



## Wohnmobil-Stellplatz Heidenrod-Nauroth Projektskizze



## Einleitung

Seit der Ausweisung des ersten deutschen Reisemobilstellplatzes im ostbayerischen Viechtach im Jahre 1983 hat sich der Reisemobiltourismus von einem anfangs noch belächelten Nischenmarkt zu einem boomenden Segment im Deutschlandtourismus entwickelt.

Den über 675.000 allein in Deutschland zugelassenen Reisemobilen stehen über 4.200 Stellplätze aller Größen- und Qualitätsstufen gegenüber. Mit der Entwicklung zu immer größeren, besseren und in der Nähe zu touristischen Anziehungspunkten gelegenen Stellplätzen hat sich der Reisemobiltourismus längst zu einer eigenständigen Urlaubsform entwickelt, die die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse von Reisemobiltouristen zu berücksichtigen sucht.

Der Reisemobiltourismus bietet daher für Kommunalpolitiker, Touristiker und Investoren eine große Chance, sich einer neuen Herausforderung und Entwicklung im Bereich Tourismus zu stellen.



## Ausgangslage

Reisemobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen gerne die Nähe zur Natur und Ziele auch abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus.

Die Flächengemeinde Heidenrod befindet sich in einem landschaftlich besonders attraktiven Gebiet im westlichen Teil der Destination Taunus. Touristisch erschlossen ist das Gebiet durch die Wisper Trails, ein Wanderwegenetz von 15 Rundwanderwegen und einem Streckenweg mit insgesamt 217 km vom Deutschen Wanderinstitut zertifizierten Premium-Wanderwegen. Seit ihrer Eröffnung im Oktober 2019 haben die Wanderwege über die Region hinaus deutschlandweite Bekanntheit erlangt.

Darüber hinaus verläuft durch das Gebiet der Gemeinde das mit 550 km längste Bodendenkmal Europas, der Obergermanisch-Raetische Limes. Das UNESCO-Welterbe begleitend verläuft der Limesradweg sowie der Limeswanderweg, der im Taunus Limeserlebnispfad heißt und als Qualitätswanderweg vom Deutschen Wanderverband zertifiziert ist. Darüber hinaus ist der Freizeitpark Taunus Wunderland eine nahe gelegene Attraktion Neben anderen.

Auf Grund des Erfolges der Wisper Trails wird aktuell für den Limeserlebnispfad ein neues Konzept erarbeitet, das den Fernwanderweg touristisch attraktiver gestalten und das nahe gelegene Limeskastell Pohl in der rheinland-pfälzischen Ortsgemeinde Pohl einbinden soll. Auch im Bereich des nahe gelegenen Aartals entsteht aktuell ein neues Wanderkonzept sowie im gesamten Untertaunus ein Freizeitradwegeprojekt, um die Region für den Radtourismus zu erschließen.

Dem gegenüber stehen die geringen Übernachtungsmöglichkeiten, überwiegend bestehend aus Gästezimmern, Ferienwohnungen und vereinzelt Pensionen. Hotels mit zeitgemäßem Standard gibt es nur vereinzelt in Taunusstein (Hotel Légère mit 175 Betten, Hotel Zur Burg mit 49 Betten), Hohenstein (Hofgut Georgenthal mit 80 Betten und Schlangenbad (Wambacher Mühle mit 20 Betten). Selbst in der nahe gelegenen Kurstadt Bad Schwalbach mit dem attraktiven Kurpark gibt es nur ein einziges funktionierendes kleines Hotel, das Boutiquehotel Malepartus mit ca. 18 Betten.



## Ausgangslage

Ähnliches gilt für Wohnmobilstellplätze, die laut dem Caravaning Industrie Verband e.V. in drei Kategorien eingeteilt werden.

**Basic-Platz** Einfacher Übernachtungsplatz für eine Nacht unweit von Fernstraßen, bei Gaststätten oder Freizeitanlagen, oft nur mit rudimentärer Ausstattung, ohne fest installierte Stromanschlüsse und Frischwasserentnahmestelle.

**Standard-Platz** Teilweise parzellierter Stellplatz, oft auf umgewidmeten Parkflächen. Zur Standardausstattung zählen in der Regel Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Stromanschlüsse, Müllbehälter und eine Infotafel zur Stellplatzorganisation.

**Premium-Platz** Überwiegend parzellierter Stellplatz in ereignisnaher Lage und mit über den Standard hinausgehender Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen, Geschirrspülbecken, Waschmaschine, Wäschetrockner, Hundedusche, WLAN, Infomöglichkeiten zu den touristischen Attraktionen, Brötchenservice und persönlicher Gästebetreuung.

Im Umkreis von rund 20 km gibt es lediglich sechs Wohnmobilstellplätze mit aktuell 53 Standplätzen.

<b>Aarbergen:</b>	<b>Kategorie Standard-Platz</b> 10 Standplätze: Strom, Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser
<b>Bad Schwalbach:</b>	<b>Kategorie Standard-Platz</b> 4 Standplätze: Strom, Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser
<b>Hohenstein:</b>	<b>Kategorie Basis-Platz 4</b> Standplätze: keine Infrastruktur
<b>Idstein:</b>	<b>Kategorie Standard-Platz</b> 12 Standplätze, Strom, Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser
<b>Taunusstein:</b>	<b>Kategorie Basis-Platz</b> 3 Standplätze, keine Infrastruktur
<b>Wispertal:</b>	<b>Kategorie Premium-Platz</b> 20 Standplätze: Strom, Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser

Mit dem Ausbau einer entsprechenden Infrastruktur für den Reisemobiltourismus können die Defizite bei den Übernachtungsmöglichkeiten zumindest teilweise ausgeglichen werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass attraktive Wohnmobilstellplätze für einen mehrtägigen Aufenthalt mit Urlaubscharakter entstehen.

Im Wispertal, in der Gemarkung Watzelhain und in der Nähe der Wisper Trails, befindet sich der Campingplatz "Wisperpark" mit den o. g. 20 Standplätzen. Durch die Lage und Ausstattung kann der Campingplatz der Kategorie Premium-Platz zugeordnet werden.



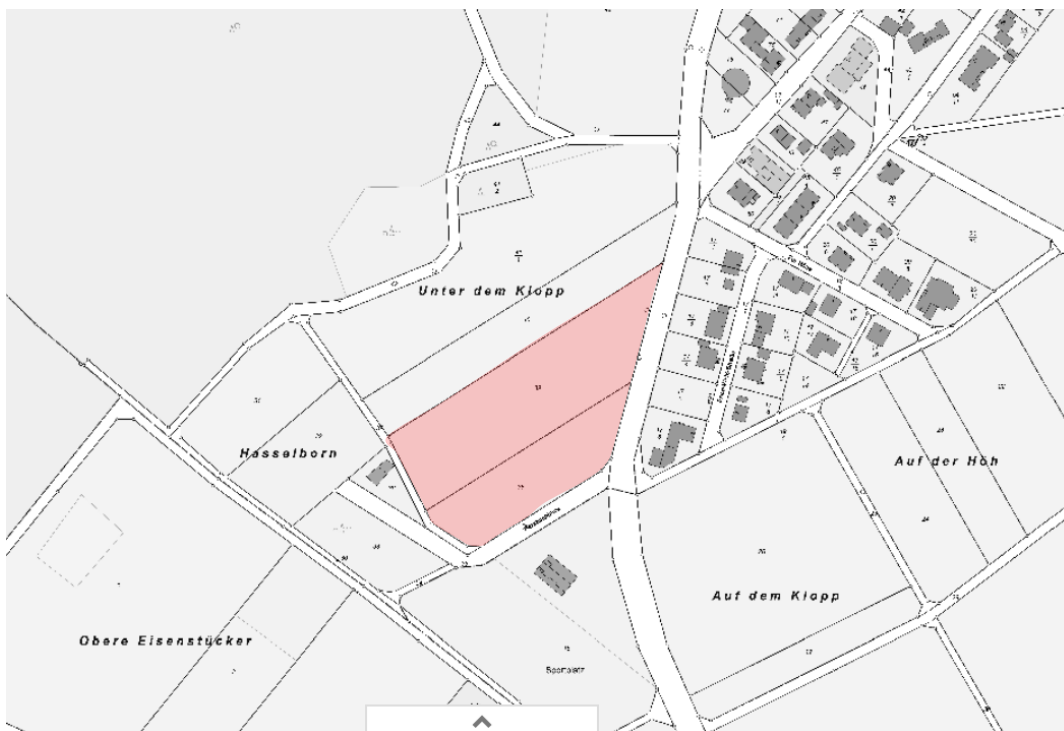
## Das Vorhaben

Die Gemeinde Heidenrod hat im Ortsteil Nauroth an der L3035 angrenzende Grundstücke erworben, um einen automatisierten Wohnmobilstellplatz zu errichten mit dem Ziel, Wohnmobilisten in der Region mehrere Tage zu halten. Mit einem Stellplatz der Premium-Kategorie kann sich die Gemeinde künftig als attraktives Ziel für den Reisemobiltourismus aufstellen, nicht zuletzt wegen der vorhandenen und darüber hinaus zu erwartenden touristischen Infrastruktur der Region.

Die Lage bietet folgende Vorteile:

- Die Nähe zu den Wisper Trails und zum Ausflugsziel Wispersee
- Die günstige Lage zu den beiden UNESCO Welterben Obergermanisch-Raetischer Limes und Oberes Mittelrheintal mit seinen weltberühmten Attraktionen und zum Rheingau
- ÖPNV-Anbindung zu attraktiven Wanderwegen und zur nahe gelegenen Kurstadt Bad Schwalbach sowie zum Freizeitpark Taunus Wunderland
- Gastronomie in fußläufiger Erreichbarkeit
- Einkaufsmöglichkeit in fußläufiger Erreichbarkeit

Die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen Flur 5, Flurstücke 38, 39, Lage Unter dem Klöpp, haben eine Gesamtfläche von 11.686 qm und befinden sich in attraktiver Lage mit schönem Ausblick mit der Gewinnbezeichnung "Herzbachblick".



Die Größe und Lage der Fläche ist geeignet für ca. 10 - 30 parzellierte Standplätze bei entsprechender Ausstattung, die der Gesamtanlage Freizeitcharakter und Wohlfühlambiente verleiht, der zu einem mehrtägigen Aufenthalt einlädt.



# Gestaltung und Ausstattung

Moderne Reisemobil-Übernachtungsstätten gehen in der Gestaltung über parkplatzähnliche Anlagen mit größeren Parzellen weit hinaus. Es handelt sich um Betriebe mit Freizeitcharakter und Wohlfühlambiente.

Folgende Gestaltungs- und Ausstattungsmerkmale können dazu beitragen, diesem Ziel möglichst nahe zu kommen.



## **Gestaltung:**

- Einfriedung der Gesamtanlage durch Hecken
- Einrichtung eines Empfangs- bzw. Registrierbereichs
- Parzellierung der Standplätze (mind. 10 x 6 m)
- auf gute Oberflächenentwässerung bzw. -versickerung der Standplätze achten
- Bäume als Schattenspender
- Gemeinschaftsareal mit Info-Ecke und Sitzgelegenheiten mit Schattenplätzen
- Spielplatz, Boden-Schachbrett oder Boccia-Bahn für den kurzen Zeitvertreib

## **Ausstattung:**

- WC-Anlage mit Duschen
- Schuh- und Hundedusche
- Beleuchtung auf den Hauptwegen
- Geschirrspülbecken, Waschmaschine, Wäschetrockner
- Info-Ecke mit Info-Tafeln oder interaktivem Informationssystem
- WLAN

## **Betrieb:**

Am Standort Nauroth gibt es Interessenten für eine nebenberufliche/ehrenamtliche Betreuung. Es kann darüber hinaus auf mögliche Synergien zum Sportgelände und den Einrichtungen des SV Nauroth noch gedacht werden.



# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für Anlagen, die im Vollerwerb betrieben werden sollen, wird eine Größe von mind. 80 Standplätzen empfohlen (Quelle: Caravanning Industrie Verband e.V.). Im Nebenerwerb lassen sich auch kleinere Stellplätze privatwirtschaftlich führen. Der aktuelle Mittelwert aller Wohnmobilstellplätze in Deutschland liegt bei 16 Standplätzen.

Vor Beginn der Planungen ist eine Standort- und Zielgruppen- sowie eine Potenzialanalyse erforderlich. Bei der Standortanalyse sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten
- ruhige Lage
- mögliche Kapazität des Stellplatzes
- mögliche Vernetzung mit touristischen Attraktionen
- Nähe zu guter Gastronomie
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr

Ein wesentlicher Kostenfaktor für den Stellplatzbau sind die Tiefbauarbeiten. Zu prüfen sind unter anderem folgende Punkte:

- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Ist das Gelände an die Kanalisation angeschlossen?
- Sind die Zufahrtstraßen reisemobilgerecht befestigt? (bis zu 12 t)
- Lässt sich WLAN problemfrei installieren?

Der durchschnittliche Übernachtungspreis beträgt € 14,- inkl. MwSt. Bei einer Anzahl von 75 vermieteten Nächten pro Standplatz, ergibt sich eine Auslastung pro Jahr von 21 % bzw. 36 % bei einer durchschnittlichen Saisonlänge von 210 Tagen.

Daraus ergeben sich bei 10 - 30 Standplätzen Einnahmen in Höhe von € 10.500,- bis € 31.500,- pro Jahr zzgl. Einnahmen aus Strom- und Wasser. Dem gegenüber stehen die Verbrauchskosten für Wasser und Strom sowie die Unterhaltungskosten. Dazu gehören u.a.:

- Grundsteuer und Gewerbesteuer
- Abschreibungen
- Zinsaufwendungen
- Personalkosten
- Verwaltungskosten inkl. Kommunikationskosten, Marketing und Werbung
- Versicherungsbeiträge
- Reparaturen und Pflege der Anlage

Die konkrete Wirtschaftlichkeit lässt sich nur ermitteln, wenn auch die Höhe der Kosten für Bau, Gestaltung und Ausstattung der Anlage bekannt sind. Neben der reinen Wirtschaftlichkeit der Anlage, ist auch der Aspekt der Wertschöpfung zu beachten, die bei durchschnittlichen € 50,50<sup>1</sup> pro Person und Tag liegt und nicht zu unterschätzen ist.

<sup>1</sup> dwif e.V. (2020): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2019

Quelle:

Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland  
(aktualisierte Auflage 2021)  
Caravaning Industrie Verband e.V., 60486 Frankfurt  
[www.civd.de](http://www.civd.de)

Der Caravaning Industrie Verband e. V. bietet Beratungsleistungen von der Planung bis zur Umsetzung durch externe Mitarbeiter an.

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Robert Carrera – Tourismuskordinator Westlicher Untertaunus

Planungsbüro Konzept Wandern  
Im Wiesgarten 11  
56357 Welterod

Telefon: 0163 4 399 244  
E-Mail: [carrera@konzept-wandern.de](mailto:carrera@konzept-wandern.de)

Juni 2023