



► Machbarkeitsstudie Wohnmobilstellplatz Schmallenberg

Ergebnispräsentation

Schmallenberg, 10.8.2022

Christian Rast, Julia Herrnberger

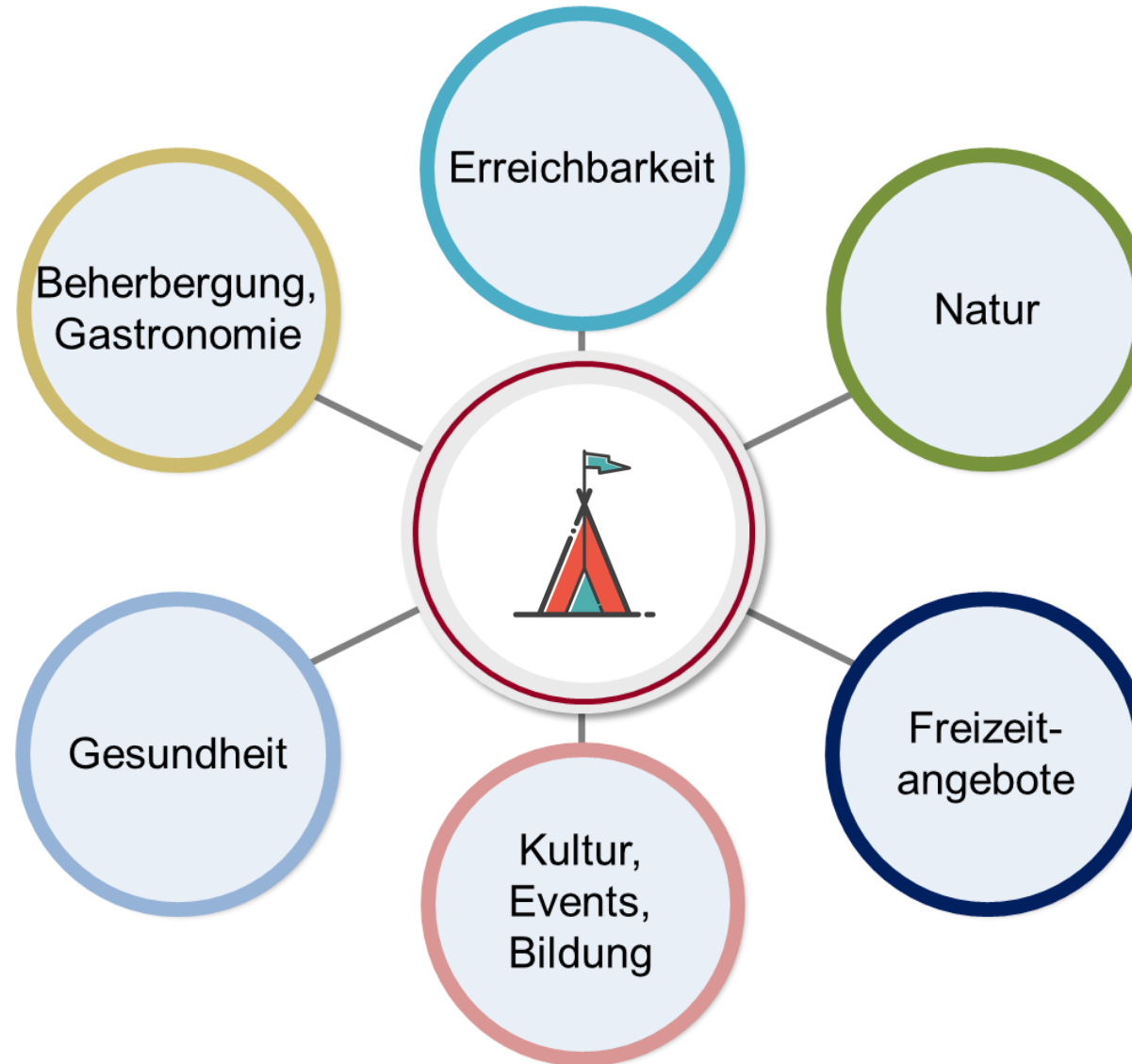
ift GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Tel: 0221 - 98 54 95 01
info@ift-consulting.de

Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 200 83 42
potsdam@ift-consulting.de

Analyse Ausgangssituation

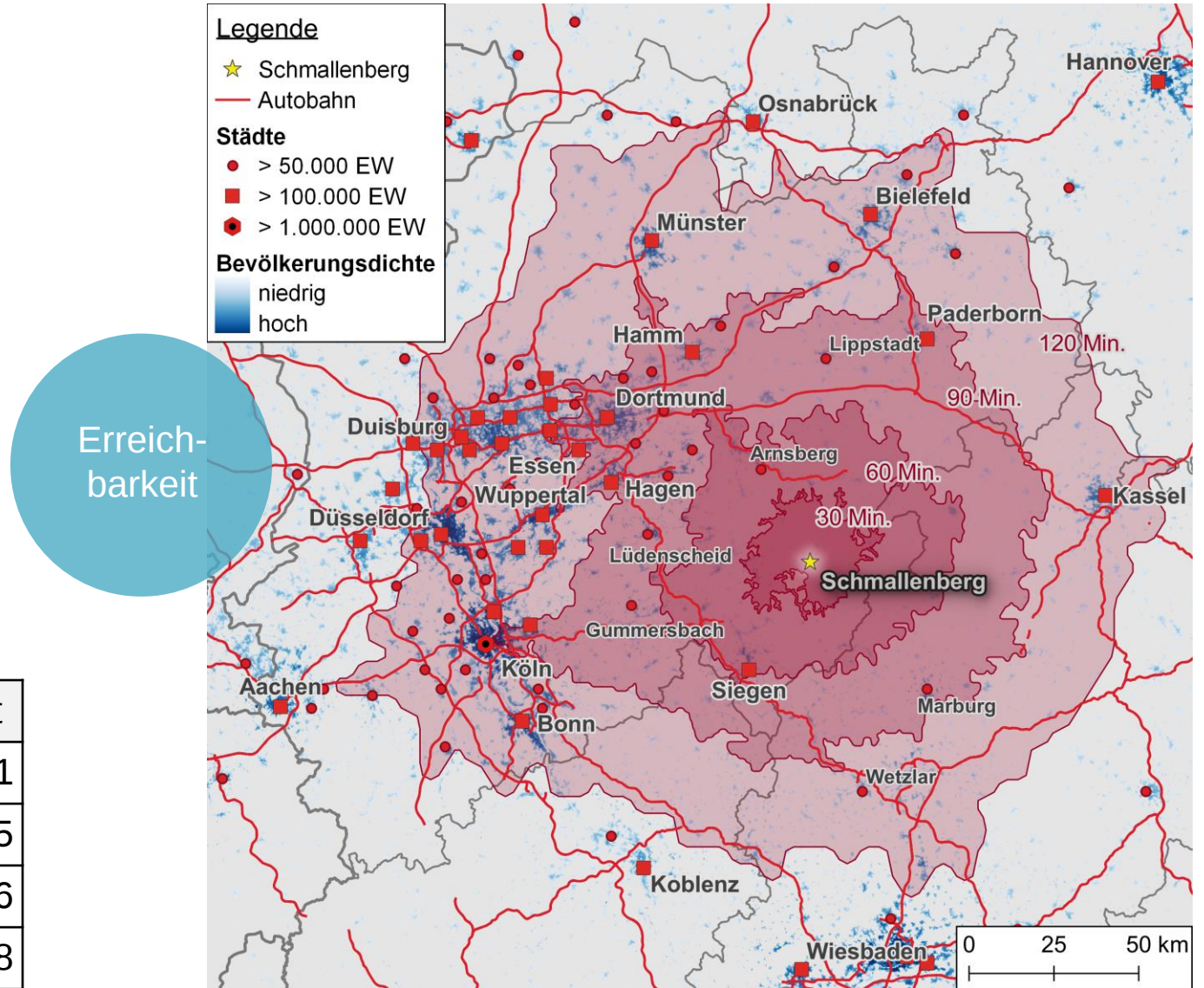




Erreichbarkeit und Lage

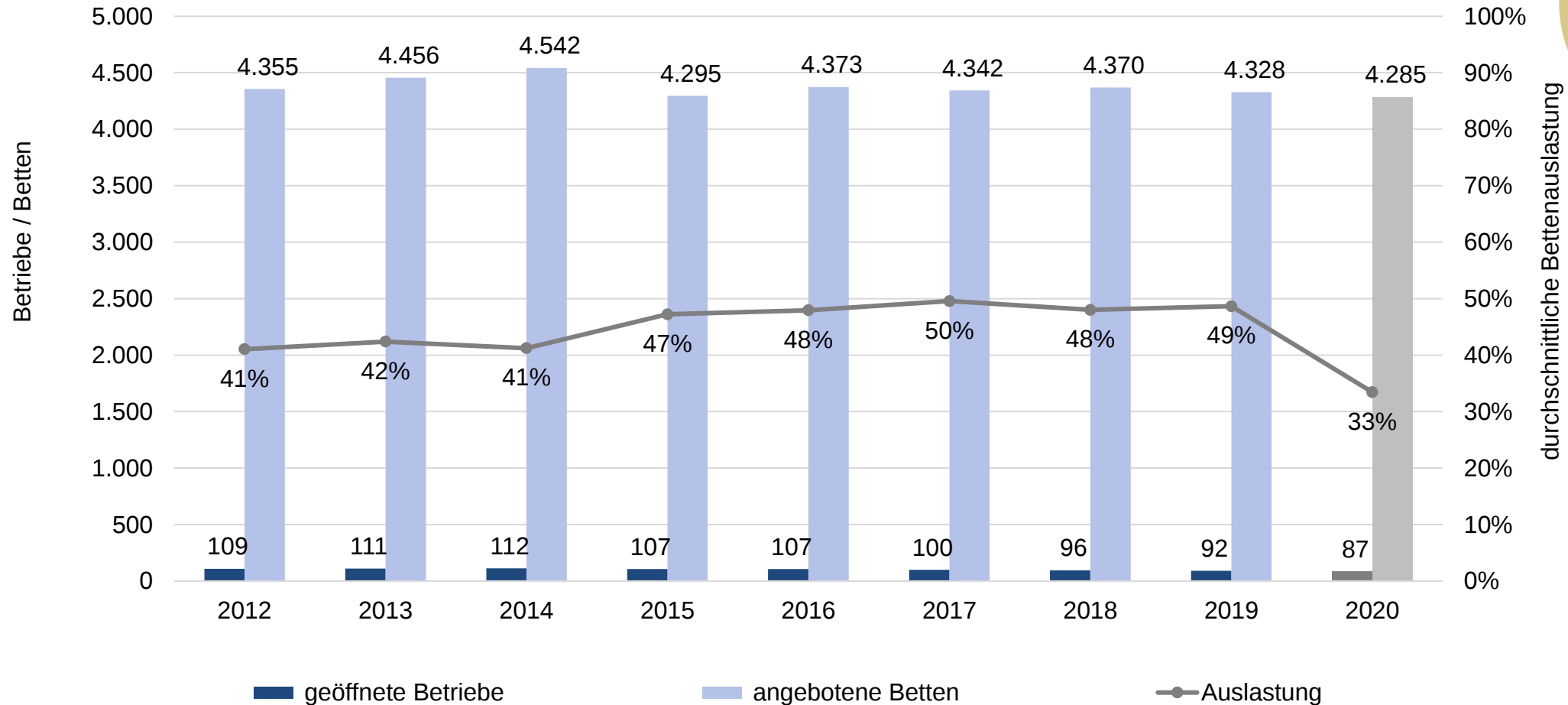
- ▶ Hochsauerland, Naturpark Sauerland Rothaargebirge
- ▶ keine direkte Bahnanbindung, Busverbindungen (S40, S90) nach Meschede (Anschluss Regionalverkehrsnetz RE 57 Dortmund – Winterberg/Brilon Stadt, RE 17 Hagen – Kassel), weitere Bahnhöfe mit Regionalbuslinien in Winterberg und Lennestadt
- ▶ gute MIV-Anbindung über B236 und B511, nächstgelegene Autobahnen A45 (ca. 42 km) und A46 (ca. 33 km)

Fahrtradius	Einwohner	Einwohner kumuliert
30 Min.	98.541	98.541
60 Min.	750.403	848.945
90 Min.	3.902.851	4.751.796
120 Min.	11.879.703	16.631.498



Bildquelle: eigene Darstellung QGIS ift GmbH

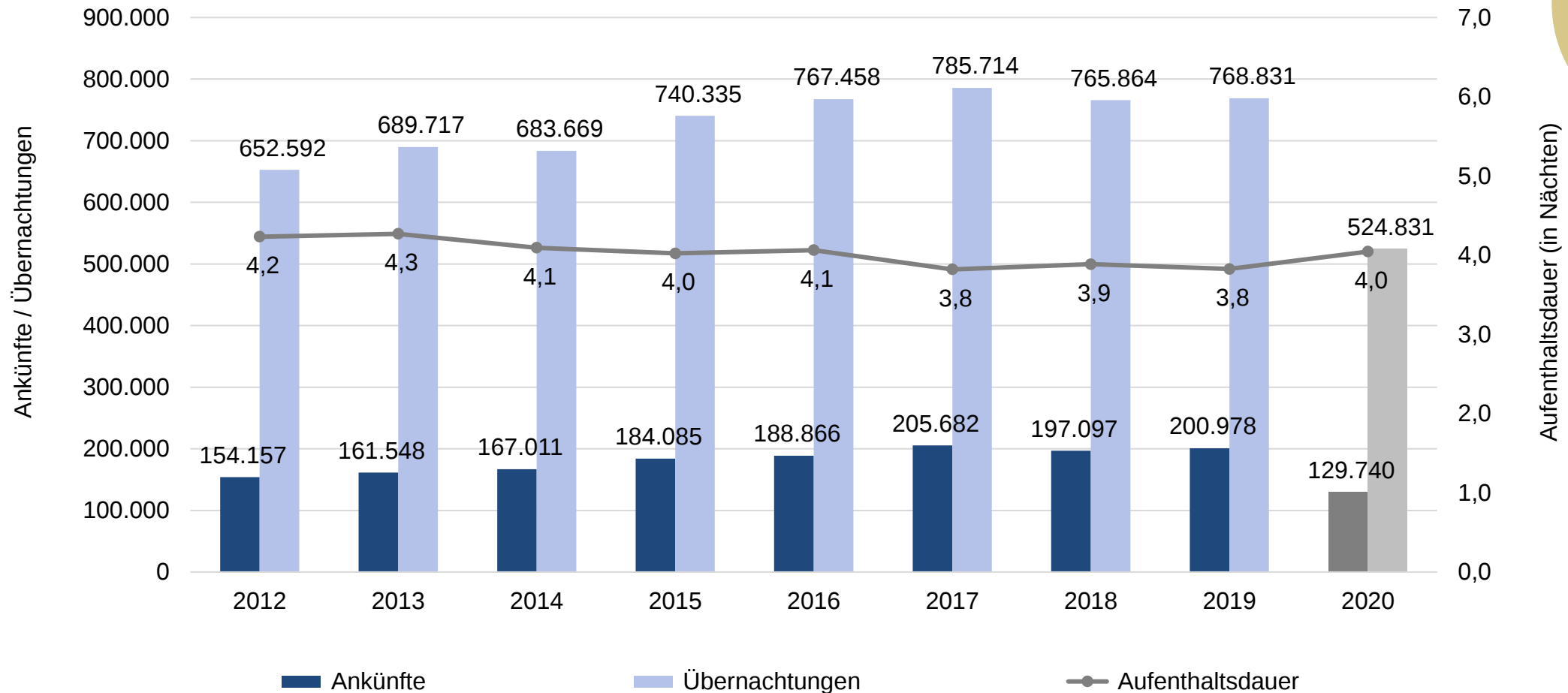
Angebotsentwicklung Schmallenberg 2012-2020



Angebot

Quelle: Statistisches Landesamt NRW 2012-2020, Beherbergungsbetriebe ab zehn Betten (einschließlich Camping)

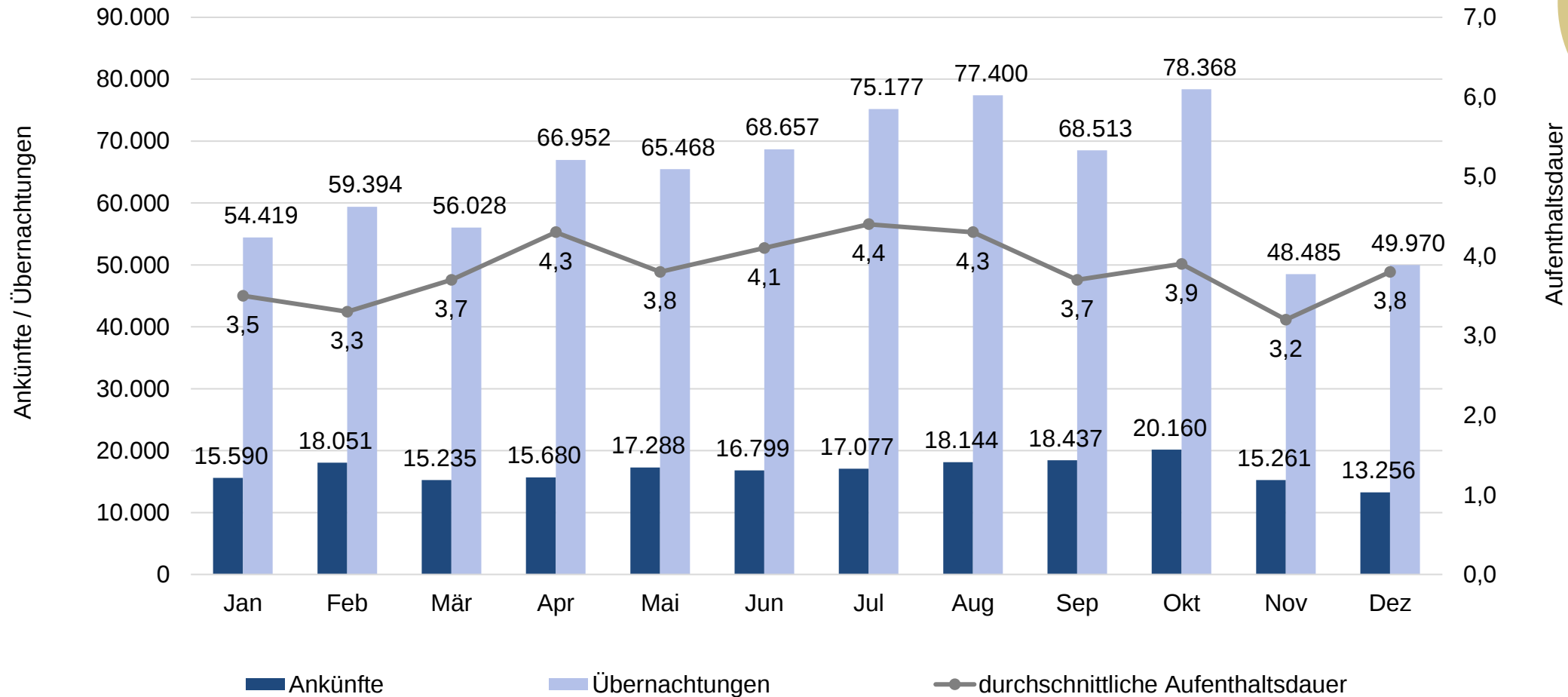
Nachfrageentwicklung Schmallenberg 2012-2020



Nachfrage

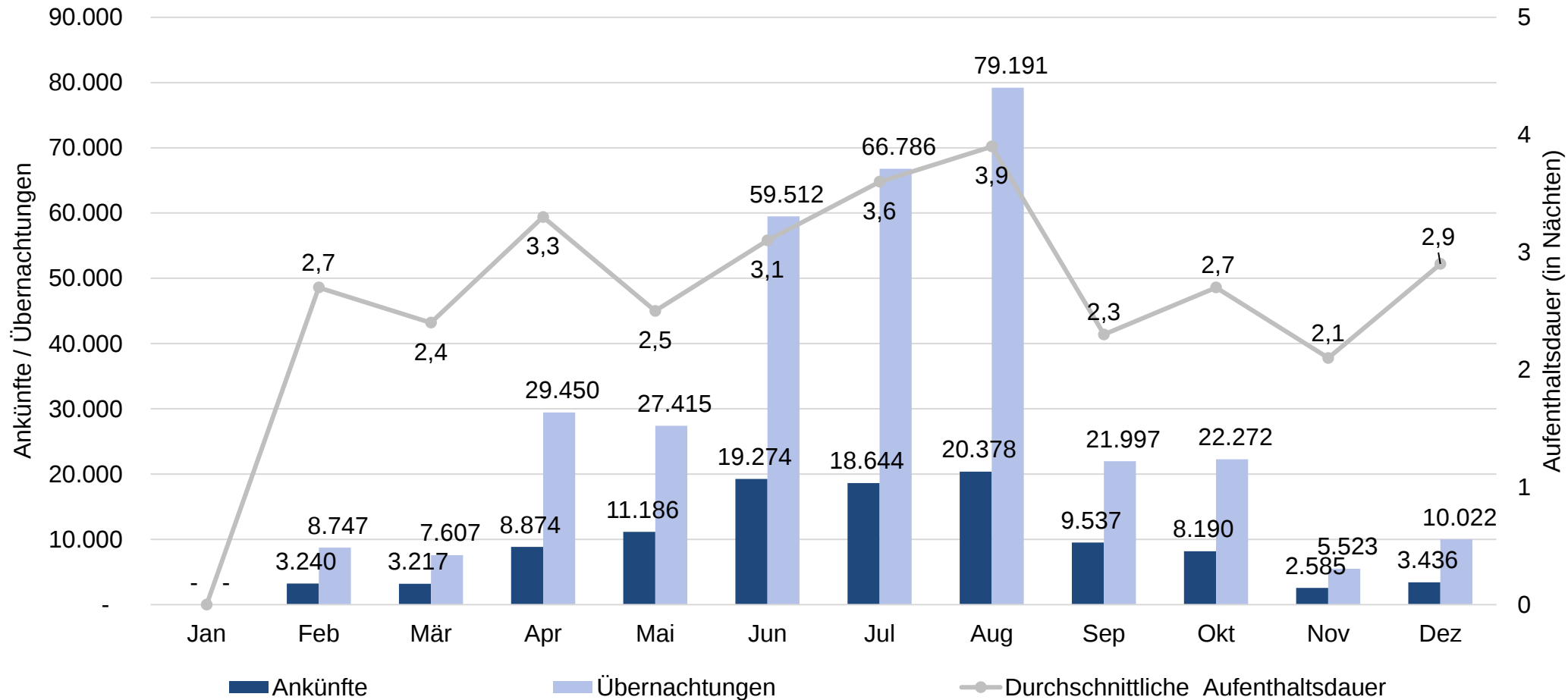
Quelle: Statistisches Landesamt NRW 2012-2020, Beherbergungsbetriebe ab zehn Betten (einschließlich Camping)

Nachfrageentwicklung Schmallenberg 2019

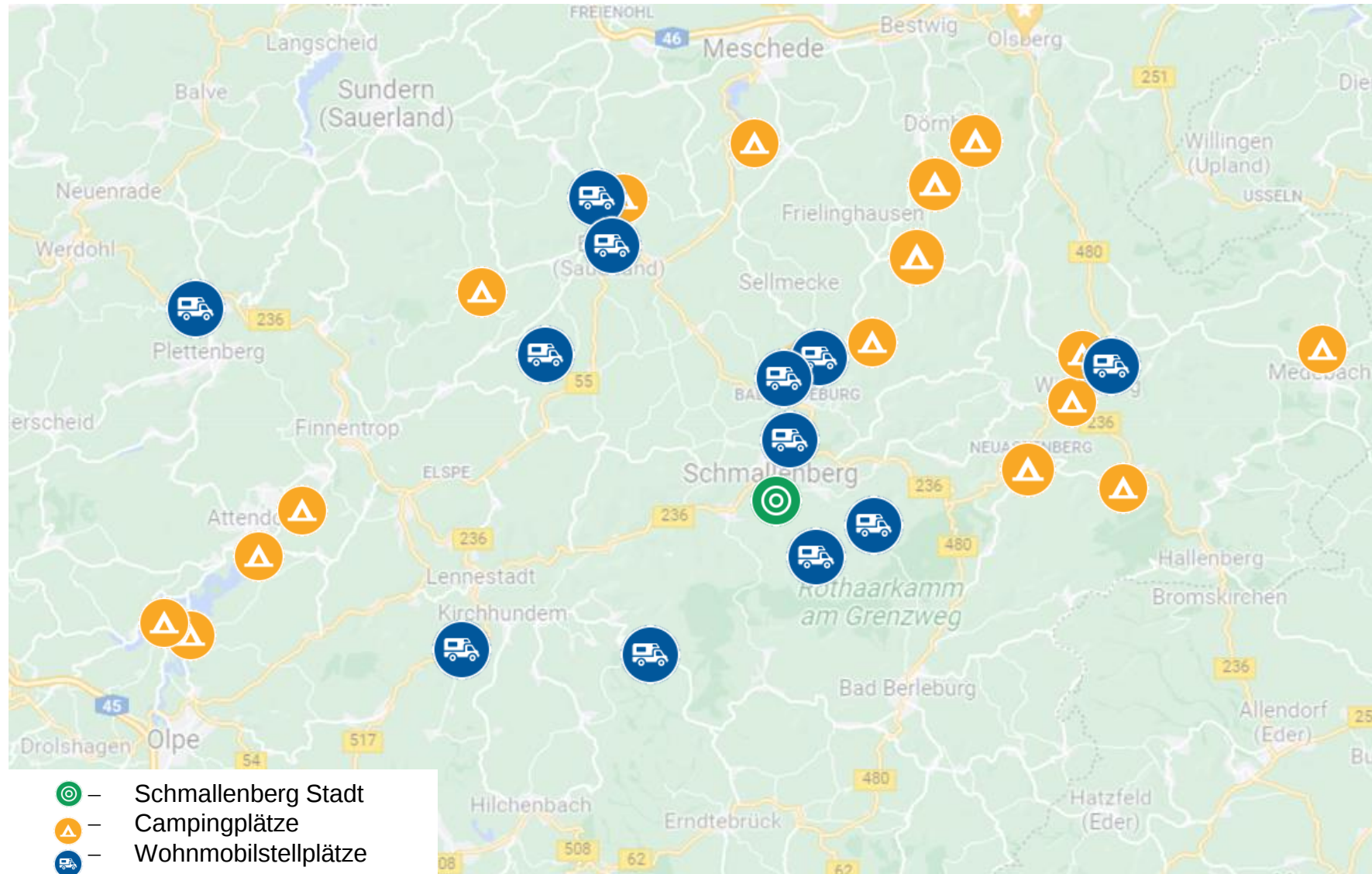


Quelle: Statistisches Landesamt NRW 2012-2020, Beherbergungsbetriebe ab zehn Betten (einschließlich Camping)

Nachfrageentwicklung Camping im Sauerland 2019



Quelle: Statistisches Landesamt NRW 2019



Quelle: Kartendaten © 2022 GeoBasis-DEBK (© 2009)

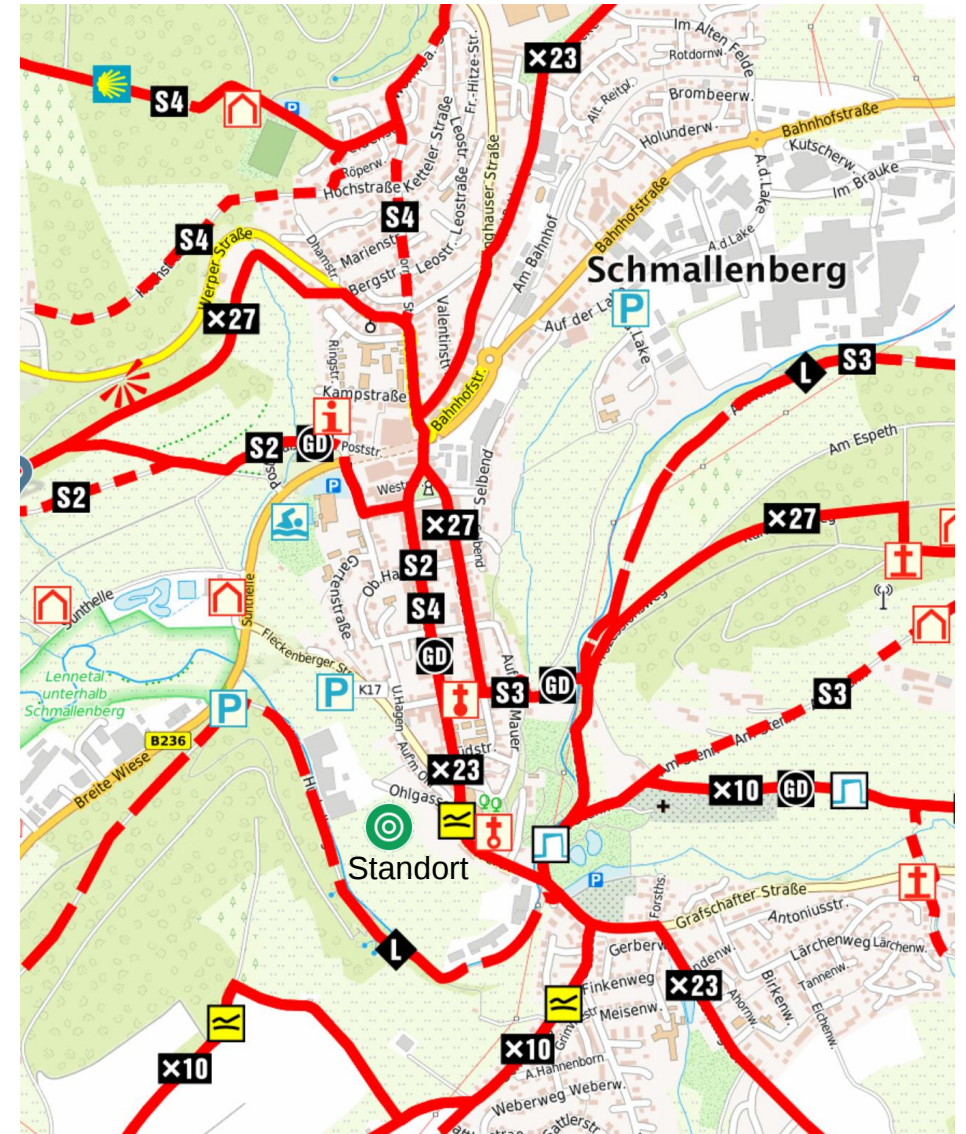
Standortprofil





Bildquelle: Liegenschaftskataster, GeoService Hochsauerlandkreis 2022

Anlage 2 zur Vorlage X/526



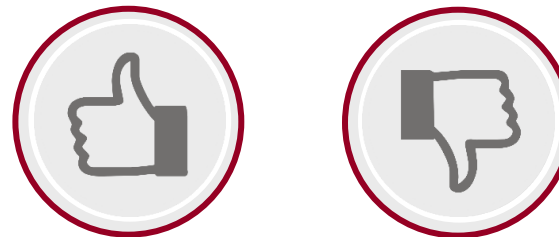
14 Ergebnispräsentation, Machbarkeitsstudie Wohnmobilstellplatz, Schmallenberg, 10.8.2022

3. Standortprofil



Quelle: eigene Bilder Begehung ift GmbH

SWOT-Profil



Stärken 	Schwächen 
✓ gute Erreichbarkeit durch Straßenanbindung ✓ Ausreichend großes, ebenes und gut erschließbares Areal ✓ gute Ausgangslage für Ausflüge im Schmallenberger Sauerland sowie in die gesamte Tourismusregion Sauerland ✓ attraktive Natur, Landschaft und Umgebungsangebote ✓ attraktive natur- und stadtnahe Lage Mikrostandort ✓ fußläufige Erreichbarkeit des historischen Stadtzentrums ✓ Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe ✓ vielfältige Natur-, Aktiv-, Kultur- und Freizeitangebote im Umfeld ✓ Anschluss an attraktive Routen und Wegenetz, auch überregional ✓ geklärte Besitzverhältnisse einer geeigneten, großen Grundstücksfläche mit niedrigen Erschließungsbarrieren ✓ Betriebskonzept mit Alleinstellung	✗ Vergleichsweise große Entfernung Autobahnanschluss ✗ keine Gastronomie im direkten Umfeld ✗ Topographie für Radfahrer und Fußgänger ✗ fehlende Anbindung an den Zugverkehr, ÖPNV-Anbindung ausbaufähig ✗ aktuell keine weitere Ausdehnung des Stellplatzes für langfristigen Ausbau möglich ✗ starkes Wettbewerbsumfeld ✗ keine überregional ausstrahlende Einzelattraktion vorhanden

Chancen 	Risiken 
marktbezogen ✓ Änderung Reiseverhalten: mehr, kürzer, spontaner, umweltbewusst → Kurztrips in wohnortnahe Regionen ✓ wachsender Deutschlandtourismus ✓ weiteres Wachstum Markt Aktiv- und Erholungsurlauber ✓ Trendthemen Radfahren und Wandern, Sehnsüchte der Städter nach Heimat, Ruhe, Authentizität, Sinnhaftigkeit ✓ Camping- und Wohnmobiltourismus liegt ungebrochen im Trend ✓ Absatz von Wohnmobilen auf Rekordhoch, Nachfrage langfristig gesichert ✓ Nachfrage durch demografischen Wandel auch in Zukunft hoch standortbezogen ✓ naturnahe, ruhig gelegene Fläche erfüllt aktuelle Trends im Tourismus ✓ Erweiterung Beherbergungsangebot erhöht touristische Ausgaben im Zielgebiet und schärft Profil	marktbezogen ✗ Sauerland hat aktuell annähernde Monopolstellung in der Region ✗ Touristische Nutzung kann zu Unmut in der Bevölkerung führen ✗ Mangel an Fachkräften in der Tourismusbranche ✗ Preissteigerungen (Material, Arbeitskräfte etc.) standortbezogen ✗ keine weitere Ausdehnung des Wohnmobilplatzes auf der ausgewählten Fläche möglich ✗ hohe Investitionssumme, auch durch gestiegene Preise ✗ Konflikte mit Anwohnerschaft bei hoher touristischer Nutzung ✗ fehlende Bahnanbindung

Nutzungskonzept Wohnmobilstellplatz



68m

96m



Fazit



- ▶ Guter Mikro- und Makrostandort des Wohnmobilstellplatzes in Schmallenberg
 - Touristisch attraktiv: natur- und stadtnahe Lage, Wege- und Freizeitangebot sowie Versorgungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung
 - Fläche und Topografie des Areals sowie geklärte Besitzverhältnisse
 - gute und enge Verzahnung der Partner (Stadt & Region, Betreiber und Investor) für Bau und Betrieb
 - weitere Aufwertung der historischen Innenstadt Schmallenburgs im Rahmen der Stadtentwicklung
 - bevölkerungsreiches Einzugsgebiet (Rhein-Ruhr sowie campingaffine Niederländer und Belgier)
 - Freizeit- und Tourismusinfrastruktur und -angebote der attraktiven Ganzjahres-Destination Hochsauerland im Umfeld
 - Nachteile Standort: geringes Expansionspotenzial, topographisch schwierige Anbindung an die höher gelegene Ortsmitte und vergleichsweise weite Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss
- ▶ Seit 15 Jahren ungebrochener Aufschwung des Campingtourismus mit enorm gestiegenen Verkaufszahlen von Wohnmobilen
 - Trend zu naturnahen, individuellen Reisen
 - Trend zu Reise im eigenen Land und vor der eigenen Tür → höheres Sicherheitsbedürfnis

- ▶ Wettbewerbssituation im Umfeld spricht für größere, hochwertige Anlage mit zusätzlichen Serviceleistungen und Infrastruktur → Differenzierung, Saisonverlängerung, Qualitätsstrategie, professionelles betriebliches Marketing mit USP Inklusionsansatz.
- ▶ Grundsätzliche wirtschaftliche Plausibilität gegeben:
 - für positives Betriebsergebnis I mittlere bzw. hohe Auslastung im eher gehobenen Preissegment notwendig → ganzjähriger Betrieb
 - für vertiefende Beurteilung anlagebedingte Kosten (Fremdkapitalkosten bzw. Eigenkapitalverzinsung), Abschreibungen und Pacht bei weiteren Planungen zu präzisieren und zu kalkulieren
 - Risiko weiter steigender Baukosten
 - Prüfung Fördermittel für Bau und Betrieb, z.B. Personal in ersten Betriebsjahren oder E-Ladestationen
 - Bislang kostenneutrale Weitergabe von Ver- und Entsorgungskosten an die Kunden
- ▶ touristische Wertschöpfung berücksichtigen → ausgabefreudige Gäste mit hohen Vor-Ort-Umsätze in Gastronomie und Handel

Hinweis:

Diese Version ist nur zum internen Gebrauch. Weitergabe, Vervielfältigung und insbesondere Veröffentlichung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung der *ift* GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Graphiken u.a. Abbildungen zu Layout-Zwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die *ift* GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die *ift* GmbH.

Sie haben Fragen oder Hinweise?

Ihr Ansprechpartner:
Christian Rast

ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Tel: 0221-98 54 95 01
rast@ift-consulting.de

