsighalle



Quelle: dwif 2022, Google Maps, BBViewer

Zuständigkeiten

Die Borsighalle mit dem eingezäunten Umfeld liegt derzeit im Verantwortungsbereich des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft. Die davorliegende Parkplatzschleife ist dem Familiengarten zugeordnet und gehört damit in den Verantwortungsbereich des Amtes für Stadtmarketing & Tourismus.

Planungs- und baurechtliche Situation

Bauordnungsrechtlich gibt es für die Borsighalle und das unmittelbare (eingezäunte) Umfeld keine genehmigte Nutzung. Hier wäre zu gegebener Zeit ein Bauantrag zu stellen. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung ist laut dem vorliegenden Bodengutachten inkl. Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2016³⁴ ein „Sondernutzungsgebiet Tourismus“. Damit wäre auf der Fläche aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich ein Reisemobilstellplatz durchsetzbar.

Bodenbeschaffenheit

Im o. g. Bodengutachten wurden die Prüfwerte für das Nutzungsszenario „Park- und Freizeitanlagen“ berücksichtigt (im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässige Flächenausweisung als Sondernutzungsgebiet). Bei 6 der insgesamt 9 untersuchten Bodenmischproben wurden prüfwertüberschreitende Schadstoffkonzentrationen in Bezug auf die Parameter Arsen, Blei, Kupfer und Nickel nachgewiesen. Folgender Auszug aus dem Bodengutachten soll die Situation verdeutlichen: „Damit wird der bereits in der Vergangenheit erkundete Altlastenverdacht bestätigt. Bei Erdbaumaßnahmen besteht der Verdacht des direkten Kontaktes mit kontaminiertem Bodenmaterial, so dass gesundheitliche Gefährdungen relevant sind. Dies ist bei geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.“ Insbesondere besteht bei Baumaßnahmen die Gefahr, dass durch potenzielle Auswaschungen von bodenbürtigen Schadstoffen und diese ins Grundwasser gelangen können. (...)

Auf Basis des Bodengutachtens wurde ein Konzept zur Dekontaminierung festgelegt. Schwerpunkte der Maßnahmen waren diverse Erd- und Abbrucharbeiten zur Dekontaminierung des Bodens in der Halle und des Bodens im Gelände um die Halle herum durch Abtragen und Entsorgen einer ca. 50 cm dicken Bodenschicht. In Zuge des Bodenabtrags wurden im Erdreich liegende Beton- und Mauerwerks- und Pflasterflächen von diversen Einbauten möglichst erschütterungsfrei abgebrochen und entsorgt. Danach wurden die Flächen außerhalb der Halle mit sauberen verdichtungsfähigen Boden ca. 30 cm dick aufgefüllt und mit 20 cm humosen Oberbodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht einschließlich Rasenansaat abgedeckt.“

Die Fläche, die für den Reisemobilstellplatz in Frage kommt, liegt westlich der Halle. Dort wurde der Boden zu großen Teilen nicht abgetragen. Hier müsste der Boden komplett erneuert werden. Auch für die bereits sanierten Flächen besteht Handlungsbedarf. Denn in der Regel werden die Leitungen für die Infrastruktur von Reisemobilstellplätzen mindestens 0,7 cm tief im Boden verlegt. Teilweise werden in Gemeinden noch tiefere Anlagen von 1,00 bis 1,20 angefordert. Für das

³⁴ Vgl. UWEG mbH (2016): Bodengutachten inkl. Altlastensanierung im Rahmen der Sanierung und Inwertsetzung der Borsighalle und das Gasgeneratorenhauses, im Auftrag der Stadt Eberswalde, Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

Vorhaben bedeutet dies, dass für den Bau der Boden auch tiefer als 0,5 Meter flächendeckend neu gegründet werden müsste. Die Kosten für eine erneute, tiefergehende Dekontaminierung des Bodens würden die Baukosten für diesen Standort bedeutsam in die Höhe treiben und ihn für eine womöglich zeitlich begrenzte Nutzungszeit unwirtschaftlich gestalten.

Aktuelle Versorgungssituation

Ein Stromanschluss ist vorhanden und müsste weiter verlegt werden. Wasser- und abwasserseitig ist die Borsighalle noch nicht erschlossen.

Zugang zum Ufer

Generell ist das Ufer der in Frage kommenden Fläche im Kartenausschnitt des Geoportal Eberswalde als Tierschutzgebiet (bedeutendes Fledermausjagdgebiet sowie Nachtigall und andere) markiert. Dies bedeutet, dass bauliche Eingriffe am Ufer nicht zugelassen sind. Die potenzielle Gesamtstellfläche ist damit geringer als ursprünglich angenommen.

Der Zugang zum Wasser ist damit jedoch nicht komplett eingeschränkt. Nördlich der Borsighalle gibt es eine kleine Anlegestelle für Sportboote am Finowkanal. Diese wurde im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2002 errichtet und dürfte somit auch zum Familiengarten gehören. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung der Flächen sollte eine Attraktivierung der Anlegeflächen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde in Betracht gezogen werden.

Zufahrt/Zuwegung zur Fläche

Die Zufahrtsschleife, die aktuell als Parkplatz genutzt wird, ist für Reisemobile zu schmal. Eine sichere Ein- und Ausfahrt ist damit nicht aktuell gewährleistet. Hier müssten PKW-Parkplätze auf beiden Seiten reduziert werden, um eine sichere Ein- und Ausfahrtsituation zu schaffen.

1.2 Konzeptionelle Eckpunkte

STADTNAHER REISEMOBILSTELLPLATZ

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Städtereisende mit Interesse an Industriekultur und ebenso an Wasser- und Radsportinteressierte.

Kapazitäten:	ca. 30 Standplätze für Reisemobile (10 x 5 m) 2 Standplätze für extra lange Reisemobile (12 x 5 m)
Preise:	10-15 € /Nacht und Reisemobile, Strom und Wasser nach Verbrauch
Bezahlmodell:	Check-In Terminal, Betreiber*in oder anliegender Gewerbebetrieb
Betrieb:	Nebenerwerb oder anliegender Gewerbebetrieb (z. B. Familiengarten)
Sanitär:	Gebäude mit 4-5 Toiletten und Duschen Waschraum für Geschirr optional: Waschmaschine und Trockner
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung für 32 Stellplätze x 230V/16A Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser und Fäkalien, evtl. Abwassersammelgrube für Fäkalien
Zufahrt & Parken:	Schrankenanlage für Zutrittssteuerung oder regelmäßige Kontrolle des Parkraums durch Personal
Weiteres:	Check-In Terminal zur Abrechnung von Übernachtung, Strom und Sanitär (alternativ über Platzbetreiber)

Quelle: dwif 2022

Kostenschätzung

Die Kosten können im Rahmen dieser Studie nur grob geschätzt werden. Preissteigerungen durch bestehende (Liefer-, Material-) Engpässe, Preissteigerungen, Inflation und mangelnde Verfügbarkeit von Bauunternehmen können aufgrund der derzeit sehr volatilen Situation nicht einbezogen werden.

Tab. 12: Kostenschätzung Standort Borsighalle

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten
Technik	50.000-60.000 €
Sanitär	100.000 €
Boden	Bauvorabfrage erforderlich! Aussage ist erst nach einer groben Platz-Skizzierung und Rücksprache mit einem Bauunternehmen vor Ort möglich

Quelle: Ralf Tebarz 2022

Dazu kommt, dass die Bandbreite für die Bodenaufbereitung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Eine seriöse Aussage kann erst nach einer groben Platz-Skizzierung und Rücksprache mit einem Bauunternehmen vor Ort getroffen werden.

1.3 Fazit

Aufgrund der Prämissen – dies betrifft insbesondere die Bodenbeschaffenheit – hat sich im Verlauf der Studie gezeigt, dass sich an diesem Standort zwar ein attraktiver, innenstadtnaher Reisemobilstellplatz realisieren lässt, jedoch die Baukosten hierfür generell und im Verhältnis zu einer möglichen eingeschränkten Nutzungsdauer zu hoch sind. Die Kontaminierungen im Boden würden sehr hohe Anfangskosten verursachen, welche durch den laufenden Betrieb nicht mehr refinanziert werden können. Damit wäre der Stellplatz für die Stadt Eberswalde ein dauerhaftes Zuschussgeschäft. Dazu kommt die möglicherweise zeitlich begrenzte Nutzungsdauer.

Zum aktuellen Zeitpunkt können wir an diesem Standort daher eine Umsetzung eines vollumfänglichen Reisemobilstellplatzes aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfehlen.

Nichtsdestotrotz sind wir überzeugt, dass das Konzept gut nach Eberswalde passt. Die Nähe zum Wasser, Naturnähe, Größe und auch das umliegende Freizeitangebot sprechen ganz klar für diese Fläche. Daher empfehlen wir, das Konzept an einem anderen Standort mit ähnlichen Verhältnissen umzusetzen, die weniger Einschränkungen aufzeigen. Dabei bleibt zu bedenken, dass vermutlich alle Flächen, die an den Finowkanal grenzen, aufgrund der historischen Gegebenheiten mit Altlasten kontaminiert sein können.

Es gilt zu überlegen, ob die Fläche dennoch (trotz Kontamination) kurzfristig für Reisemobile erschlossen werden kann, um einen von Lage und Umfeld her attraktiven Stellplatz anbieten zu können. Dieser Stellplatz hätte dann weder Ver- noch Entsorgungsmöglichkeit, da die hierfür notwendigen Leitungen nicht installiert werden können. Um möglichen Umweltschäden vorzubeugen, sollte die Stadt Eberswalde in Erwägung ziehen, für alle vorhandenen Stellplätze eine zentrale Ver- und Entsorgungsmöglichkeit in der Stadt zu schaffen.

Zudem müsste eine bauliche Barriere zum Ufer geschaffen werden, welche nicht das Tierschutzgebiet tangiert. Auf der Zufahrt über die Parkplatzschleife müssten eventuell PKW-Parkplätze reduziert werden, um eine sichere Ein- und Ausfahrt herzustellen. In jedem Fall ist auch bei der kurzfristigen Entwicklung dieser Fläche die enge Zusammenarbeit mit den zuständigen unteren Behörden des Landkreises Barnim und den Ämtern der Stadt Eberswalde bezüglich bestehender fachlicher Restriktionen notwendig.

2. Standort Messingwerkhafen

Am Standort Messingwerkhafen im Eberswalde Stadtteil Finow betrachten wir eine Fläche von rund 5.000 m² als potenzielle Fläche für einen Reisemobilstellplatz. Bis auf ein Gebäude ist die Fläche unbebaut.

Abb. 14: Lageplan Standort Messingwerkhafen



Quelle: dwif 2022, Stadtentwicklungsamt Eberswalde

2.1 Prämissen für die Erstellung der Grobkonzeption

Zuständigkeiten

Der Messingwerkhafen und der Treidelweg gehören zum Tiefbauamt und die Freifläche zwischen dem Kanubootshaus und der Judohalle liegt in der Verantwortung des Liegenschaftsamtes. Die Wasserfläche des Messingwerkhafens gehört ebenfalls der Stadt Eberswalde, die beiden Stege mit Kunststoffbelag (angrenzend an das Kanubootshaus) sind von der Stadt errichtet worden und öffentlich. Hierfür ist der städtische Bauhof verantwortlich.

Baurechtliche Situation

Die Fläche des potenziellen Standortes ist als Flächendenkmal gelistet. Das Gebäude auf der Fläche ist kein Einzeldenkmal und kann nach Angaben des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft entfernt werden. Sofern neue Gebäude errichtet werden sollten (z. B. Sanitär- oder Verwaltungsgebäude), ist nach Angaben des Tiefbauamtes der laut Bundesnaturschutzgesetz vorgegebene Abstand zum Wasser (50 m, wenn keine Ausnahme zulässig ist³⁵) einzuhalten. Alternativ könnte

³⁵ dejure.org/gesetze/BNatSchG/61.html

geprüft werden, ob eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes als Sanitär- oder Verwaltungsgebäude infrage kommt und in einem angemessenen (Kosten-)Rahmen realisierbar ist. Den Online-Karten des Bundesamtes für Naturschutz³⁶ zufolge unterliegt die Fläche keinem Schutzgebietsstatus. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde aus 2021 ist sie als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bodenbeschaffenheit

Die betrachtete Fläche ist zwar nicht selbst als Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche geführt, grenzt jedoch an eine solche an. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. An dem einzigen Bohrpunkt auf der Fläche wurden prüfwertüberschreitende Kontaminierungen mit Kupfer und Zinn gemessen. Als Bereiche nördlich des Treidelwegs umfangreich saniert worden sind, wurde die Fläche um den Bohrpunkt herum 0,15 m aufgefüllt. Im Bereich des Birkenwäldchen verlaufen unterirdische Archen, sodass der Boden hier eher feucht ist.

Aktuelle Versorgungssituation

Aktuell gibt es weder einen Anschluss an das Stromnetz noch an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung. Der nächstgelegene Trinkwasserpunkt (Pumpwerk) befindet sich an der Kreuzung Altenhofer Straße und Treidelweg. Das angrenzende Gebäude des Kanusportvereins verfügt über Strom, die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Pumpe und die Abwasserentsorgung über eine Grube, sodass eine Erschließung auch auf der für Stellplätze vorgesehenen Fläche möglich sein sollte.

Zugang zum Ufer

Die Fläche hat aktuell keinen direkten Zugang zum Wasser über einen Steg oder eine Bootsanlegestelle. Angrenzend an den Sportboothafen (ehem. Hüttenteich) gibt es zwei öffentliche Stege. Die Entfernung zum potenziellen Standort beträgt etwa 50-100 m.

Zufahrt/Zuwegung zur Fläche

Die Fläche ist derzeit ausschließlich über den Treidelweg zugänglich. Dieser ist nicht für den regelmäßigen Verkehr von Fahrzeugen mit einer Tonnage von 3,5 oder mehr Tonnen geeignet. Außerdem ist er – da es sich um einen Rad- und Wanderweg handelt – nicht ausreichend breit für Reisemobile. Eine Verbreiterung ist nicht vorgesehen. Mit der Altenhofer Straße grenzt eine Schwerlaststraße an die Fläche an. Das Verkehrsaufkommen könnte durch die geplante Ortsumgehung von Eberswalde langfristig erhöht werden. Gleichzeitig muss die Brücke über den Finowkanal mittel- bis langfristig saniert werden. Damit einhergehend könnte theoretisch eine neue Zufahrt zur Fläche neben der Judohalle eingerichtet und der Treidelweg am Ufer entlang fortgeführt werden.

Hinweis: Unserem derzeitigen Kenntnisstand nach ist die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für diese Fläche geplant. Dabei kann das Thema Reisemobilstellplatz/Camping mitbetrachtet werden. Genauere Informationen zum Zeithorizont liegen nicht vor.

³⁶ geodienste.bfn.de

2.2 Konzeptionelle Eckpunkte

CAMPERVAN-STELLPLATZ MIT ZELTWIESE

Der Campervan-Stellplatz richtet sich primär an Wassersportler*innen mit Campervans und Wasserwanderer*innen mit Kanu und Zelt. Dementsprechend sind zwei Bereiche vorgesehen: für Zelte und für Fahrzeuge.

Kapazitäten:	ca. 10 Standplätze für Campervans (10 x 5 m) Zeltwiese für ca. 20 Zelte (5 x 4 m)
Preise:	10-15 €/Nacht und Campervan, Strom und Wasser nach Verbrauch
Bezahlmodell:	Check-In Terminal, Betreiber*in oder anliegender Gewerbebetrieb
Betrieb:	Nebenerwerb oder anliegender Gewerbebetrieb
Sanitär:	Gebäude mit 4-5 Toiletten und Duschen Waschraum für Geschirr Waschmaschine und Trockner
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung für Zeltplätze ca. 20 x 230V/16A Ladestation für E-Bikes
Parken:	Parkfläche für ca. 10 PKWs in der Nähe
Weiteres:	Fahrradabstellplatz ggf. überdachte Begegnungsfläche mit Sitzgelegenheiten (ca. 10 x 5 m)

Quelle: dwif 2022

Als Praxisbeispiel für dieses Konzept kann das **Sternencamp Rübehorst**³⁷ herangezogen werden. Dort gibt es einen festen Platz für Reisemobile, Mietangebote (Tipis, Jurten, Schäferwagen) sowie Platz für Zelte. Das Komplementärangebot bilden einfache Sanitäranlagen, eine überdachte Begegnungsfläche, Fahrrad- und Kanuverleih.

Kostenschätzung

Die Kosten können im Rahmen dieser Studie nur grob geschätzt werden. Preissteigerungen durch bestehende (Liefer-, Material- etc.) Krisen bzw. Engpässe, Preissteigerungen, Inflation und mangelnde Verfügbarkeit von Bauunternehmen können aufgrund der derzeit sehr volatilen Situation nicht einbezogen werden. Dazu kommt, dass die Bandbreite für die Bodenaufbereitung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Eine seriöse Aussage kann erst nach einer groben Platz-Skizzierung und Rücksprache mit einem Bauunternehmen vor Ort getroffen werden.

³⁷ sternencamp.de

Tab. 13: Kostenschätzung Standort Messingwerkhafen

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten
Technik	43.000-50.000 €
Sanitär	100.000 €
Boden	Bauvorabfrage erforderlich! Aussage ist erst nach einer groben Platz-Skizzierung und Rücksprache mit einem Bauunternehmen vor Ort möglich

Quelle: Ralf Tebarz 2022

2.3 Fazit

Aufgrund der Prämissen – insbesondere die Zuwegung betreffend – hat sich im Verlauf der Studie gezeigt, dass sich an diesem Standort kein herkömmlicher Reisemobilstellplatz realisieren lässt. Auch die Kontaminierungen im Boden würden hohe Anfangskosten verursachen und der Lärm durch die Schwerlaststraße das Erholungspotenzial deutlich mindern.

Zum aktuellen Zeitpunkt können wir an diesem Standort daher keine Umsetzung eines Reisemobilstellplatzes bzw. des Konzepts eines Campervan-Stellplatzes mit Zeltwiese empfehlen.

Nichtsdestotrotz sind wir überzeugt, dass das Konzept gut nach Eberswalde passt und an einem anderen Standort mit ähnlichen Verhältnissen umgesetzt werden könnte: Nähe zu Wasser, naturnah, ähnliche Größe. Dabei bleibt zu bedenken, dass vermutlich alle Flächen, die an den Finowkanal grenzen, aufgrund der historischen Gegebenheiten mit Altlasten kontaminiert sein können.

Es gilt zu überlegen, ob die Fläche dennoch (trotz Lärm) mittelfristig für Wasserwanderer*innen mit Kanu und Zelt erschlossen werden kann. Die ursprünglich für Campervans angedachte Fläche könnte dann beispielsweise für Schlaffässer genutzt werden. Die Zuwegung stellt dann weniger ein Problem dar, da die Hauptanreiseverkehrsmittel Kanu und Fahrrad wären. Mit Radfahrer*innen würde überdies eine weitere Zielgruppe angesprochen werden. In der Konsequenz müsste die Fläche vermutlich als Campingplatz deklariert werden. Hierfür gilt unter anderem die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung. Im Fall eine Umsetzung muss geprüft werden, welche weiteren Richtlinien hierfür einzuhalten sind. In jedem Fall ist bei der Entwicklung dieser Fläche die enge Zusammenarbeit mit den unteren Behörden des Landkreises Barnim und der Stadt Eberswalde bezüglich bestehender fachlicher Restriktionen notwendig: Denkmalbehörde, Naturschutzbehörde, Wasserbehörde und Bodenschutzamt.

3. Handlungsempfehlungen

Im Laufe der Projektbearbeitung wurden drei zentrale Bausteine identifiziert, welche die Stadt Eberswalde kurz- bis mittelfristig weiterbringen muss, um das Beherbergungsangebote im Segment der Reisemobilstellplätze attraktiver zu gestalten.

3.1 Weitere Standortsuche für Stellplatzkonzepte

Die Studienergebnisse zeigen, dass Potenzial für und Nachfrage nach geeigneten Stellplätzen in Eberswalde grundsätzlich vorhanden sind. Jedoch haben sich die bisher vorgeschlagenen Standorte nicht als durchgehend geeignet erwiesen. Hier lautet die klare Empfehlung, die **Standortsuche fortzusetzen**. Die skizzierten Grobkonzepte geben hier eine Orientierung, um weitere potenzielle Standorte zu suchen und zu identifizieren, die weniger einschneidende Einschränkungen für die Planung und Wirtschaftlichkeit von Stellplätzen aufweisen. Hierfür könnte in der Stadtverwaltung eine kleine Arbeitsgemeinschaft gebildet werden, an der z. B. das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, das Tiefbauamt, das Liegenschaftsamt, das Stadtentwicklungsamt sowie das Amt für Stadtmarketing & Tourismus beteiligt sein könnten), in zweiter Ebene auch die zuständigen Ebenen des Landkreises Barnim(Sachgebiet Natur- und Denkmalschutzbehörde, Sachgebiet Wasserbehörde und Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde / öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu erfüllen. Auch wenn in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) nicht explizit erwähnt, sind Reisemobilstellplätze genehmigungspflichtig und benötigen eine Baugenehmigung.

3.2 Optimierung der bestehenden Stellplätze

Für die bestehenden Stellplätze wurden in Kapitel III jeweils Empfehlungen zur weiteren Entwicklung abgegeben. So wurde der Fortbetrieb des Stellplatzes an der Alten Chemischen Fabrik / Festplatz als sinnvoll eingestuft. Für die beiden kleinen Stellplätze gab es eine eingeschränkte Empfehlung. Alle drei Stellplätze bieten keine Ver- und Entsorgung.

Hier gilt es für die Stadt Eberswalde, für alle vorhandenen Stellplätze und alle zukünftigen Stellplätze, die keine eigenen Ver- und Entsorgung haben, eine **zentrale Ver- und Entsorgungsmöglichkeit** in der Stadt zu schaffen. Ein solches Angebot, welches sich an den marktüblichen Kosten orientieren sollte, ist nicht nur aus tourismusökonomischen Gründen sinnvoll (verlängerte Aufenthaltsdauer, mehr Ausgaben in der Stadt und der Umgebung, höhere regionalökonomische Effekte), sondern auch aus Umweltschutzgründen notwendig. Eine zentrale Ver- und Entsorgung sollte, wenn sie vorhanden ist, unbedingt in die Vermarktung der Stellplätze einbezogen werden, da sie für Eberswalde einen Standortvorteil gegenüber anderen Stellplätzen in der Region bietet und somit die Stadt als Destination stärker in Wert setzt.

Folgende Optionen sind in diesem Zusammenhang denkbar:

- Installation an einer zentral gelegenen Tankstelle, die Ver- und Entsorgung als Service gegen Entgelt anbieten könnte
- Installation beim Zweckverband Eberswalde, der Ver- und Entsorgung als Service gegen Entgelt anbieten könnte
- oder in einem Kooperationsmodell mit dem Marinapark Eberswalde, der auf seinem Gelände bereits Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Abwasser) gegen Entgelt anbietet (in Stellplatzgebühr inkludiert), jedoch keine Entsorgung von Chemietoiletten.

3.3 Digitalisierung & Vermarktung

Alle bestehenden und auch zukünftigen Stellplätze in Eberswalde sollten **digital sichtbar** werden. Hierzu zählen

- die Auflistung auf der Webseite <https://www.tourismus-eberswalde.de/> an prominenter Stelle, die außerhalb der Unterkunftsliste liegt
- die Auflistung, Steuerung und das Monitoring der Bewertungen auf den relevantesten Plattformen promobil.de und stellplatz.info
- die Eintragung und Pflege der Stellplätze im ContentNetzwerk Brandenburg („data hub“ für landesweites Datenmanagementsystem) - > Ansprechpartner ist hier das Tourismusnetzwerk Brandenburg.

Sollten kostenpflichtige Angebote in Eberswalde geschaffen werden, lohnt es sich, über App-Basierte **Buchungs- und Zahlungsmöglichkeiten** nachzudenken. In diesem Zusammenhang kann

- die Anwendung über externe Anbieter gekauft und über Schnittstellen angebunden werden
- womöglich eine eigene App-basierte Möglichkeit geschaffen werden
- geprüft werden, ob eine Integration in das Reservierungssystem TOMAS über das „tourism data hub“ des Tourismusnetzwerks Brandenburg möglich ist, um das Angebot buchbar zu machen.

Alle bestehenden Plätze sollten an entscheidenden Verkehrspunkten in der Anfahrt ausgeschildert werden. Auch eine **übersichtliche Beschilderung** direkt auf dem Stellplatz mit

- Informationen zu Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- Freizeitangeboten in der Umgebung und
- Kontaktmöglichkeiten zum Amt für Stadtmarketing & Tourismus

bereichern das Stellplatzangebot in Eberswalde mit geringem Kostenaufwand.

VI. 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)
- (2) Stellplatz Marienstraße (2 Standplätze)
- (3) 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 Gästeerwartungen**. 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.

VII. ANHANG: BEISPIELE FÜR AUSSTATTUNGSELEMENTE VON STELLPLÄTZEN

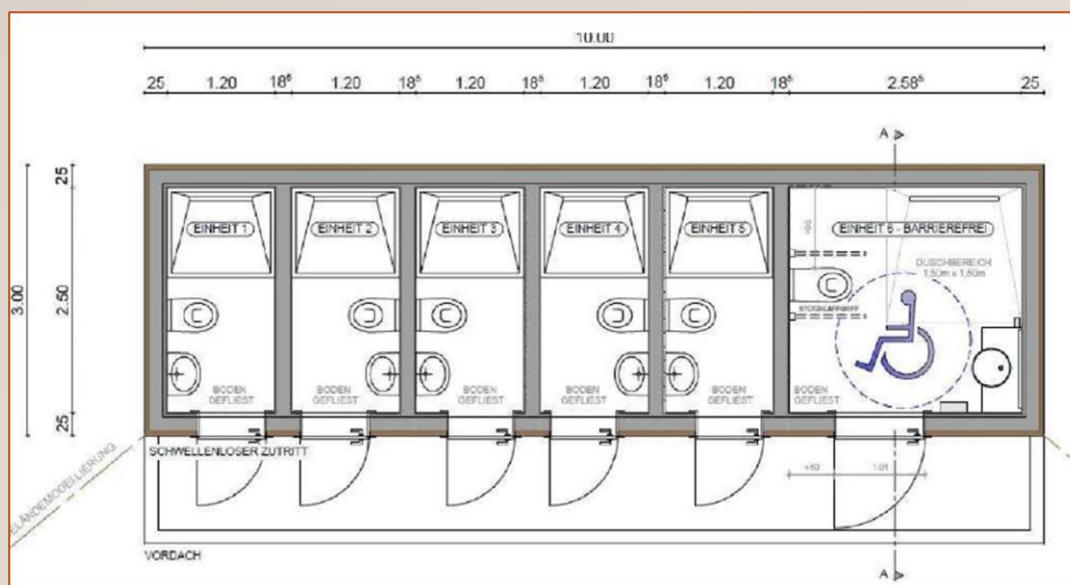
In den folgenden Abbildungen werden jeweils Beispiele für modulare Sanitäranlagen, für Kassenautomaten bzw. Check-In Terminals sowie für Schrankenanlagen mit Zufahrtskontrolle aufgezeigt. Die Preise hierfür hängen von Größe und Ausstattung des Stellplatzes ab und variieren bei den verschiedenen Anbietern.

Abb. 15: Beispiel für eine modulare Sanitäreinheit - Außenansicht



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH

Abb. 16: Beispiel für eine modulare Sanitäreinheit - Grundriss



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH

Abb. 17: Beispiel für Kassenautomat freistehend



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH

Abb. 18: Beispiel für Kassenautomat integriert



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH

Abb. 19: Beispiel für Schrankenanlage beidseitig



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH

Abb. 20: Beispiel für Schrankenanlage im Detail



Quelle: CamperClean Tebartz und Butterweck GmbH