



Autocamperplads-Topmøde – CMT 18.01.2016

Cost - Benefit - Planlægning - Gennemførelse -



AF Theo Dammertz, Stellplatzconsulting, Dammertz u. Bader

Modelplads fra Italien



Omkostninger

Find et passende grundareal (køb / leasing / egen regning)

- Den korrekte placering af en autocamper parkeringsplads er nøglen til succes.
- Som med alle investeringsbeslutninger i ejendomssektoren, gælder dette udsagn også i dette segment.
- **Beliggenhed, beliggenhed er altafgørende!**



Denne, i 2008 byggede autocamperplads "Reisemobilstellplatz am Niederrhein" måtte lukkes igen i 2015 på grund af uegnet placering

Hvad var grunden?

- Ikke placeret bynært
- For ensomt for mange kortturs rejsende
- Konstant chikane / forurening af ungdommelige vandaler (ingen naturlig beskyttelse til grundejere / naboer)



- For store træer (for meget skygge og effekt på tv-modtagelse og meget høje omkostninger til pleje af grunden)
- Dårlig manøvredegtighed under tilkørsel
- Siden 2013 ingen brug af den nærliggende svømmehal (lukning)
- Ulovlig benyttelse fra gennemrejsende folk (Englænder, Irere, blandt andre)



- Betydelig henkastning af affald på området fra forbirejsende folk (campingvogns køretøjer)
- Det førnævnte sted er blevet lukket af de førnævnte grunde i november 2015.
- Tab af større investering for kommunen og den private operatør (30.000,00 EUR i anlægsomkostninger)



Reisemobilstellplatz Kerken-Aldekerk, NRW



Denne plads åbnede i 2009 og er blevet en succesfuld model.

Hvad er grunden?

- Udsigten til kirketårnet viser den ønskede bynære placering.
- Den åbne terræn uden træer, giver naturligvis lav vedligeholdelse.
- Frit, åbent område, derfor velegnet til at alle store køretøjer kan manøvrere
- Godt anlagt tilkørsels til forsyning og tømestation
- Pladsen er beliggende for enden af en vej med lidt gennemkørende trafik
- Denne plads er om sommeren blevet en populær weekend plads for autocamperbrugere fra lokalområdet i Ruhr
- Omkostninger med meget udførlige kørefast bundsikring og autocamperplads teknik på hele pladsen er ca. 120,000.00 EUR
- Fordel for kommunen, pladsen bliver hvert tredje år delt med en folkefest. Dette flyttede også det politiske, så planen kunne godkendes. Kritiske borgere kunne overbevises hurtigt med denne kombination.



- Mange lignende eksempler kunne fremvises.
- Igen og igen stilles spørgsmålet, hvor stort arealet af en standplads til autocampere skal være. Man beregner, herunder plads til manøvrering, veje og forsyning og tømestation til 100 - 150 kvm pr standplads.
- Autocamper pladser med mindre end 10 pladser er uøkonomiske.
- Med hjælp af forundersøgelser eller placeringsanalyser, kan forkerte beslutninger undgås. (For kommuner - skatte spild)
- Ved hjælp af en rangliste vil det i ovennævnte undersøgelser eller analyser ved flere muligheder være muligt at filtrere de relevante steder fra, så den egnede plads til sidst står tilbage.

Autocamperplads teknologi - Omkostninger

- Det andet vigtige investering tema er autocamperplads teknik. Heriblandt:
- * Strømforsyningsstandere med Mønt teknologi (75% af alle autocamper bilister vil have strømforsyning)
- * Drikkevandsstandere med Mønt teknologi
- * Stort anlagt lettilgængelig tømestation med overkørselsfarbar bund afløb med selvrensende spuling og en enhed til toilet-kassette tømning.
- Om vinteren skal alt være beskyttes mod frost.



Negative eksempler på autocamperplads teknik



- Omkostninger hertil - uden jordforbindelser, jord kabler og andet jord arbejde vil være 965,00 EUR pr. standplads ved 24 standpladser, dette reduceres til at være 561,00 EUR pr. standplads ved 64 standpladser.
- Med en investeringsplan kan det beregnes på forhånd. . StellplatzConsulting Dammertz u Bader anbefaler en målrettet omkostningsberegning.

Andre startomkostninger:

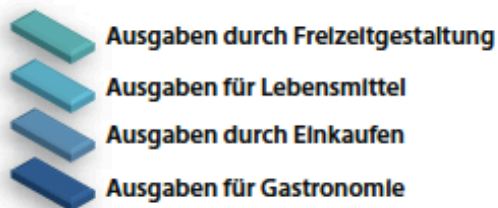
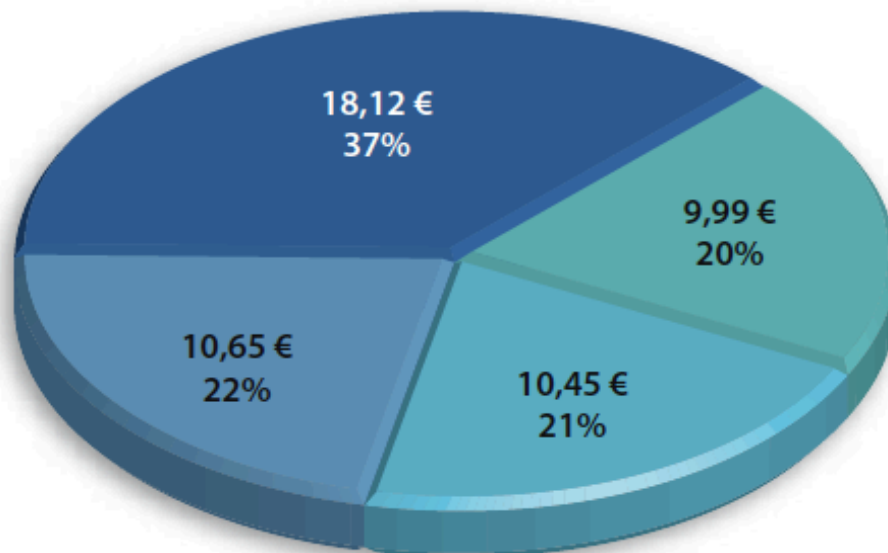
- Markedsføring i planlægningsfasen (Giver god mening)
- Info i alle relevante medier
- Flyers og messe materiale
- Medlemskab Marketing Partners

Fordele:

- Hvorfor bygger en by / kommune / by en autocamperplads?
- **1. kontante værdimæssige fordele.**
- Stigning i antal besøgende på offentlige steder, i restauranter og til lokale begivenheder/ seværdigheder.

- Her er der en betydelig købekraft (49.00 EUR per person per dag ifølge Studie "Reisemobil-Tourismus 2011 i Tyskland")

Durchschnittliche Ausgaben pro Tag und Person nach Bereichen Insgesamt rund 49,00 €



Forbruget af det gennemsnitlige beløb på 49 EUR fordeler sig således: 9,99 EUR (20%) bruges på fritidsaktiviteter, 10,45 EUR (21%) benyttes på fødevarer, 10,65 EUR (22%), 18,12 EUR (37%) benyttes på restaurant besøg.

- **2. Ikke pengemæssige fordele:**
- Øget kendskabet til byen / kommunen / området
- Image Boost
- Forøgelse af antallet af overnatninger
- Stigende tiltrækningskraft som en destination for korte og flerdagsture
- Ordnet overnatning af autocampere (undgår vild camping)
- Oplevelses anbefaling til andre turister (mund til mund)



- For at være i stand til at planlægge den økonomiske del, har du brug for en Business - eller afkast plan.
- Skal laves med hovedfokus på indtægter/ parkeringsplads gebyr.
- En undersøgelse fra 2013 lavet af ADAC og ACSI viste, at gebyr pr bil / 24 timer variere fra 4,55 EUR i Frankrig til 19.07 EUR i Danmark.

Renditeberechnung - Wohnmobilstellplätze
30% Auslastung 2628 Nächtigungen

24 Stellplätze		Investition							
€ 50.000,00		50000							
Beispielsberechnung:		€ 4,00	€ 6,00	€ 7,00	€ 8,00	€ 9,00	€ 10,00	€ 11,00	€ 13,00
Brutto		€ 3,74	€ 5,61	€ 6,54	€ 7,48	€ 8,41	€ 9,35	€ 10,28	€ 12,15
Netto	7% MwSt.								
Wasser und Abwasser		€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,33
Sachversicherung		€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08
Grundsteuer		€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,08
Müllentsorgung		€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,19
Pacht	x	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04
Darlehenszins		€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,57
Personalkosten									
Stundenlohn	x	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Umsatzbeteil.									
Werbung		€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38	€ 0,38
Gewinn vor Steuer		€ 1,08	€ 2,95	€ 3,88	€ 4,81	€ 5,75	€ 6,68	€ 7,62	€ 9,49
Gewinn bei 2628 Nächtigungen		€ 2.829,06	€ 7.741,21	€ 10.197,28	€ 12.653,36	€ 15.109,43	€ 17.565,51	€ 20.021,58	€ 24.933,73
Rendite		5,66%	15,48%	20,39%	25,31%	30,22%	35,13%	40,04%	49,87%

gelb bearbeiten

- Tyskland ligger med 6,28 EUR lige efter Frankrig.
- Hvis du desuden tillægger meget høje investeringer, er en autocamper parkeringsplads til 6,28 EUR svær at drive.
- I en principerklæring for Sammenslutningen af Camping Branchen - Brandenburg og landets turisme forening (LTV) er der for autocamper turisme fra 05.08.2013 enighed om at følgende er blevet aftalt: Til refinansiering og drift af autocamper parkeringspladser, er det nødvendigt at kræve en tilpasset markedspris på den tilbudte ydelse.
- Endelig præsenteres du for en beregnings prøve på en købekraft beregning for en tænkt plads. (Årlige afkast tal)
- For eksempel, en autocamper parkeringsplads med 24 standpladser, en belægningsprocent på 30%, et parkeringsplads gebyr på 10,00 EUR og en lokal skat på EUR 1,00 per person.
-
- Investering 258,649.00 EUR => 1.939.867 kr
- Lokal afgift 5,256.00 EUR => 39.420 kr
- Gebyr fra biler 26.280,00 EUR => 194.472 kr

Kaufkraftanalyse Wohnmobilstellplätze in MUSTERSTADT - Musterberechnung
Quelle: Stellplatzconsulting Dammertz und Bader 3/2011

A= Anzahl der Standplätze
B= Gebühren je Standplatz/24 Std.
C=Auslastung - Durchschnitt
D=Kur-/ Ortstaxe pro Person

24	€ 10,00	30%	€ 1,00
----	---------	-----	--------



Nr. Auslastung des Platzes im Jahr	Gastronomie 37% 97%*18,12€	Lebensmittel 22%*10,45€	Freizeitgestaltung 20%*9,99€	Allgemeiner Einkauf 22%*10,48€	Summe 100%*49,21€	Kur-/ Ortstaxe pro Person	Standgebühr je Auto
365 Tage x 30% = 110 Tage x 2 Personen x 24 Wohnmobile = 5256 Übernachtungen	€ 95.239	5256 x €10,45 = € 54.925	5256 x €9,99 = € 52.507	5256 x €10,48 = € 55.976	€ 258.648	Person : € 1,00 € 1,00 x 2 x 5256 = € 5.256	Person : € 5,00 € 5,00 x 5256 = € 26.280

Grundlage:
je Tag / Person durchschnittliche Ausgabe 49,00 €
= je Auto 2 Personen (71%) oder mehr besetzt
(siehe Studie "Reisenmobilitourismus in Deutschland 2011", IUR Institut,
unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. Gerd Peters - 2011)
Standgebühr je Auto - 24 Std. ohne verbrauchsabhängige Kosten
Kur-/ Ortstaxe der jeweiligen Gemeinde/Kommune

Gesamtausgaben der Reisenmobilitouristen Summe: € 290.184
aufgeteilt } a) Tagesausgaben € 258.648
b) Kur- / Ortstaxe € 5.256
c) Standgebühr je Auto € 26.280

Planlægning:

- Passende teknisk planlægning (ikke alle arkitekter er den rigtige fagmand)
- Tilstrækkelig størrelse manøvreringsveje, forsynings og tømme station. Standpladser på 6 meter x 10 meter bør planlægges. Bruttoareal på 100 kvadratmeter til 150 kvadratmeter, skal overvejes pr standplads inkl. veje udenomsareal, tømme station mv.
- Også tilslutning til forsyningssteder for el, vand og kloak i området skal kontrolleres.



Implementering

- For at acceptere og godkende modstanden i jorden skal den verificeres af en jordprøve. Det er for at sikre, at tunge køretøjer kan bruge pladsen når den er våd.
- Omkostnings beregninger for befæstelse af jorden og fastsættelse af foranstaltninger, kan grundlæggende kun bestemmes i det enkelte tilfælde.
- Med en på forhånd fast grund og solide bundforhold (parkering) fjernes store omkostninger for jordbunds befæstigelse.

Stellplatz-Topmøde den 18, januar CMT 2016

Forelagt af Theo Dammertz - Oversat med fuld tilladelse af
autocamper-info.dk