



Machbarkeitsstudie Jersleber See Gemeinde Barleben

Standortanalysen

Strategische Ausrichtung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

ENTWURF

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Fon (02 21) 98 54 95 01
Fax (02 21) 98 54 95 50
info@ift-consulting.de

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46

www.ift-consulting.de

Machbarkeitsstudie Jersleber See Gemeinde Barleben

ENTWURF

Standortanalysen

Strategische Ausrichtung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Potsdam, 10.11.2020

Ihre Ansprechpartner:

Katja Stefanis

Leiterin Büro Potsdam
(03 31) 2 00 83 43
stefanis@ift-consulting.de

Henrike Meyer

Projektassistenz
(03 31) 2 00 83 42
meyer@ift-consulting.de

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**

Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46
info@ift-consulting.de

www.ift-consulting.de

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	5
1. Einführung, Aufgabenstellung	9
2. Ist-Situation Naherholungsgebiet Jersleber See	10
2.1 Makrostandort	10
2.2 Mikrostandort, aktuelle touristische Nutzungen	13
2.2.1 Aktuelle Angebote, Nutzungen, Zustand	13
2.2.2 Aktuelle Zielgruppen	21
2.2.3 Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft	22
2.2.4 Genehmigungs- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	22
2.3 Aktuelle wirtschaftliche Situation, Betriebsmodell, Erfordernisse	24
2.3.1 Nachfrageentwicklung Campingplatz Jersleber See, Stellplatzauslastung	24
2.3.2 Betriebswirtschaftliche Situation, Ergebnis	25
2.4 Klimaanalyse	30
2.5 Touristische Nachfrageentwicklung Gemeinde Barleben	33
2.5.1 Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen Gemeinde Barleben	33
2.5.2 Beherbergungs- und Tagungsangebote Gemeinde Barleben	34
3. Entwicklungen und Trends im Campingtourismus	37
3.1 Campingtourismus in Deutschland und in Sachsen-Anhalt	37
3.1.1 Wettbewerb: Campingplätze im Großraum Magdeburg	39
3.2 Trends Campingtourismus	47
4. Wettbewerbs- und Umfeldanalyse	50
4.1 Best Practices kommunal betriebener Qualitätscampingplätze	50
4.2 Best Practices privat betriebener Qualitätscampingplätze	51
4.3 Ausgewählte Kennzahlen für Campingplätze – Vergleich mit dem Campingplatz Jersleber See	54
4.4 Freizeitangebote im Großraum Magdeburg	56
5. Fazit Analyse	59
6. Zukunftskonzept, Nutzungskonzept, Machbarkeitsstudie	61

6.1	Bestehende Konzepte, Rahmenplanungen	61
6.2	Ziele, Strategien	63
6.3	Überlegungen zur künftigen Positionierung und zu künftigen Nutzungen	66
6.4	Überschlägige Ermittlung der Wirtschaftlichkeit	75
6.4.1	Annahmen für die Berechnung	75
6.4.2	Überschlägige Ermittlung der Erlöse und Erlös-Kosten-Übersicht	80
6.4.3	Künftige Organisation, Varianten Eigentümer-Betreiber-Modell	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Naherholungsgebiet Jersleber See	10
Abbildung 2:	Luftbild Naherholungsgebiet Jersleber See	13
Abbildung 3:	Jersleber See Gemarkung Meitzendorf (Gemeinde Barleben) und Gemarkung Jersleben (Gemeinde Niedere Börde)...	14
Abbildung 4:	Jersleber See Strände	15
Abbildung 5:	Aktuelle Flächen und Entwicklungsflächen Naherholungsgebiet Jersleber See	16
Abbildung 6:	Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Barleben	23
Abbildung 7:	Dauercamping Erholungscenter Jersleber See 2008 – 2019	24
Abbildung 8:	Touristkamping Naherholungsgebiet Jersleber See 2008 – 2019	25
Abbildung 9:	Entwicklung der Erträge, Aufwendungen und Ergebnisse 2013-2019	26
Abbildung 10:	Ergebnis nach Bereichen 2013 - 2019	26
Abbildung 11:	Erträge 2019 nach Positionen	27
Abbildung 12:	Entwicklung ausgewählter Erträge 2013-2019	27
Abbildung 13:	Aufwendungen 2019 nach Positionen	28
Abbildung 14:	Entwicklung Aufwendungen 2013-2019	29
Abbildung 15:	Gewerbliche Ankünfte/Übernachtungen Gemeinde Barleben 2012 - 2019	33
Abbildung 16:	Saisonale Nachfrage im Beherbergungsgewerbe Gemeinde Barleben 2019	34
Abbildung 17:	Ankünfte und Übernachtungen auf Campingplätzen in Sachsen-Anhalt 2011-2019	37
Abbildung 18:	Ankünfte und Übernachtungen auf Campingplätzen nach Bundesländern 2019	37
Abbildung 19:	Jahresverlauf der Campingnachfrage im Reisegebiet Elbe-Börde-Heide 2019	38
Abbildung 20:	Wettbewerber Campingplätze	39
Abbildung 21:	Entwicklung Aufwendungen 2013-2019	56
Abbildung 22:	Künftige Nutzungen Campingplatz und Naherholungsgebiet Jersleber See	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Preise 2020 Kurz-, Touristikcamping Jersleber See	20
Tabelle 2: Personalkostenvergleich Campingwirtschaft Land Brandenburg und Campingplatz Jersleber See	28
Tabelle 3: Überblick der Beherbergungsbetriebe in der Gemeinde Barleben 2019	35
Tabelle 4: Übersicht der Camping-/Standplätze 2019 in den Reisegebieten Sachsen-Anhalts	38
Tabelle 5: Kurzprofile Wettbewerber	40
Tabelle 6: Übersicht Wettbewerber Standplätze und Preise (sortiert nach Entfernung vom Jersleber See)	43
Tabelle 7: Vergleich der Preise Campingplatz Jersleber See zu den durchschnittlichen Preisen der Wettbewerbsanalyse	45
Tabelle 8: Übersicht Best Practices privat betriebener Qualitätscampingplätze	51
Tabelle 9: Sport-, Spiel- und Freizeitangebote Magdeburg und Umgebung	56
Tabelle 10: Dimensionen zur Beurteilung von Tagen mit Badewetter	30
Tabelle 11: Tage mit Badewetter der Gemeinde Barleben 2010-2019	31
Tabelle 12: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil (SWOT)	59

Management Summary

<p>Förderung Machbarkeitsstudie</p> <p>Die Machbarkeitsstudie „Jersleber See Gemeinde Barleben“ wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes für den ländlichen Raum des Landes Sachsen-Anhalt 2014-2020 (EPLR) gemäß der Maßnahme „Unterstützung für die lokale Entwicklung LEADER (CLLD)“ unter dem Schwerpunktbereich „Förderung der lokalen Entwicklung in ländlichen Gebieten“ aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds zur Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und des Landes Sachsen-Anhalt gefördert.</p>
<p>Aufgabe, Inhalt</p> <p>Die Gemeinde Barleben ist Betreiber und Träger des Nacherholungsgebietes Jersleber See mit Dauer- und Touristkampingplatz, den dazugehörigen Servicegebäuden, einer weitläufige Ufer- und Strandfläche (Naherholungsbereich) und einer Bungalowsiedlung. Der Betrieb des Campingplatzes und des Naherholungsbereiches ist aktuell freiwillige Aufgaben der in der Haushaltskonsolidierung befindlichen Gemeinde und muss aktuell durch die Gemeinde bezuschusst werden (der Campingbereich arbeitet kostendeckend, die Bereiche Naherholung und Bungalowsiedlung jedoch mit finanziellem Verlust). Ohne größere Investitionen in bestehende und neue Angebote ist die Zukunft des Campingplatzes wirtschaftlich nicht mehr gesichert.</p>
<p>Vorgehen</p> <p>Die Entwicklung der Machbarkeitsstudie erfolgte in enger Abstimmung mit der Verwaltung, Katja Stefanis, Leiterin <i>ift</i> Büro Potsdam und Henrike Meyer, Projektassistentin, <i>ift</i> Freizeit- und Tourismusberatung GmbH. Es fanden zwei Ortsbegehungen statt (und dabei auch ein Gespräch mit dem Pächter Imbiss „Seeblick“).</p> <p>Der Konzeptentwurf wird präsentiert und diskutiert im Rahmen: Ortschaftsratssitzung Meitzendorf 24.11.2020, Gemeinderatssitzung Gemeinde Barleben 15.12.2020.</p>
<p>Ausgewählte Ergebnisse Analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Das Naherholungsgebiet Jersleber See verfügt über große Image- und Wertschöpfungspotenziale, die aktuell jedoch nicht ausgeschöpft werden können, weil das Angebot und die Aufenthaltsqualität nicht mehr zeitgemäß sind (mit Ausnahme des Informationszentrums). Die Nachfrage im Dauercampingbereich stagniert und die Nachfrage im Touristkampingbereich hat sich zwar positiv entwickelt, aber auf einem vergleichsweise niedrigen absoluten Niveau. Gründe sind neben fehlenden Qualitätsangeboten im Gastronomie-, Freizeit- und Service-Bereich auch die eingeschränkte Vermarktung (und das geringe Marketingbudget). ▶ Der jährliche Zuschussbedarf in den vergangenen Jahren ist zwar rückläufig - allerdings aufgrund drastisch gesenkter Kosten und weniger aufgrund steigender Nachfrage und Erträge. Es gibt kaum zusätzliche Einnahmenbereiche z. B. höherwertige Gastronomie, Shop, Freizeit, Verleihe, Veranstaltungen). Die Personalkosten sind überdurchschnittlich hoch, was bei kommunal betriebenen Campingplätzen aufgrund der TVÖD-Bindung allerdings nicht unüblich ist. ▶ Das Wettbewerbsangebot im Umfeld ist breit und gut, aber durch wenige besonders profilierte Anlagen gekennzeichnet. Der Vergleich der Wettbewerbspreise zeigt, dass das

Naherholungsgebiet Jersleber See hier Steigerungspotenziale hat. Der Campingtourismusmarkt selbst hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Aufgrund der Corona-Pandemie gibt es aktuell neue, positive Entwicklungen in der Branche, die es zu nutzen gilt.

Ausgewählte Ergebnisse Strategie, Konzept

- ▶ Das Areal Jersleber See soll zu einem echten Kristallisationspunkt sowohl für die Einheimischen, als auch für Touristen deutlich weiterentwickelt werden (attraktive Angebote für Tagesgäste, Familien, jüngere aktive Gäste, mehr, bessere, größere Standplätze und Angebote für Touristcamper), die Einnahmen sollen stabilisiert bzw. gesteigert werden – durch mehr, vor allem gewerbliche Angebote in den Bereichen Gastronomie, Veranstaltungen und Freizeit (in einer zweiten Stufe auch im Bereich Wellness) und vor allem auch durch neue, aufmerksamkeitsstarke Mietangebote (Glamping, Gruppenzelte/Tipis, Tiny Houses, Ferienhäuser), die das Beherbergungsangebot der Gemeinde Barleben abrunden.

- ▶ Der Jersleber See soll ein klares Profil mit besonderer Strahlkraft erhalten, nämlich als **Premium-Natur-Aktiv-Campingplatz**

Merkmale sind z. B. durchgängige Naturorientierung, attraktive natürliche Materialien, Einbindung regionaler Produzenten, nachhaltige Lösungen bei Strom, Wasser, Müll, Wareneinkauf, in der Gastronomie, Naturerlebnisangebote, Naturaktivangebote, nachhaltige Mobilitätsangebote (Fahrräder, e-Bikes, kleine e-Boote), niederschwellige Natur-Gesundheit-Angebote (Seesauna, Natursauna), Sport-, Spiel-, Freizeitangebote (auch für die Einheimischen, für Jugendgruppen - „Action“ räumlich getrennt), besondere Kinder-, familienfreundliche Ausstattung, kleines „grünes“ Kinderspielhaus, attraktive Gastronomie, Chill-out Zonen, Outdoor Grillplätze, Gruppenbereich mit Jurten, Tipis, Hütten. Die nachhaltige Natur-Aktiv-Orientierung trifft auch den Nerv Jüngerer (Generation Z) und anspruchsvollerer Gäste und passt zur Profilierung der Gemeinde Barleben, die aktuell im Rahmen des Tourismuskonzeptes entwickelt wird.

- ▶ Es werden besondere Anforderungen an Qualität, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit verfolgt und gezielt Innovationen entwickelt. Das weiterentwickelte Angebot muss bestens vermarktet und in bestehende touristische Netzwerke eingebunden werden. Dafür sind entsprechende Ressourcen erforderlich.
- ▶ Es wurde geprüft, wie in Varianten mit unterschiedlicher Trägerschaft (Gemeinde, privat) die **Wirtschaftlichkeit** verbessert werden kann und mit welchen Investitionen überschlägig gerechnet werden muss:

- **Ausbaustufe 1 / Variante 1a: Die Gemeinde investiert, betreibt weiterhin den Campingplatz, Shop und den Bereich Naherholung. Die Gastronomie und Wasserfreizeit werden an einen privaten Betreiber verpachtet.** Unter den getroffenen Annahmen muss die Gemeinde Barleben weiter bezuschussen (im ersten vollen Betriebsjahr rund 101.000 €, im zweiten rund 76.000 €, im dritten rund 51.000 €. Dabei stellt sich die Frage, ob die Gemeinde (auch angesichts der Personalkosten) in der Lage sein wird, den Betrieb tatsächlich annähernd wirtschaftlich zu führen, Angebote und Service zu verbessern und kontinuierlich in die Qualität und den Ausbau der Angebote zu investieren.

- **Ausbaustufe 1 / Variante 1 b: Die Gemeinde Barleben investiert lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen selbst umsetzt → 100% privater Betrieb:** In dieser Variante gibt es sowohl beim Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung unter den getroffenen Annahmen ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt.
- **Für die Ausbaustufe 2 → 100% privater Betrieb inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser:** Auch in dieser Variante ergibt sich unter den getroffenen Annahmen sowohl bei dem Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt. Das Ergebnis fällt im Szenario ohne Fördermittel aufgrund der hohen Abschreibungen (hier Annahme Investment 6,25 Millionen Euro) im ersten Schritt noch sehr niedrig aus, steigt dann aber schon bis zum dritten Betriebsjahr auf ein für private Investoren attraktives Niveau (erst recht, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden).
- ▶ **Die Flächen des künftigen Tourismus- und Naherholungsgebietes Jersleber See verbleiben im Eigentum der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Niedere Börde.** Es ist wichtig, dass die Gemeinden auch künftig Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung dieses auch für die Einheimischen bedeutenden Areals haben (Erhalt eines bezahlbaren Naherholungsangebotes für die Einheimischen; Zugriff, wenn der See einmal „umkippt“ - ein Problem, das nur durch die Kommunen mit Unterstützung des Landes und / oder Bundes gelöst werden kann).
- ▶ Es wird möglichst das gesamte Gelände bzw. alle Einnahmenbereiche an einen privaten Pächter verpachtet (einschließlich der Park- und Personengebühren). Es wird davon ausgegangen, dass der private Pächter einen Großteil der Investitionen tätigt (Gemeinde Barleben in der Haushaltssicherung, eine touristische Förderung für den Ausbau eines kommunal betriebenen Campingplatzes ist ausgeschlossen¹). Für die Planungssicherheit muss ein langfristiger Pachtvertrag aufgesetzt werden (und im Falle der Nutzung einer einzelbetrieblichen Förderung¹ die förder- bzw. eigentumsrechtlichen Auswirkungen auf das Anlagevermögen des Campingplatzes geprüft werden).
- ▶ Es gibt Überlegungen, anstelle einer Umsatzpacht ein **Modell für einen „verpflichtenden jährlichen Investitionsbeitrag“** aufzusetzen. Die Gemeinde Barleben verfolgt das Ziel, das Tourismus- und Naherholungsgebiet in die Hände eines professionellen Betreibers zu legen, der die Qualität des Areals und der Angebote deutlich steigert, dauerhaft erhält und darüber hinaus regelmäßig Investitionen in die Ausstattung oder auch in neue, innovative und nachhaltige Angebote tätigt. Anstelle einer Umsatzpacht (dargestellt in Variante 1a) wird davon ausgegangen, dass der Pächter jährlich (durchschnittlich) 5% des Umsatzes

¹ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der gemeinsamen Wirtschaftsstruktur“; https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Landesregelung.pdf und Koordinierungsrahmen https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Koordinierungsrahmen.pdf

als Investition einsetzt. Das heißt, neben einem Anteil in Höhe von 5% des Umsatzes für Reparaturen und Instandhaltungen wird ein gleich hoher Betrag für Neuanschaffungen und Ausbauten eingesetzt.

Das Naherholungsgebiet Jersleber See wurde in den letzten Jahren ausschließlich durch die Gemeinde Barleben bezuschusst und betrieben. Basis ist eine Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Niedere Börde von 2006. Doch nicht nur die Gemeinde Barleben, sondern auch die Gemeinde Niedere Börde und die Stadt Wolmirstedt profitieren von diesem besonderen Naherholungsangebot. Es können neue touristische Potenziale für alle Anrainer erschlossen werden. Bei der Entwicklung neuer Organisationsstrukturen sollte auch die Zweckvereinbarung auf den Prüfstand gestellt werden.

Potsdam, 10.11.2020

1. Einführung, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Barleben bei Magdeburg ist Betreiber und Träger des Nacherholungsgebietes Jersleber See. Das Gelände umfasst neben den Standflächen für Dauer- und Touristikingcamping und den dazugehörigen Servicegebäuden eine weitläufige Ufer- und Strandfläche und eine Bungalowsiedlung. Der Zustand der Anlage ist (mit Ausnahme des Informationszentrums bzw. des Rezeptionsgebäudes) nicht mehr zeitgemäß, die Angebote werden den Anforderungen der Touristikingcamper und neuer Dauercamper nicht mehr gerecht. Es fehlt an ergänzenden Zusatzangeboten für längere Aufenthalte bzw. für eine Verlängerung der aktuell sehr kurzen Saison. Ohne größere Investitionen ist die Zukunft des Campingplatzes nicht mehr gesichert.

Der Betrieb des Campingplatzes ist freiwillige Aufgabe der Gemeinde und muss aktuell durch die Gemeinde bezuschusst werden. In Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung ist das Areal für die Gemeinde in dieser Form langfristig möglicherweise auch wirtschaftlich nicht mehr tragfähig.

Es ist zu untersuchen,

- ▶ welche Potenziale der See und der Naherholungsstandort haben und wie diese künftig nachhaltig entwickelt und genutzt werden können,
- ▶ wie sich der Campingplatz noch besser mit dem Umfeld vernetzen lässt bzw. welche Angebote dort ergänzend angesiedelt werden können, um das Areal zu einem echten Kristallisationspunkt für Naherholung und Tourismus zu machen.
- ▶ welche weiteren oder alternativen öffentlichen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für das Areal bestehen. Ziel ist es, dazu eine Übersicht mit Investitionsprioritäten aufzustellen und Maßnahmen zu erarbeiten, die aufzeigen, wie die Attraktivität des Standortes für Gäste und Einheimische verbessert werden kann.
- ▶ welche Vorhabenideen bzw. welcher Nutzungsmix auch unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds, plausibel und wirtschaftlich tragbar sind.
- ▶ welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und in welcher ggf. angepassten Träger-Betreiber-Struktur das Areal künftig betrieben werden kann.

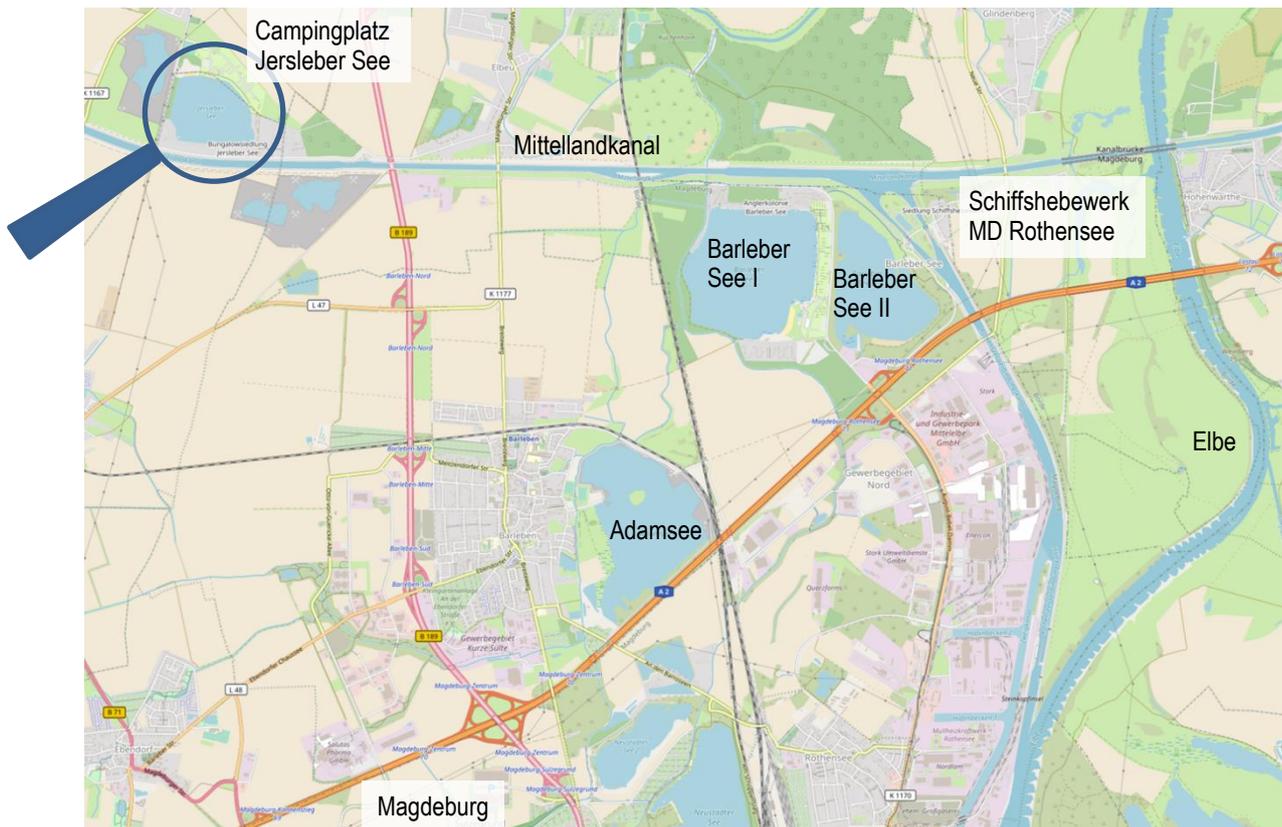
Das heißt, es geht um Lösungen, um den Freizeitwert des Standortes Campingplatz am Jersleber See zu steigern, seine wirtschaftliche Zukunft zu sichern und dafür passende Varianten zu entwickeln.

2. Ist-Situation Naherholungsgebiet Jersleber See

2.1 Makrostandort

Lage, Anbindung, Entfernungen

Abbildung 1: Lage Naherholungsgebiet Jersleber See



Quelle: googlemaps

- ▶ Lage am Mittellandkanal
- ▶ kurze Anbindung an die A2 (10 km AS Magdeburg-Zentrum) und an die Bundesstraßen 71 sowie 189, Nähe A14
- ▶ 8 km zum Bahnhof Barleben
- ▶ Entfernung Landeshauptstadt Magdeburg Zentrum 16,5 km
- ▶ Schiffshebewerk Rothensee mit Sparschleuse 15 km mit dem Pkw, 8 km mit dem Rad

Gemeinde Barleben Profil

- ▶ Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Barleben, Ebendorf, Meitzendorf
- ▶ Einwohner: bis 2017 Zuwächse auf 9.370, in 2018 9.255 Einwohner
- ▶ modernes, gepflegtes Ortsbild, sanierte Straßen
- ▶ gute Bedingungen für Familien: Lebensqualität, Schulen (zwei Grundschulen, Ganztagschule, Gymnasium)
- ▶ Standort für Wirtschaft und Gewerbebetriebe
- ▶ Modellprojekt „Smart City“
- ▶ direkte Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Magdeburg: (rund 238.000 Einwohner in Magdeburg, rund 171.000 Einwohner Landkreis Börde (Stand: 2019)

Touristische Angebote und Naherholungsangebote

- ▶ **Jersleber See mit Campingplatz und Strand**
- ▶ *Benachbarter „Jersleber See 2“: keine touristische Nutzung geplant.*
- ▶ Adamsee: Landschaftsschutzgebiet, Baggersee, Angeln, Vogelbeobachtung, lt. Presseberichten künftig Beobachtungsstation geplant, Rundweg an der Badestelle geplant, direkt an der A2, keine Parkplätze
- ▶ In der Nachbarschaft (Stadt Magdeburg) **Barleber See mit Campingplatz und Strand**, 15 km vom Jersleber See entfernt, größter Badesee der Region, am Wasserstraßenkreuz
- ▶ Schiffshebewerk Rothensee am Barleber See
- ▶ Vergleichsweise viele und kapazitätsstarke Beherbergungsangebote, besondere Bedeutung v.a. für Geschäftsreisende
- ▶ Freizeit: Sporthallen, Sportplätze, viele Vereine
- ▶ Nähe Elbe
- ▶ Aller-Elbe-Radweg entlang des Mittellandkanals (biegt vor dem Jersleber See ab)



- ▶ Museum Wolmirstedt mit stadtgeschichtlicher Dauerausstellung und Sonderausstellungen, Freibad Wolmirstedt
- ▶ Kalimandscharo, Salzberg des Werkes Zielitz der K+S Minerals and Agriculture GmbH (circa 16 km vom Jersleber See entfernt)
- ▶ Nähe Colbitz-Letzlinger-Heide (Naturschutzgebiet, Wandergebiet, größtes zusammenhängende Heidegebiet Mitteleuropas, größter geschlossener Lindenwald Europas)
- ▶ Landschaftsparks Althaldensleben-Hundisburg (15 km), Schloss Hundisburg, Alte Ziegelei Hundisburg
- ▶ Sehenswürdigkeiten: Auerbachs Mühle (6 km)
- ▶ Wasserstraßenkreuz Magdeburg (23 km)
- ▶ Zoologischer Garten Magdeburg (14 km)
- ▶ Magdeburg Zentrum (16,5 km)
- ▶ Elbauenpark Magdeburg (18 km): Jahrtausendturm, Kletterpark, Elbauenzip Riesenseilrutsche
- ▶ Indoor-Spielhäuser und weitere Kletterparks siehe Kapitel 4.4.

Pläne für ein Großaquarium in Magdeburg (Zoologischer Garten) werden vorerst nicht umgesetzt.

2.2 Mikrostandort, aktuelle touristische Nutzungen

Abbildung 2: Luftbild Naherholungsgebiet Jersleber See



Quelle Karte: Google Maps

2.2.1 Aktuelle Angebote, Nutzungen, Zustand

- ▶ Badesee mit Strand- und Uferflächen (18.440 m² Badestrand, 36 Hektar Seefläche)
- ▶ Hundestrand
- ▶ Campingplatz mit 250 Dauercamping- und 150 Kurzcampingplätzen, max. 400 Standplätze (Gemarkung Ortsteil Meitzendorf)
- ▶ Im Süden, am Mittellandkanal: Bungalowsiedlung mit derzeit 284 Bungalows in der Gemarkung Meitzendorf und Jersleben
- ▶ Zwischen Bungalowsiedlung und Campingplatz wurde aus Sicherheitsgründen ein Zaun errichtet, allerdings sind die Einheimischen in der Bungalowsiedlung damit vom Naherholungsgebiet abgeschnitten
- ▶ Aktuell nur Sommerbetrieb: Hauptsaison April bis September, Vor-/Nachsaison April, Oktober
- ▶ Dauercamper: Parzellen mit durchschnittlich 80m² Fläche, circa 6 Parzellen mit 100 m² bis 150 m², mit Stromversorgung
- ▶ Bebauungsplan noch offen

Abbildung 3: Jersleber See Gemarkung Meitzendorf (Gemeinde Barleben) und Gemarkung Jersleben (Gemeinde Niedere Börde)



Der größte Teil des Badestrandes und der Hundestrand gehört zur Gemarkung Meitzendorf (Gemeinde Barleben).

Quelle: Gemeinde Barleben

Abbildung 4: Jersleber See Strände



Quelle: Gemeinde Barleben

Aktuelle Nutzung der Flächen, Impressionen

Abbildung 5: Aktuelle Flächen und Entwicklungsflächen Naherholungsgebiet Jersleber See



Impressionen



Quelle Fotos: ift GmbH

► **Badensee, Landschaftsraum**

- ✓ hervorragende Wasserqualität
- ✓ sehr attraktiver Landschaftsraum
- ✓ viel alter Baumbestand

- ▶ **Rezeption, Informationszentrum**
 - ✓ modernes, attraktives, großzügiges Informationszentrum² / Rezeption
 - ✓ Aufenthaltsbereich (Rezeption, Broschüren, Verkauf von Eis, Brötchen, Zeitungen)
 - * Eindruck von außen wenig einladend (blickdichte Spiegelfolien an den Fenstern)
 - * innen wenig Angebot, leere Regale (Kiosk aufgegeben, kaum Nachfrage aufgrund der geringen Produktauswahl)
 - * kein echter (indoor) Treffpunkt für die Gäste

- ▶ **Zugänglichkeit, Zufahrt, Parkplätze, Wege**
 - ✓ attraktiver Einfahrtbereich
 - ✓ großer Parkplatz / Ausweichparkplatz (Ticketautomat)
 - * Zustand naturbelassener, nicht befestigter Parkplatz
 - * kein Sonnenschutz für die PKWs (→ Überlegung Solar-Carports)
 - * Aktuell keine Zugangsmöglichkeit für Bewohner der Bungalowsiedlung (→ technische Lösung über „Personenvereinzlungsanlage“ wie z.B. Drehkreuz prüfen)

- ▶ **Badestrand, Uferweg**
 - ✓ attraktiver Strand mit Bäumen (Sonnen- und Schattenbereiche)
 - ✓ attraktiver Uferweg für Spaziergänger
 - ✓ Baden, Angeln
 - ✓ Ponton / mobile Badeinsel (aus Kunststoff)
 - * Rettungsturm mit starken Abnutzungen durch Witterung, sanierungsbedürftig
 - * Zustand Sandstrand (→ neuer Sand nötig, Wurzelentfernungen für mehr Sicherheit), keine regelmäßige Pflege des Strandes (auch aufgrund fehlender Strandpflege-Technik)
 - * wenige Toilettenanlagen am See (unattraktive Container), keine Duschen für Badegäste
 - * Keine Aufenthaltsmöglichkeiten: Sitzecken, Ruhezone, Liegen, „Outdoor-Loungebereich“
 - * kein Boots-, Tretbootverleih
 - * wenige Wasser-, Strandspielmöglichkeiten
 - * nur mobile Stege (satzungsgemäß)
 - * keine Strandbeleuchtung

- ▶ **Campingplatz, Standplätze, Serviceeinrichtungen**
 - ✓ niedrige Winter-Standgebühren
 - ✓ Dauercamping Mobilheime können ganzjährig auf dem Campingplatz stehen bleiben, nicht nur Saisonnutzung
 - * Attraktivität und Qualität eingeschränkt, Ausstattung nicht mehr zeitgemäß
 - * Anmutung Dauercamping-Flächen (am Barleber See teilweise deutlich unattraktiver)
 - * Sanitäranlagen veraltet
 - * leerstehende, sanierungsbedürftige Wirtschaftsgebäude ohne Nutzung
 - * alte 2-Achs-Wohnwagen aus DDR-Zeiten, unattraktives Erscheinungsbild

² Die Finanzierung erfolgte über Fördermittel (100.000 €) für den Bau des Infozentrums, Zweckbindung bis 2023

► **Gastronomie Imbiss „Seeblick“**

- ✓ Standort am Strand, Blick auf den See
- ✓ Entwicklungsflächen
- * Gebäude wenig attraktiv bzw. modernisierungsbedürftig
- * sehr kleiner Innenbereich, ergänzt durch wenig attraktives temporäres Partyzelt
- * Kleine, einfache Speisenauswahl
- * keine Strandbar (fehlendes Angebot am Abend)



Hinweise aus dem Gespräch mit dem Betreiber:

- *Dauercamper sind überwiegend Selbstverpfleger, nur gelegentlich ein Bier/Wein beim Imbiss (in der Vergangenheit auch kleines Shop-Angebot, wurde zu wenig in Anspruch genommen, weil die Dauercamper ihre Verpflegung mitbringen)*
- *Touristkcamper gute Nachfrage (würden auch ein höherwertiges Gastronomieangebot und auch ein Mini-Shopangebot mit Backwaren und regionalen Produkten wie Obst und Gemüse zu schätzen wissen).*
- *Einheimische aus der Bungalowsiedlung durch Zaun abgeschnitten (waren früher eine wichtige Zielgruppe).*
- *Ideen zur Weiterentwicklung seitens des Gastronomiepächters konnten bisher nicht umgesetzt werden. Größte Hürde: keine Planungssicherheit für den Pächter / Investitionen: Halbjahresverträge, die sehr kurzfristig verlängert werden).*



► **Zusätzliches Spiel-, Freizeitangebot**

- ✓ Zwei Beachvolleyball Plätze (→ künftig auch Beach Soccer, Beach Handball)
- ✓ Spielplatz auf dem Campingplatz / nahe Uferweg (ggf. weiterentwickeln)
- * Spielplatz an der Rezeption wenig „aufregend“ für Kinder, Abseitslage, keine Bänke für die Eltern, keine Aufenthaltsqualität
- * abgängige Minigolfanlage
- * kein Indoor-Spielangebot
- * Grillplatz wenig einladend, Gäste lassen ihren Müll liegen (→ künftig modernes Grill- und Outdoor-Barbecue Areal mit Smoker, Gasgrill, „Partygärten“)
- * keine (Outdoor) Fitnessangebote (→ z.B. Calisthenics Geräte, Trimm-Dich-Geräte)
- * Tiergehege aktuell nicht genutzt bzw. wenig attraktiv

► **Aktuelle Vermarktung:**

- ✓ Erster Eindruck: moderne, aufgeräumte Website
- Aber:
- * zu wenige Informationen und Bilder
- * kein Übersichtsplan
- * keine responsive, mobile Webseite
- * keine Bewegtbilder, Luftaufnahmen
- * kein online-Buchungssystem auf der Webseite

- * keine Veranstaltungen, keine Darstellung von Events auf der Webseite
- * keine personellen Ressourcen für die Vermarktung
- * keine Social-Media-Auftritte
- * keine besonderen Angebote für Einheimische wie Preisnachlässe, Dauerkarten und Jahreskarten für Stammkunden und Bungalowbesitzer (Kundenbindungsprogramm)

Die bessere Vermarktung ist ein Zukunftsthema.

Entwicklungsflächen

Mögliche Entwicklungsflächen sind in Abbildung 5 dargestellt (Orange) und zwar sowohl auf dem heutigen Gelände als auch außerhalb des Geländes, auf dem Gebiet der Bungalowsiedlung.

Preise Kurzcamping / Touristiking Jersleber See 2020 (Auswahl Mobile)

Tabelle 1: Preise 2020 Kurz-, Touristiking Jersleber See

	Hauptsaison 30.04. - 20.09.20	Vor- / Nachsaison 17.04. - 30.04.20 20.09. - 15.10.20
Erwachsener / Nacht inklusive Wasser- und Müllpauschale	7,00 €	6,00 €
Kind / Nacht (2-14 Jahre) inklusive Wasser- und Müllpauschale	5,00 €	4,00 €
Wohnwagen (Caravan) / Nacht	5,50 €	5,00 €
PKW / Nacht	2,50 €	2,00 €
Wohnmobil (Motorcaravan) / Nacht	7,00 €	6,50 €
Zelt bis 2 Personen / Nacht	4,00 €	3,50 €
Zelt ab 3 Personen / Nacht	5,00 €	4,50 €
Großraumzelt* / Nacht	20,00 €	16,00 €
Strom / kWh	0,50 €	0,50 €
Strompauschale / Nacht	2,50 €	2,50 €
Leihadapter / Nacht	2,00 €	2,00 €
Duschmarke	0,50 €	0,50 €
Schlüsselkaution einmalig	20,00 €	20,00 €
Pfand für Leihadapter	5,00 €	5,00 €

Alle hier angegebenen Preise enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 7 %. Alle Plätze bieten die Möglichkeit des direkten Anschlusses für Strom. Die Benutzung des Sanitärgebäudes (Warmwasser, Waschkabinen, Toiletten usw.) ist im Preis enthalten. Für die Benutzung der Duschen muss eine Zusatzgebühr entrichtet werden. * Für größere Gruppen werden gesonderte Preise angeboten (nur in Vor- und Nachsaison). Bei Gruppen ist die Nutzung der Duschen enthalten.

- * Es gibt aktuell noch keine Dauer- bzw. Jahreskarten für Stammgäste (für Einheimische, insbesondere die Bungalow-Bewohner → siehe Kapitel 6.4).
- * Aktuell gibt es noch keine digitalen Ticketlösungen.

Ein Preisvergleich mit den Wettbewerbsanlagen im Umfeld ist in Kapitel 3.1.1 dargestellt.

2.2.2 Aktuelle Zielgruppen

Der Naherholungsstandort Jersleber See zieht derzeit diese Zielgruppen an:

- ▶ Dauer- und Touristcamper
- ▶ Best Ager, Familien mit Kindern, Paare
- ▶ Naherholer, Einheimische aus dem Umfeld:
 - Familien, Ältere,
 - (*aktuell zu wenige*) Kinder, Jugendliche, Schulklassen / Ferienfahrten
 - Vereine (lokale, externe Vereinsgruppen)
 - Bungalowbesitzer, Bewohner der umliegenden Ortschaften
- ▶ Nach Motiven:
 - Bade-, Sonnengäste,
 - Naherholungs- und Freizeitgäste (Gastronomie, Spielen, Klettern, Sport treiben, Angeln, Tauchen, Spaziergehen).
- ▶ Nach Quellmärkten (Touristkamping):
 - Niedersachsen,
 - Sachsen,
 - Thüringen,
 - Nordrhein-Westfalen.
 - Dauercamping und Naherholung aus dem direkten Umfeld und der Region Magdeburg
 - Stop-over aus Norddeutschland (Camping-, Wohnmobilgäste, ganz überwiegend Inlandstouristen).
- ▶ Etappenradler Aller-Elbe-Radweg.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft

Der Campingplatz mit den Wasser-, Wald- und Uferflächen und dem Naherholungsangebot befindet sich in Eigentum und Trägerschaft der Gemeinde Barleben (Hoheitsgebiet).

Von den Aufgabenbereichen rund um den Jersleber See sind:

- ▶ die Bereiche Campingplatz und Naherholung durch die touristische bzw. Naherholungsnutzung aktuell freiwillige Aufgaben der Gemeinde
- ▶ die Aufgaben im Zusammenhang mit der Bungalowsiedlung dagegen Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Der Campingbereich arbeitet kostendeckend, die Bereiche Naherholung und Bungalowsiedlung mit finanziellem Verlust.

Der Bereich Naherholung ist ein Angebot im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge und insofern ein bedeutendes Naherholungsangebot der Gemeinde Barleben und auch Ausdruck der besonderen Lebensqualität in der Einheitsgemeinde.

Die Gemeinde Barleben befindet sich in der Haushaltskonsolidierung.

Das Naherholungsgebiet Jersleber See wird durch Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Barleben, der Gemeinde Niedere Börde und der Stadt Wolmirstedt geteilt. Die Bungalowsiedlung setzt sich im Bereich der Gemarkung Wolmirstedt mit derzeit 76 Bungalows fort.³

Der Jersleber See wird in den letzten Jahren ausschließlich durch die Gemeinde Barleben bezuschusst und betrieben. Basis ist eine Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Niedere Börde von 2006. Doch nicht nur die Gemeinde Barleben, sondern auch die Gemeinde Niedere Börde und die Stadt Wolmirstedt profitieren von diesem besonderen Naherholungsangebot. Es können neue touristische Potenziale für alle Anrainer erschlossen werden. Daher sollte die Zweckvereinbarung auf den Prüfstand gestellt werden.

Es gibt jedoch nicht nur ein Ungleichgewicht bei der Finanzierung des Naherholungsangebotes durch die Kommunen, sondern auch bei der Erhebung der Zweitwohnsitzsteuer in der Bungalowsiedlung: Während die Bungalowbesitzer auf der Gemarkung Barleben Zweitwohnsitzsteuer zahlen, müssen die (aktuell 78) Bungalowbesitzer auf dem Gebiet der Stadt Wolmirstedt dies nicht.

2.2.4 Genehmigungs- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Landschaftsschutz

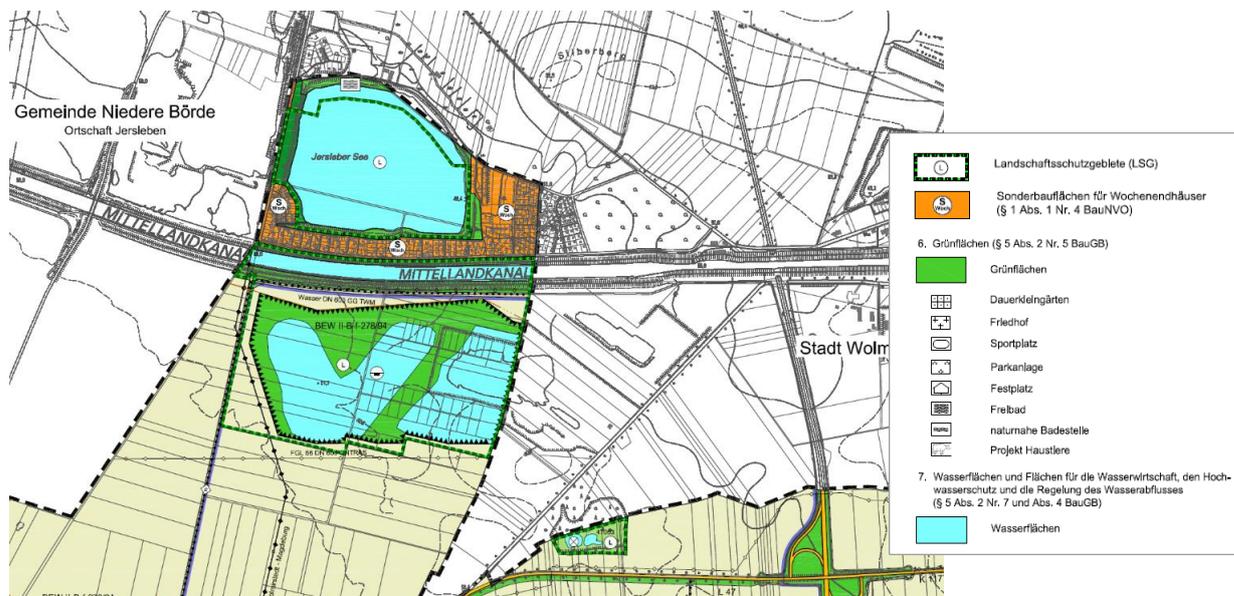
- ▶ Landschaftsschutzgebiet „Barleber und Jersleber See mit Elbe- und Ohreniederung“ (umfasst Flächen der Stadt Wolmirstedt, der Gemeinden Barleben und Niedere Börde sowie der Verbandsgemeinde Elbe-Heide), viele Zug- und Rastvögel im LSG
- ▶ Gewässerschutz: Altlasten nicht bekannt, Neulasten (z.B. „Umkippen“ des Sees) grundsätzlich nicht auszuschließen.

³ Erster Sachstandsbericht Gemeinde Barleben

Flächennutzungsplan Gemeinde Barleben

Die Flächen des Campingplatzes Jersleber See sind im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen (für Erholungszwecke wie Sport-, Spiel-, Zelt-, Badeplätze sowie Camping).

Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Barleben



Quelle: FNP Gemeinde Barleben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedere Börde wird aktuell erarbeitet.

Bebauungsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bereich Jersleber See vor. Da es hier um einen Außenbereich handelt, muss zunächst eine Festsetzung über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen (qualifizierter Bebauungsplan). Ansonsten wären Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig.

Um am Jersleber See auch bauliche Entwicklungen zu ermöglichen (in den Bereichen Gastronomie, Indoor Freizeitangebote, aber auch weitere Ferienhäuser), soll durch die Gemeinde Barleben ein B-Plan erstellt werden. Es ist vorgesehen, potenziellen Investoren die Möglichkeit der Mitarbeit zu geben. Ab Aufstellungsbeschluss ist mit einem ein- bis zweijährigen Zeitraum zur Erarbeitung und Abstimmung einzuplanen.

Auszug Satzung der Gemeinde Barleben zur Nutzung

Auch die nachfolgende Satzung gibt den Rahmen für weitere Entwicklungen am und auf dem Jersleber See vor: „Satzung der Gemeinde Barleben über die Benutzung des Sport-, Freizeit und Erholungsgebietes Jersleber See“: z.B. zu den Themen: Baden, Angeln, Tauchen und zum „Auflegen von Booten und Stegen“ (§5 (3) „Es ist verboten, Stege am See zu errichten. Bestehende Steganlagen sind zurückzubauen“).

2.3 Aktuelle wirtschaftliche Situation, Betriebsmodell, Erfordernisse

2.3.1 Nachfrageentwicklung Campingplatz Jersleber See, Stellplatzauslastung

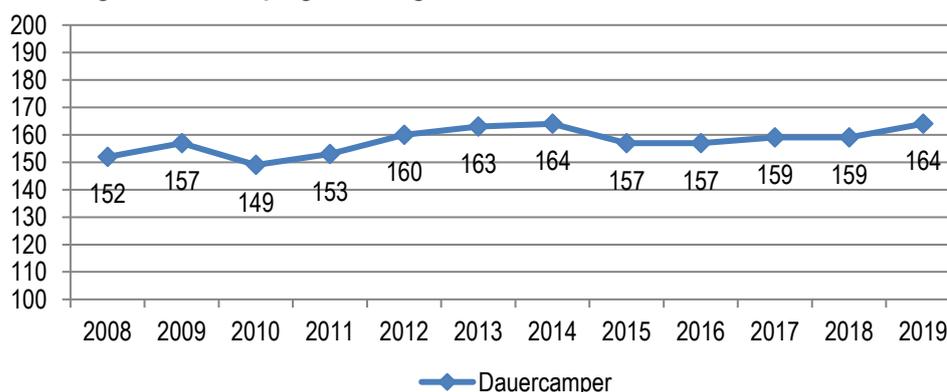
Dauercamping

Von den max. 250 Dauercamping-Standplätzen waren in 2019 insgesamt 164 fest vermietet (66%). In den vier Jahren davor waren nur 157 bzw. 159 Standplätze vermietet (63% bzw. 64%). Das heißt, die Vermietungsquote ist relativ stabil – trotz des deutlich zurückgegangenen Marketingbudgets. Es gibt aber noch viele Flächen, die nicht fest vermietet sind (und sogar weitere Entwicklungsflächen). Die nachlassenden Anfragen nach Dauercamping-Plätzen einerseits und die Altersstruktur der aktuellen Dauercamper andererseits lassen erwarten, dass künftig weitere Dauercamper-Stammgäste verloren gehen.

In 2020 wurde die Stellplatzzahl aufgrund der Corona Abstandsregelungen im Bereich Dauercamping auf 200 reduziert, im Bereich Kurz- bzw. Touristiking auf 80 Plätze (jerslebersee.de).

Anstieg in 2020 aufgrund Corona – Zahlen folgen

Abbildung 7: Dauercamping Erholungscenter Jersleber See 2008 – 2019



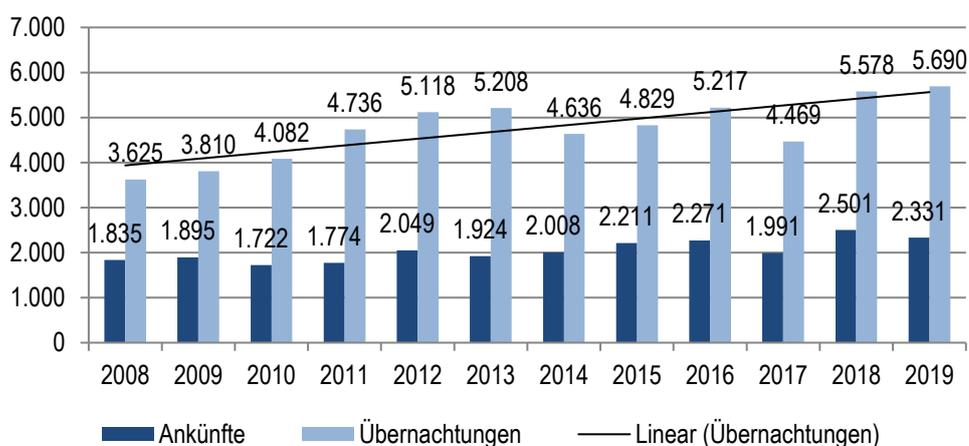
Quelle: Gemeinde Barleben

Touristiking, Kurzcamper

Die Zahl der Kurz-/Touristikingcamper ist in den vergangenen Jahren dagegen deutlich gestiegen. Im Jahr 2019 wurden auf den max. 150 Touristikingcamping-Standplätzen 2.331 Gästeankünfte und 5.690 Übernachtungen registriert. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2008 einem Zuwachs von 27 % bei den Ankünften bzw. 57 % bei den Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer stieg von 2,0 Nächten im Jahr 2008 auf 2,4 Nächte 2019.

Allerdings ist die Auslastung im Touristiking-Bereich noch auf sehr niedrigem Niveau. 2019 wurden pro Touristikingcampingstellplatz rund 38 Übernachtungen registriert. In demselben Jahr lag der Durchschnitt im Land Sachsen-Anhalt bei rund 100 Übernachtungen pro Stellplatz. Ausgehend von vier Schlafgelegenheiten pro Stellplatz entspricht dies auf Landesebene einer Auslastung von 9,2 %. In sechs Monaten Betriebszeit erreichte der Campingplatz Jersleber See im Touristikingcamping im Jahr 2019 eine Auslastung von 5,2 %.

Abbildung 8: Touristikcamping Naherholungsgebiet Jersleber See 2008 – 2019



Quelle: Gemeinde Barleben

Die COVID-19 Krise hat dazu geführt, dass die Nachfrage im Bereich Camping und Wohnmobiltourismus in Deutschland nach der Wiedereröffnung der Betriebe deutlich zugenommen hat. Dies gilt auch für den Campingplatz Jersleber See. Viele Reiseregionen profitieren auch mehr Radtouristen. [Auch hier Zahlen 2020 Ende Oktober](#)

Eine deutliche Erhöhung der Vermietungszahlen bzw. Übernachtungen im Touristikcamping-Bereich setzt neben einem verbesserten Angebot auch mehr Marketing(budget) voraus.

2.3.2 Betriebswirtschaftliche Situation, Ergebnis

Die betriebswirtschaftliche Betrachtung basiert auf den Daten zu den Haushaltsjahren, die die Gemeinde Barleben zur Verfügung gestellt hat, aufgeteilt nach den Aufgabenbereichen

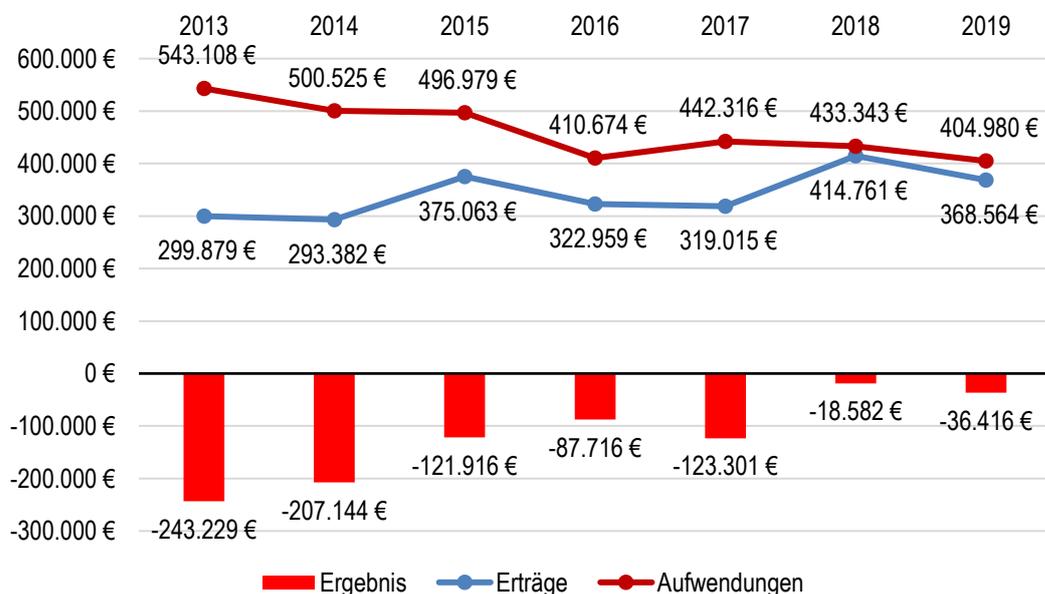
- ▶ **Campingplatz:** Standplatzgebühren Dauercamping, Kurzzeitcamping, Parkgebühren Camper
- ▶ **Naherholung:** Park- und Personengebühren / Eintritt, Benutzungsgebühren „Boote / Stege“, Mieten und Pachten
- ▶ **Bungalowsiedlung:** Zweitwohnsteuer, Mieten und Pachten

Zunächst wird das **Gesamtergebnis für alle drei Bereiche** abgebildet:

Die Einnahmen aus Stellplatzgebühren, Parkgebühren, Personengebühren haben sich im hier betrachteten Zeitraum 2013 bis 2019 leicht positiv entwickelt. In 2018 konnten u.a. aufgrund bester Witterungsbedingungen die bisher höchsten Erträge erzielt werden.

Die Kosten sind im Betrachtungszeitraum kontinuierlich zurückgegangen. In 2018 konnte - aufgrund des Ausnahmesommers - erstmals in der Gesamtbetrachtung aller Bereiche ein fast ausgeglichenes wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden. Der Zuschuss der Gemeinde - unter Einbezug der Zweitwohnsteuer - betrug in 2018 noch 18.582 €. In 2019 konnten die Gesamtaufwendungen bis auf 36.416 € zu einem Großteil gedeckt werden. Auch 2015 war ein starkes Jahr für das Naherholungscenter Jersleber See hinsichtlich der Einnahmen.

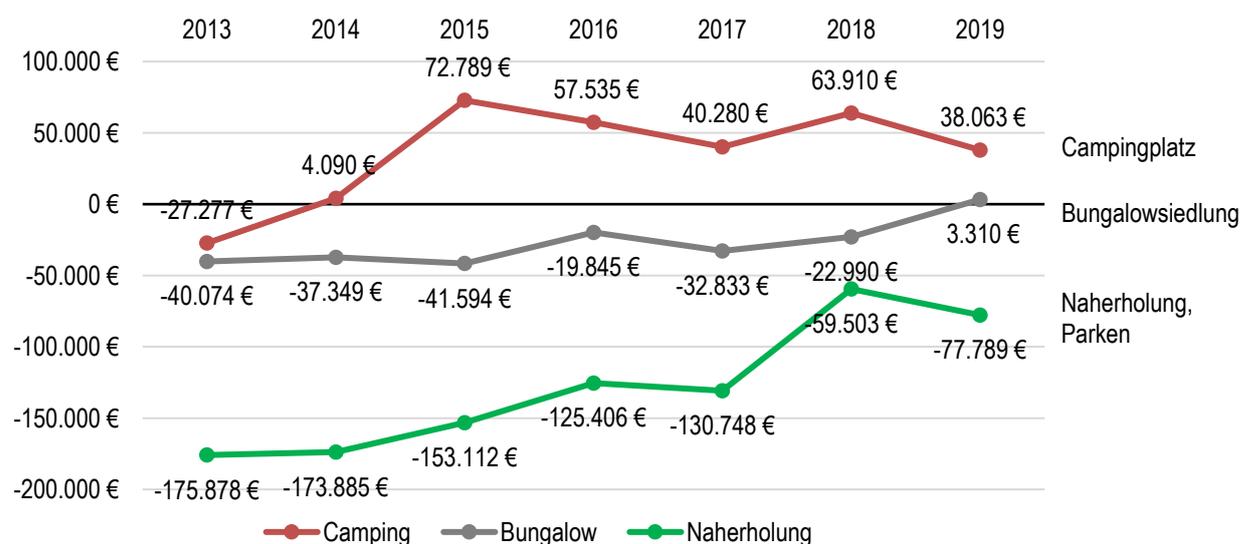
Abbildung 9: Entwicklung der Erträge, Aufwendungen und Ergebnisse 2013-2019



Quelle: Jahresabschlüsse Jersleber See 2013-2019

Die nachfolgende Grafik zeigt das Ergebnis nach Bereichen: der Campingplatz war in 2018 der einzige Bereich, der wirtschaftlich betrieben werden konnte. Dies gilt auch für das Jahr 2019, allerdings konnte in 2019 der Bereich Bungalowsiedlung einen kleinen Überschuss verzeichnen. Der Bereich Naherholung hat sein Ergebnis in den letzten Jahren bis 2018 stark verbessert (Park-, Personengebühren), in 2019 war der Zuschuss aber wieder deutlich höher (rund 78.000 €).

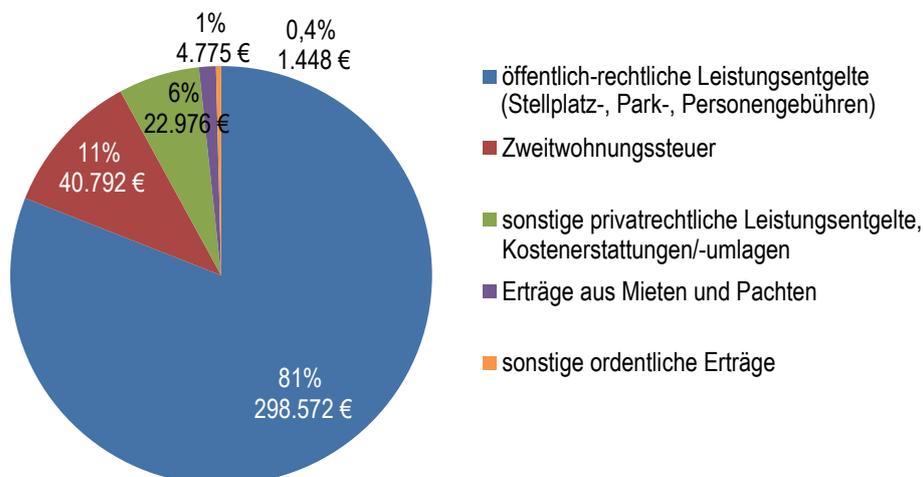
Abbildung 10: Ergebnis nach Bereichen 2013 - 2019



Quelle: Jahresabschlüsse Jersleber See 2013-2019

Rund 81 % der Erträge wurden in 2018 durch öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte erwirtschaftet (v. a. Stellplatz-, Park-, Personengebühren). In 2018 waren es 82%. Die Erträge aus Mieten und Pachten machten in 2019 lediglich einen Anteil von 1,3 % aus.

Abbildung 11: Erträge 2019 nach Positionen

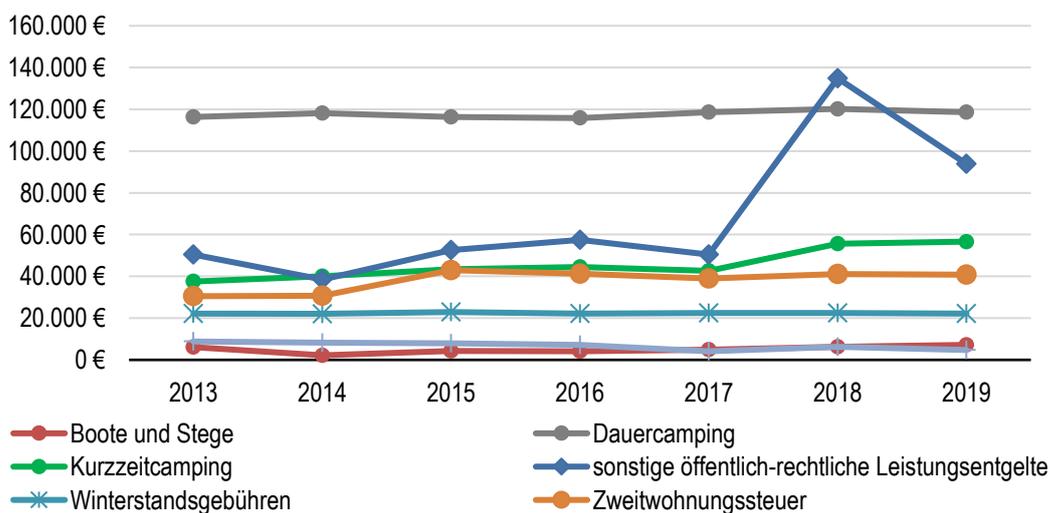


Quelle: Jahresabschluss Jersleber See 2019

Die höchsten Einnahmen werden durch öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte im Bereich Dauercamping erzielt (2019: 32,2 %). Da es hier hinsichtlich der Vermietung in den vergangenen Jahren nur wenig Veränderungen gab, sind auch die Einnahmen in diesem Bereich stabil.

Der Bereich Kurzcamping macht durch Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte immerhin 15,4 % der Einnahmen aus. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage sind die Einnahmen in den vergangenen Jahren auch gestiegen. Geht man davon aus, dass künftig noch mehr Stellflächen für Kurzcamper bzw. Touristcamper und auch Mieteinheiten angeboten werden, dann können hier noch Ertragspotenziale erschlossen werden.

Abbildung 12: Entwicklung ausgewählter Erträge 2013-2019



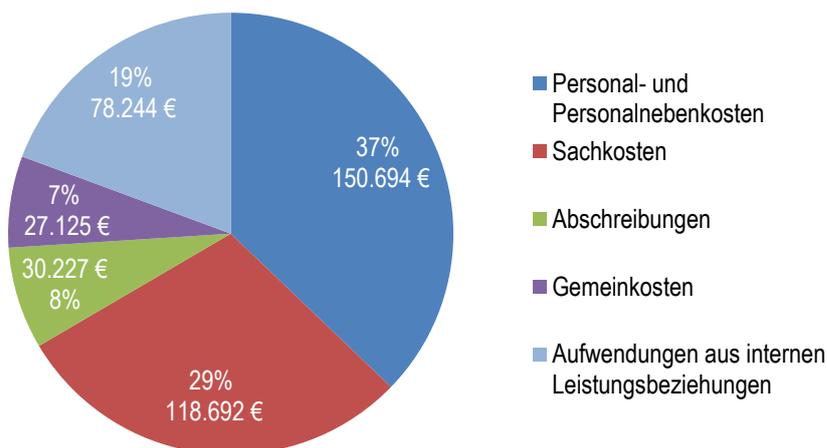
Quelle: Jahresabschlüsse Jersleber See 2013-2019, * sonstige öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte: weitere Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte, d. h. Stellplatz-, Personen-, Parkgebühren

Den höchsten Anteil an den Kosten machen Personal- und Personalnebenkosten aus. Dazu sei darauf hingewiesen, dass in 2019 Arbeitskräfte über den Wirtschaftshof der Gemeinde

Barleben in Anspruch genommen wurden, daher sind anteilige Personalkosten über „Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen“ gebucht worden.

Einschließlich dieser „Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen“ (in 2019 ganz überwiegend für Arbeitskräfte über den Werkhof der Gemeinde Barleben) machten die **Personalkosten in 2018 und 2019 jeweils gut die Hälfte der Gesamtkosten aus.**

Abbildung 13: Aufwendungen 2019 nach Positionen



Quelle: Jahresabschluss Jersleber See 2019

Kennzahlenvergleich: Laut der Grundlagenuntersuchung 2014 zur Betriebswirtschaftlichen Situation der Campingwirtschaft im Land Brandenburg betrug der durchschnittliche Personalaufwand inkl. Sozialversicherung gemessen an den Gesamterlösen 27,4 % im Jahr 2012. Mit einem Anteil von 20,9 % an den Gesamterlösen lag dieser auf privatwirtschaftlichen Campingplätzen deutlich unter dem kommunal betriebener Campinganlagen (32,2 %). Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Unternehmerlohn, soweit es sich z. B. nicht um Kapitalgesellschaften handelt, nicht Teil der Personalkosten ist.

Im Bereich Campingplatz stehen am Jersleber See in 2019 Personalkosten in Höhe von 59.800 € sowie Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen in Höhe von 39.100 € Gesamterlöse in Höhe von rund 226.700 € gegenüber. Dies entspricht einem Anteil von 43,6 %, der damit deutlich über dem Durchschnittswert kommunaler betriebener Campinganlagen im Land Brandenburg liegt.

Tabelle 2: Personalkostenvergleich Campingwirtschaft Land Brandenburg und Campingplatz Jersleber See

Posten	Campingwirtschaft Vergleichsstudie Land Brandenburg 2014 Kommunal betriebene Campingplätze	Campingwirtschaft Vergleichsstudie Land Brandenburg 2014 Privat betriebene Campingplätze	Campingplatz Jersleber See
Anteil der Personalkosten an den Gesamterlösen	32,2 % (Median)	20,9% (Median)	43,6 %

Quelle: Grundlagenuntersuchung 2014 zur Betriebswirtschaftlichen Situation der Campingwirtschaft im Land Brandenburg

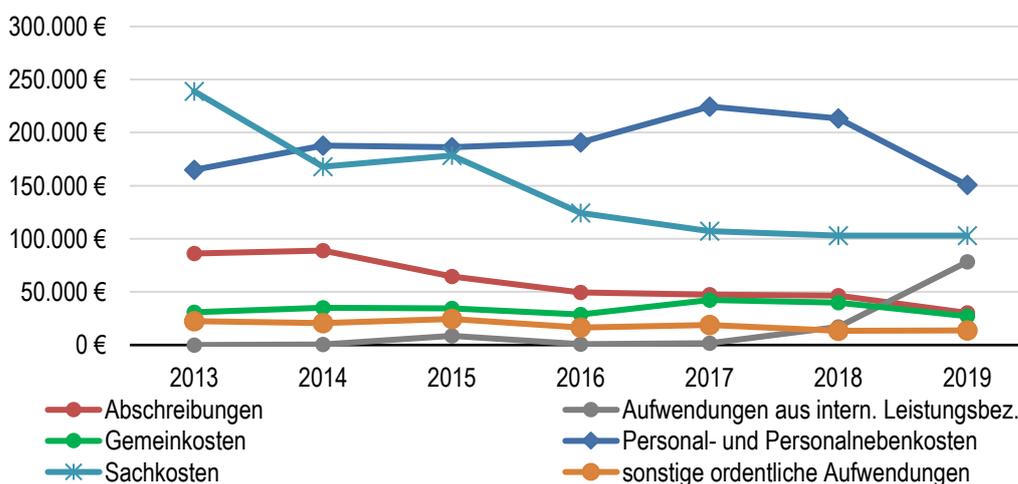
► **Bisherige Personalsituation:**

- 1 Teamleiter/in (ganzjährig, für Finanzen, Personal, Verträge Camper, Marketing)
- 2 Mitarbeiter Rezeption (Vollzeit, davon 1 ganzjährig, 1 Saisonkraft)
- 1 Hausmeister (ganzjährig, Vollzeit) und ein 450 EUR Hausmeister-Vertreter (zuständig nicht nur für Campingplatz und Badebereich, sondern auch für die Bungalowsiedlung)
In 2019 über den Wirtschaftshof
- Weitere Saisonarbeitskräfte
- DLG Aufsichtspersonal auf 450 EUR Basis (Saison)
- Reinigungsservice extern
- Schließ- und Wachdienst (in 2020 aufgrund der COVID-19 Bestimmungen).

Kennzahlenvergleich: Eine Studie der BTE Regional- und Tourismusberatung zur sächsischen Camping- und Caravaning-Branche aus dem Jahr 2020 zeigt, dass Campingplätze vergleichbarer Größe (> 200 Standplätze) durchschnittlich 0,03 Beschäftigte pro Standplatz einsetzen – davon rund die Hälfte in Vollzeit. Bezogen auf die 400 Standplätze des Campingplatzes am Jersleber See entspricht dies zwölf Beschäftigten. Allerdings liegt der Personalbedarf von Campingplätzen, die weder Gastronomie noch Einzelhandel selbst betreiben, deutlich darunter.

Werden zukünftig mehr Angebote auf dem Naherholungsgebiet des Jersleber Sees entwickelt und angeboten, dann wird auch wieder mehr Personal zur Bespielung, Betreuung und Vermarktung der neuen Angebote benötigt (das dann wiederum über höhere Einnahmen refinanziert werden kann).

Abbildung 14: Entwicklung Aufwendungen 2013-2019



Quelle: Jahresabschlüsse Jersleber See 2013-2019

Die Instandhaltungskosten (= Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen, Gebäude und Außenanlagen) betragen in 2019 28.943 € (7,1 %), in 2018 waren es rund 32.350 € (7,5 %). Sowohl die Sachkosten als auch die jährliche Summe der Abschreibungen sind seit 2013 um mehr als 50 % zurückgegangen. Diese Entwicklung ist allerdings nicht als positiv einzuschätzen, da sie auf abnehmende Pflege-, Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen in allen drei Bereichen

„Campingplatz“, „Naherholung“ und „Bungalowsiedlung“ zurückzuführen sind. Dies gilt auch für die Personalaufwendungen, die in den letzten zwei Jahren maßgeblich gesenkt wurden.

2.4 Klimaanalyse

Eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Jersleber Sees sind die zu erwartenden Besucherzahlen. Diese sind maßgeblich von der Anzahl der Tage mit „Badewetter“ abhängig. Umso mehr Tage mit Badewetter es in der Region gibt, desto mehr Besucher werden erwartet und desto mehr Umsätze können potenziell generiert werden.

Die Einschätzung der Eignung des Wetters für Aktivitäten im Wasser wird auf der Basis folgender Klimaelemente vorgenommen:

- ▶ Temperatur (je höher, desto besser)
- ▶ Wind (je ruhiger, desto besser)
- ▶ Sonnenschein (je mehr, desto besser)
- ▶ Bewölkung (je geringer, desto besser) und
- ▶ Niederschlag (je trockener, desto besser).

Die folgende Tabelle enthält die Dimensionen bezogen auf die Beurteilung des Badewetters.

Tabelle 3: Dimensionen zur Beurteilung von Tagen mit Badewetter

Badewetter	Optimal	gut	akzeptabel	eingeschränkt
Tageshöchsttemperatur	min. 25°C	min. 25°C	min. 20°C	min. 18°C
Mittlere Windgeschwindigkeit	max. 3 Bft	max. 4 Bft	max. 4 Bft	max. 5 Bft
Sonnenscheindauer	min. 7 Std.	min. 4 Std.	min. 4 Std.	min. 3 Std.
Bedeckungsgrad	< 3 Achtel	< 6 Achtel	< 6 Achtel	< 6 Achtel
Niederschlagsmenge	< 1 mm	< 5 mm	< 5 mm	< 5 mm

Quelle: eigene Darstellung

Als Basis für die Analyse der Tage mit Badewetter wurden Klimadaten der vergangenen zehn Jahre herangezogen. Dabei wurde auf bereits vorhandene Daten des Deutschen Wetterdienstes zurückgegriffen. Die Barleben am nächsten gelegenen Wetterstationen, deren Daten frei zur Verfügung stehen, befinden sich in Magdeburg, Ummendorf, Gardelegen, Demker, Genthin und DREWITZ bei Burg. Jedoch werden nur in Gardelegen und Genthin alle benötigten Dimensionen erfasst. Aufgrund der größeren räumlichen Nähe werden im Folgenden die Klimawerte für Gardelegen ausgewertet, um Rückschlüsse auf das Klima in Barleben zu ziehen.

Für die Beurteilung des Badewetters wurde der Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2019 ausgewertet, was einen Betrachtungshorizont von insgesamt 10 Jahren ergibt. Für jeden Tag wurden die oben genannten Klimaelemente betrachtet.

Aus der Analyse der Klimadaten lässt sich ablesen, dass es in Barleben durchschnittlich jeweils rund 20 optimale und gute Badetage gibt. Betrachtet man die Entwicklung im Vergleichszeitraum, fällt auf, dass die Werte stark zwischen 9 und 46 (optimale Badetage) sowie 12 und 39 (gute

Badetage) schwanken. Die Höchstwerte wurden jeweils im Jahr 2018 erreicht. Bezieht man die akzeptablen sowie eingeschränkten Badetage mit ein, lässt sich schließen, dass es in den vergangenen Jahren durchschnittlich 94,0 Badetage in Barleben gab, im Jahr 2018 waren es gar 135 Tage. Demnach ist zu erwarten, dass es auch in der Gemeinde Barleben jährlich rund 94 Tage mit Badewetter gibt.

Tabelle 4: Tage mit Badewetter der Gemeinde Barleben 2010-2019

Jahr	Tage mit Badewetter				Summe
	optimal	Gut	akzeptabel	eingeschränkt	
2010	14	17	29	21	81
2011	15	22	55	15	107
2012	22	12	41	17	92
2013	22	23	35	4	84
2014	12	16	51	18	97
2015	16	19	24	23	82
2016	28	24	33	9	94
2017	9	14	47	15	85
2018	46	39	43	7	135
2019	17	23	35	8	83
Mittelwert	20,1	20,9	39,3	13,7	94,0
kumuliert	20,1	41,0	80,3	94,0	

Quelle: Climate-Data-Center des Deutschen Wetterdienstes 2020

90 % der Tage mit optimalem oder gutem Badewetter entfallen auf die Monate Mai bis August. Die besucherstarke Badesaison beschränkt sich dadurch auf etwa ein Drittel des Jahres. In Kombination mit der hohen jährlichen Variabilität führt dies zu einer ausgeprägten Saisonalität, hohen Wetterabhängigkeit und damit zu einer geringen Planungssicherheit. Ganzjährig attraktive Angebote können dazu beitragen, diese Abhängigkeiten und Unsicherheiten dauerhaft zu reduzieren.

Fazit:

- ▶ Aufgrund eher stagnierender Erträge und gesenkter Kosten ist der jährliche Zuschussbedarf in den vergangenen Jahren rückläufig.
- ▶ Der Campingplatz ist der Bereich, der nach dem internen Verrechnungsschlüssel der Gemeinde Barleben der wirtschaftlichste der drei Bereiche ist. Der Bereich Naherholung hat sein Ergebnis die letzten Jahre (bis 2018) allerdings stark verbessert (dank der Park- und Personengebühren – wobei das Tagesticket für Personen im Vergleich zu den Mitbewerber-Campingplätzen eher günstig ist, d. h. hier werden ggf. weitere Einnahmepotenziale verschenkt).

- ▶ Die höchsten Einnahmen werden im Bereich Dauercamping (32,2 % in 2019) erzielt. Da es hier in den vergangenen Jahren hinsichtlich der Vermietung nur wenig Veränderungen gab, sind auch die Einnahmen stabil (offenbar gab es keine Anpassung der Standgebühren).
- ▶ Der Bereich Kurzcamping macht 15,4 % der Einnahmen aus (2019). Aufgrund der gestiegenen Nachfrage sind die Einnahmen in den vergangenen Jahren auch gestiegen. Geht man davon aus, dass künftig noch mehr Stellflächen für Kurzcamper bzw. Touristcamper und auch Mieteinheiten angeboten werden, dann können hier noch Potenziale erschlossen werden.
- ▶ Die Wetterbedingungen haben starke Auswirkungen auf die Ertragslage. Den höheren Besucherzahlen und Einnahmen aus Touristik-Camping-Standplatz-, Park- und Personengebühren stehen allerdings auch höhere Betriebs- und Personalkosten gegenüber.
- ▶ Laut der Grundlagenuntersuchung 2014 zur Betriebswirtschaftlichen Situation der Campingwirtschaft im Land Brandenburg betragen auf Campingplätzen vergleichbarer Größe (ab 221 Standplätzen) die durchschnittlichen Personalkosten inkl. Sozialversicherung gemessen an den Gesamterlösen 32,2 %. Demnach ist der Anteil der Personalkosten (inklusive interner Leistungsverrechnungen) überdurchschnittlich hoch (über 50%).
- ▶ Der Anteil der Sachkosten (Unterhaltungs-, Betriebs-, Verwaltungskosten) ist seit 2013 stetig zurückgegangen. Dies liegt einerseits an drastischen Einsparmaßnahmen, die auch Qualitätseinbußen zur Folge haben, andererseits daran, dass der Leistungsumfang des Campingplatzes auf ein Minimum heruntergefahren worden ist, was wiederum zu Einschränkungen bei der Attraktivität des Gesamtangebotes führte.
- ▶ Es gibt nur wenige zusätzliche Einnahmenbereiche (mit 1,3 % geringer Anteil Mieten / Pachten, keine Einnahmen aus Bereichen wie Shop, Freizeitangebote, Verleih, Veranstaltungen).

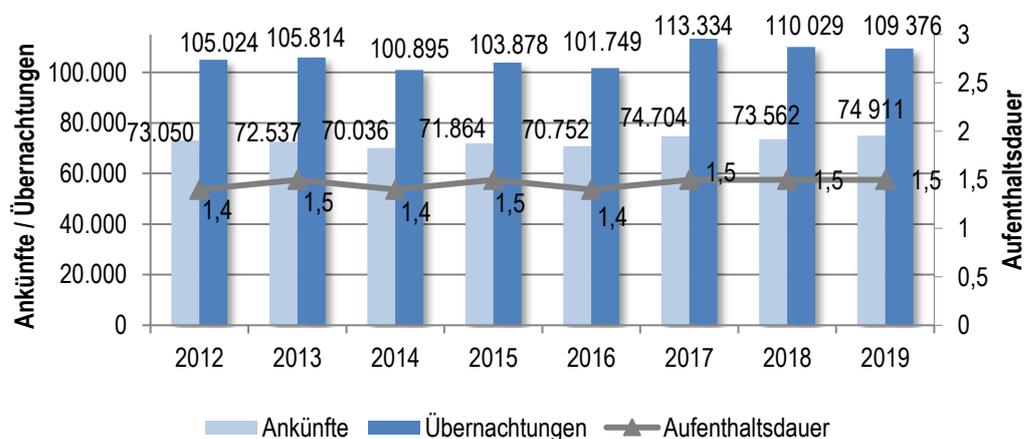
2.5 Touristische Nachfrageentwicklung Gemeinde Barleben

2.5.1 Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen Gemeinde Barleben

Der bisher höchste Wert bei den Übernachtungen wurde in 2017 mit 113.334 Übernachtungen erreicht. In 2018 und 2019 lag die Zahl der Übernachtungen ebenfalls bei rund 110.000 und damit auf leicht höherem Niveau als vor 2017. Die Zuwächse gegenüber 2012 sind gering: plus 1.861 Ankünfte (2,5%) bzw. plus 4.352 Übernachtungen (4,1%). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in den letzten Jahren bei 1,5 Tagen.

Die Zahlen der Ankünfte und Übernachtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Vergleichszeitraum von rund 550.000 Übernachtungen und 320.000 Ankünften auf 690.000 Übernachtungen (+25,5%) und 405.000 Ankünften (26,6%) deutlich stärker gestiegen, auch aufgrund der Zuwächse im gewerblichen Bettenangebot.

Abbildung 15: Gewerbliche Ankünfte/Übernachtungen Gemeinde Barleben 2012 - 2019



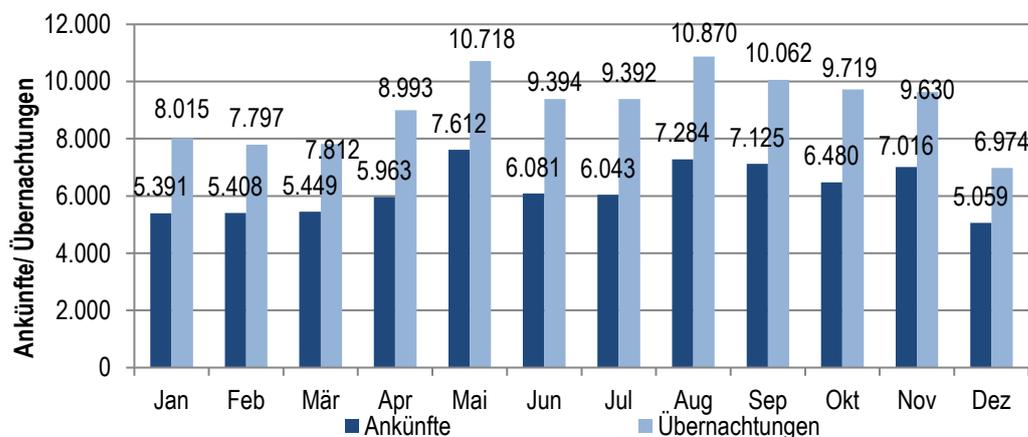
Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, gewerbliche Betriebe >10 Betten (ohne Camping)

Daraus lässt sich schließen, dass der Tourismus ein stabiler Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde Barleben darstellt. Investitionen im Tourismus erzielen nachhaltige Wirkungen für die Wirtschaft als Standort- und Imagefaktor und als Treiber für mehr Lebensqualität der Einheimischen.

Touristische Nachfrage im Jahresverlauf

Der hohe „Sockel“ bei den Ankünften und Übernachtungen über das ganze Jahr hinweg zeigt den hohen Anteil an Geschäftsreisenden und Tagungsgästen. Im Sommer gibt es jedoch auch sichtbare Nachfragespitzen, vor allem im (feiertagsreichen) Mai sowie im August und September (vorrangig auch nach den Schulferien).

Abbildung 16: Saisonale Nachfrage im Beherbergungsgewerbe Gemeinde Barleben 2019



Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, gewerbliche Betriebe >10 Betten (ohne Camping)

Heutiges Beherbergungsangebot in der Gemeinde Barleben

Auf den nachfolgenden Seiten sind die heutigen Beherbergungsbetriebe dargestellt (auch um später eine Aussage dazu treffen zu können, ob ein gewerbliches Beherbergungsangebot am Standort Jersleber See sinnvoll ist).

Es lässt sich zum heutigen Beherbergungs- und Tagungsangebot festhalten:

- ▶ In der Gemeinde Barleben gibt es zwei Kettenhotels: eines im Budgetbereich (Hotel Ibis Budget Magdeburg Barleben) mit 67 Zimmern und im 4*-Bereich (NH Hotel Magdeburg mit 142 Zimmern). Hinzu kommt das kapazitätsstarke Hotel Sachsen-Anhalt mit 118 Zimmern. Außerdem gibt es mehrere kleine Hotel Garnis, Pensionen und Gasthöfe, so dass die Gemeinde Barleben sowohl für den Business-Bereich als auch für den privat motivierten Tourismus grundsätzlich gut aufgestellt ist.
- ▶ Hinsichtlich der Anmutung handelt es sich allerdings durchweg um eher traditionelle Häuser.
- ▶ Das Hotel Sachsen-Anhalt verfügt über 9 Tagungsräume (70 Personen im größten Raum), das NH Hotel ebenfalls über 9 Tagungsräume (200 Personen im größten Raum).
- ▶ Mit dem **Komplex Mittellandhalle** verfügt die Gemeinde Barleben über die modernste barrierefreie Multifunktionshalle für Sport-, Kultur-, Gesellschafts- und Tagungsveranstaltungen (Gemeindsaal bis 100 Personen in Stuhlreihen, aber auch kleinere Räume für Vereinssitzungen, Firmen u. ä.)

Bilder entfernt aus
Urheberrechtsgründen

Stichproben für Tagespreise:

September 15.09.-16.09.2020
September WE 19.09.-20.09.2020
Januar 12.01.-13.01.2021
Januar WE 16.01.-17.01.2021

Tabelle 5: Überblick der Beherbergungsbetriebe in der Gemeinde Barleben 2019

Beherbergungsbetrieb	Profil, Ausrichtung	Zimmer DZ/EZ	Anzahl Tag. räume	Max. Pers größter Raum	Restaur- rant	Preise Mo – Fr Pro Zimmer/Nacht inkl. Frühstück			Preise Sa – So / WE Pro Zimmer/Nacht			Bewertungen 0 - 10	
						EZ	DZ	App	EZ	DZ	App	Booking.com	Trivago
Hotel Sachsen-Anhalt	familien- geführtes Hotel	114 DZ 4 EZ	9	70	✓	Tag. Preis* 70 €	Tag. Preis* 99 €	-	Tag. Preis* 60 €	Tag. Preis* 89 €	-	8,6	8,5
Hotel ibis Budget Magdeburg Barleben	Kettenhotel	67 DZ	-	-	-	Tag. Preis* 44,50 €	Tag. Preis* 62 €	-	Tag. Preis* 44,50 €	Tag. Preis* 62 €	-	6,1	6,8
Hotel Bördehof Barleben-Ebendorf	Familien- betrieb	30 DZ 20 EZ	Vor- hand. K.A.	-	✓	Tag. Preis* 79 €	Tag. Preis* 99 €	-	Tag. Preis* 79 €	Tag. Preis* 99 €	-	7,8	8,0
NH Hotel Magdeburg	Business- Hotel	142	9	200	✓	Tag. Preis* 62,40 € bis 88,26 € (im Januar teurer)	Tag. Preis* 62, 40 € bis 102,40 € (im Januar teurer)	-	Tag. Preis* 67,20 € bis 93,96 €	Tag. Preis* 67,20 € bis 108,12 €	-	8,3	8,3
Pension Neubert, OT Meitzendorf	-	-	-	-	-	30 €	29,50 €	-	30 €	29,50 €	-	-	-
Pension Gutshof, OT Meitzendorf	Monteurs- unterkünfte		-	-	-	20 € bis 25 € ohne Früh- stück	20 € bis 25 € ohne Früh- stück	ab 18 € ohne Frühstück	20 € bis 25 € ohne Früh- stück	20 € bis 25 € ohne Früh- stück	ab 18 € ohne Früh- stück	-	-

Quelle: Websites Hotels, abgerufen am 16.9.2020

Bilder entfernt aus
Urheberrechtsgründen

Beherbergungsbetrieb	Profil, Ausrichtung	Zimmer DZ/EZ	Anzahl Tag.räume	Max. Pers größter Raum	Restaur-ant	Preise Mo – Fr Pro Zimmer/Nacht inkl. Frühstück			Preise Sa – So / WE Pro Zimmer/Nacht			Bewertungen 0 - 10	
Pension Zur Tenne	familien-geführte-Pension	15 DZ/EZ	-	-	✓	36,50 €	60 €	50 €	36,50 €	60 €	50 €	-	-
Pension "Zur Sülze"			-	40	-	ab 31 €	ab 47 €	-	ab 31 €	ab 47 €	-	-	-
Gasthof und Pension „Goldene Kugel“	Pension		-	-	✓	ab 43,80 €	ab 67,70 €	-	ab 43,80 €	ab 67,70 €	-	-	-
Pension "Fanty"	Monteurzimmer	5 DZ	-	-	-	ab 20 €	ab 40 €	-	ab 20 €	ab 40 €	-	-	-
Zimmervermietung "Zum Urstromtal"	Monteurzimmer	2 DZ 3 EZ	-	-	✓	ab 15 € ohne Frühstück	ab 30 € ohne Frühstück	-	ab 15 € ohne Frühstück	ab 30 € ohne Frühstück	-	-	-
Der „Köselhof“	Ferienwohnung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

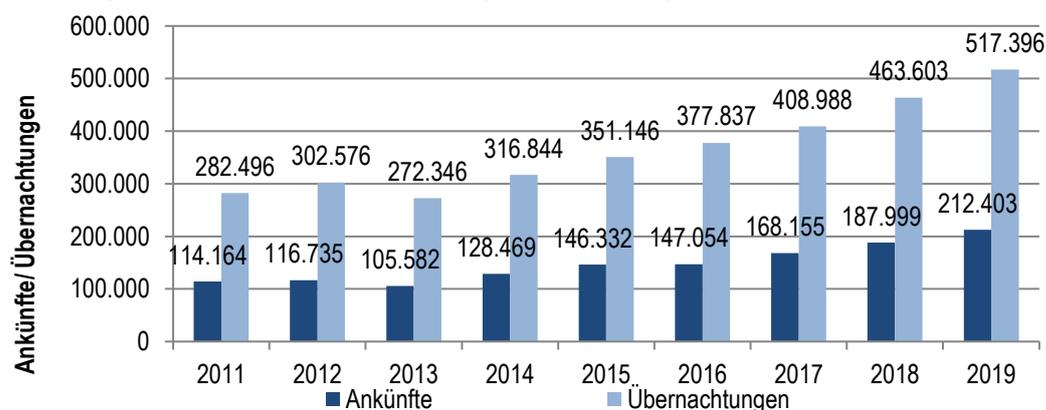
Quelle: Websites Hotels. abgerufen am 16.9.2020

3. Entwicklungen und Trends im Campingtourismus

3.1 Campingtourismus in Deutschland und in Sachsen-Anhalt

Der Campingtourismus in Sachsen-Anhalt zeigte in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung. In 2019 wurde mit rund 520.000 Übernachtungen auf Campingplätzen der bisher höchste Wert erreicht. In 2020 dürften die Ausfälle durch die COVID-19 Krise im Bereich Camping (der ohnehin erst im Mai richtig Fahrt aufnimmt) und Wohnmobiltourismus wieder ausgeglichen worden sein. Es wird sich zeigen, ob der Campingtourismus eher ein Gewinner der Krise ist.

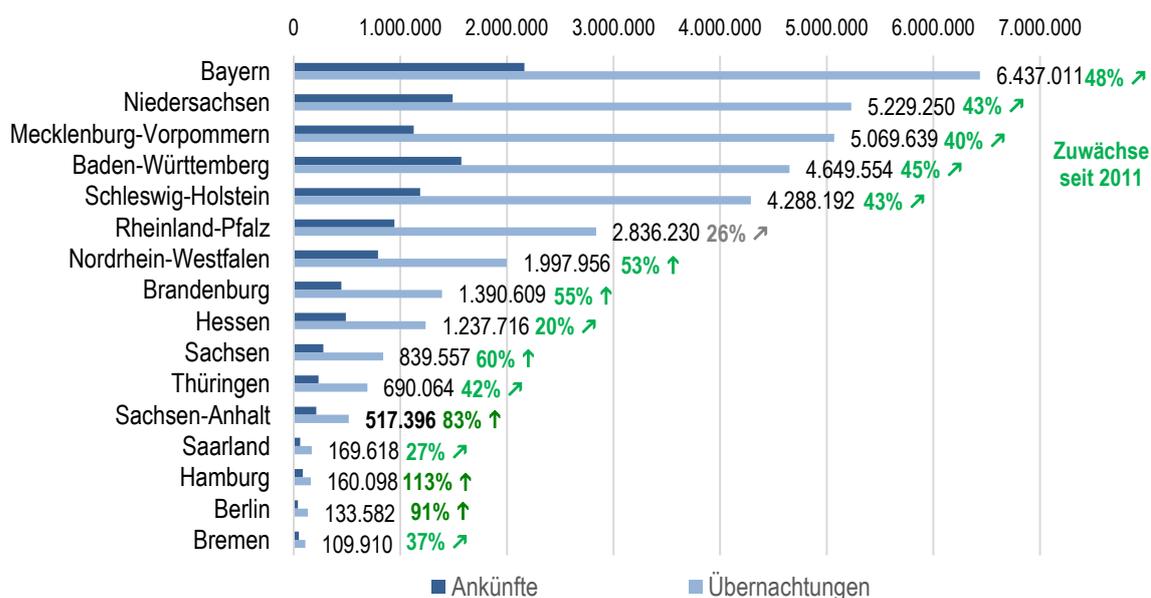
Abbildung 17: Ankünfte und Übernachtungen auf Campingplätzen in Sachsen-Anhalt 2011-2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2020

Schaut man sich in der nachfolgenden Abbildung die absoluten Werte anderer Bundesländer an, dann wird allerdings deutlich, dass Sachsen-Anhalt im Bereich Camping trotz sehr hoher Steigerungsraten seit 2011 eher zu den Schlusslichtern gehört (was sich vor allem auch auf das verfügbare Angebot zurückführen lässt).

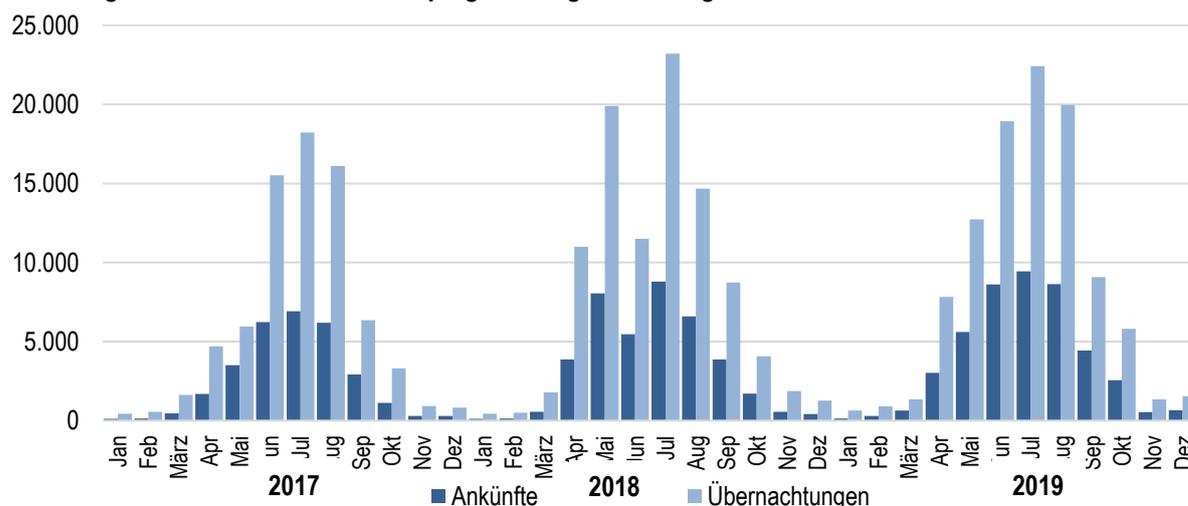
Abbildung 18: Ankünfte und Übernachtungen auf Campingplätzen nach Bundesländern 2019



Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, gewerbliche Betriebe >10 Betten (ohne Camping). Die prozentuale Entwicklung (grüne Schrift) bezieht sich auf die Zuwächse bei den Übernachtungen im Vergleich zu 2011

Wie saisonabhängig dieses Tourismussegment ist, zeigt die nachfolgende Grafik: 92 % der gewerblichen Ankünfte und 90 % der gewerblichen Übernachtungen entfallen 2017 auf die Monate April bis September, 2019 89 % der gewerblichen Ankünfte und Übernachtungen. Erkennbar ist dabei auch, dass es bislang in der stärksten Campingregion Sachsen-Anhalts kaum Geschäft in den Wintermonaten gibt, obwohl in der Branche durchaus ein Trend zum Ganzjahresgeschäft gegeben ist. **Es gibt offenbar nur wenige Campingplätze, die ganzjährig geöffnet sind.**

Abbildung 19: Jahresverlauf der Campingnachfrage im Reisegebiet Elbe-Börde-Heide 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2020

Die Reiseregion Magdeburg Elbe-Börde-Heide bietet im Landesvergleich der Regionen die meisten Campingplätze und Standplätze. Das heißt, dieses Tourismussegment hat in Sachsen-Anhalt eine besondere Bedeutung.

Tabelle 6: Übersicht der Camping-/Standplätze 2019 in den Reisegebieten Sachsen-Anhalts

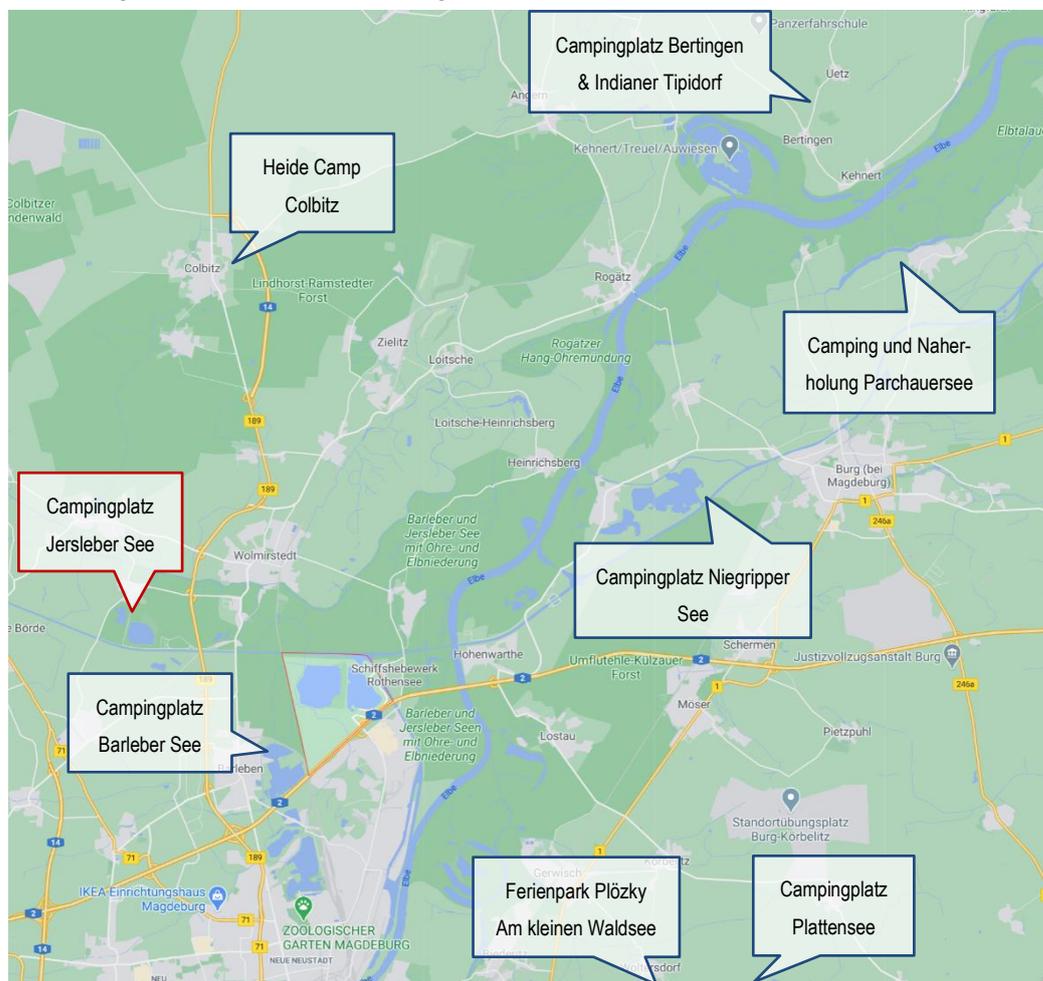
	2017		2018		2019	
	Campingplätze	Standplätze	Campingplätze	Standplätze	Campingplätze	Standplätze
Sachsen-Anhalt	75	4.834	76	4.801	80	5.177
Harz, Harzvorland	12	1.116	12	1.128	13	1.149
Anhalt-Wittenberge	15	570	15	575	16	655
Halle, Saale, Unstrut	14	1.040	14	998	14	1.048
Magdeburg, Elbe-Börde-Heide	20	1.401	20	1.391	22	1.581
Altmark	14	707	15	709	15	744

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2020

3.1.1 Wettbewerb: Campingplätze im Großraum Magdeburg

Unter Wettbewerbsgesichtspunkten wurden diese Campingplätze betrachtet:

Abbildung 20: Wettbewerber Campingplätze



Quelle: Google Maps 2020

Tabelle 7: Kurzprofile Wettbewerber

Campingplatz	Profil
<p>Campingplatz Barleber See</p>  <p>Quelle: Fotos ift</p>	<p><u>Lage:</u> am Barleber See, circa 12 km ins Zentrum von Magdeburg</p> <p><u>Kapazitäten:</u> 650 Standplätze für Dauercamper, 220 Standplätze für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> 4 Sanitärgebäude, Imbiss, Ausbau/Umbau Restaurant</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebote:</u> Baden, Spielplatz, Bootsverleih, 5 attraktive Felder für Beachvolleyball / Beach Soccer, Beachhandball (an der aktuell im Umbau befindlichen Gastronomie)</p> <p><u>Preise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dauercamping je nach Parzellengröße ab 454,07€ (80 m²) bis 811,11€ (150 m²), Winterstandsgebühren zwischen 92,52 € und 173,48 €) ▶ Kurz-/Touristkamping ab 11,- € pro Übernachtung, zusätzlich Erwachsene 6,- € pro Tag <ul style="list-style-type: none"> ✓ Großzügiges Areal ✓ Umfassende Neugestaltung des Naherholungszentrums Barleber See 1 am 25.3.2020 beschlossen: Aktuell Umbau / Attraktivierung Gastronomie an den Beachvolleyball Feldern; Impulse für die Attraktivierung weiterer Angebotsbereiche – Möglichkeiten einer Neuprofilierung (z.B. für Sportler, Beachvolleyball-Events, Firmenevents, Vereine)   <ul style="list-style-type: none"> ✗ Anfahrt über Kieswerk ✗ Ambiente, Aufenthaltsqualität: die Blöcke für die Dauercamper wirken veraltet, unattraktiv (zeigen deutlich, dass die Dauercamper und ihre „Anwesen“ in die Jahre gekommen sind), kein einheitliches Erscheinungsbild ✗ Strand, Spielbereich am Strand wenig attraktiv

<p>Heide Camp Colbitz</p>   <p>Quelle: Fotos heide-camp-colbitz.de</p>	<p><u>Lage:</u> am Lindhorst-Ramstedter Forst, nordöstlich von Colbitz</p> <p><u>Kapazitäten:</u> 250 Standplätze für Dauercamper, 250 Standplätze für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gastronomie „Heidestübchen“</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebote:</u> Spielplatz, Volleyball, Basketball, Fußball, Tischtennis, Schwimmbad (seit längerem nicht befüllt / genutzt)</p> <p><u>Preise:</u> Preise: DC je nach Parzellengröße ab 713, - €, TC ab 7,30, - € pro Übernachtung & pro Erwachsene 5,70, - €</p>
<p>Campingplatz Bertingen & Indianer Tipidorf</p>   <p>Quelle: tipi-dorf.de/campingplatz</p>	<p><u>Lage:</u> am Elberadwanderweg und am Biosphärenreservat Mittlere Flusslandschaft Elbe, circa 40 km bis nach Magdeburg</p> <p><u>Kapazitäten:</u> keine Angaben Dauercamper, 10 Standplätze + 30 parzellierte Flächen für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> ganzjähriges Restaurant „Zum Indianer“ mit großer Terrasse, zwei Sanitäranlagen</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebot:</u> Naturbadeteich, Kinderprogramm (Maislabyrinth, Bogenschießen, Fußballturniere, Schatzsuchen), verschiedene Events wie Trapper-Ralley, Bogenschießen etc., ganzjährige Events zu Weihnachten und Silvester</p> <p><u>Preise:</u> DC ab 720,- € Jahresplatz, TC ab 10,- € pro Übernachtung & pro Erwachsene 6,90,- €</p>
<p>Camping und Naherholung Parchauersee</p>  	<p><u>Lage:</u> nördlich von der Stadt Burg, circa 2 km von der Elbe entfernt</p> <p><u>Kapazitäten:</u> 60 Standplätze für Dauercamper, 20 Standplätze für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> ganzjährig geöffnete Gastronomie „Café Schaulies“, eine Sanitäreinrichtung, Feuerstellen, eine Grillstation</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebot:</u> Spielplatz, Volleyball</p> <p><u>Preise:</u> 1 Wohnmobil/Nacht für 2 Personen 20,- €, 1 Zelt/Nacht für 2 Personen 15,- €, Schlaffass 2 Personen 40,- €</p> <p><u>Sonstiges:</u> Campingfässer, kleiner Hundplatz</p>

Quelle: camping-parchauersee.de	
<p>Campingplatz Niegripper See</p>  	<p><u>Lage:</u> Burg, Jerichower Land, Streckenabschnitt Magdeburg-Tangermünde des Elberadweges</p> <p><u>Kapazitäten:</u> keine Angaben</p> <p><u>Ausstattung:</u> Rezeption mit Biergarten/Strandkiosk, Sanitärgebäude (Erneuerung 2015)</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebote:</u> Baden, Angeln, Segeln, Surfen (Verbindung zum Elbe-Havel-Kanal), Tauchen</p> <p><u>Preise:</u> Preise: DC Parzelle 5,50 €/m² (Parzellengröße zwischen 90 und 150 m²) + Nebenkosten pro Erwachsene/Saison 40,- €, Wohnmobil, Campingbus 6,- €/Stellplatz, Caravan 8,50 €/Stellplatz, kleines Zelt 4,- €</p>
<p>Ferienpark Plötzky „Am Kleinen Waldsee“</p>  	<p><u>Lage:</u> Schönebeck OT Plötzky</p> <p><u>Kapazitäten:</u> 200 Standplätze für Dauercamper, 170 Standplätze für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Restaurant „Am Kleinen Waldsee“ mit großer Terrasse, Bowlingbereich, zertifizierte Sky Sportsbar, Veranstaltungsräume bis 400 Personen, im Sommer zusätzlicher SB-Bereich mit Speisenangebot</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebote:</u> Indoor: Freizeithaus mit Spielgeräten, Soccerraum, bastelecke, Kinderrutsche, Kletterturm Outdoor: Steinbruchkletterpfad mit 15 Stationen, Adventure Minigolf, Streichelzoo, 1 naturbelassener Badesee zum Tauchen und Angeln, 1 Badesee mit Badeinsel, Rutsche, Wassertrampolin und Strandbar, Waldsee Arena für Veranstaltungen oder Sport- und Freizeitangeboten wie Indoor-Fußball, Volleyball, Tischtennis und Minigolf</p> <p><u>Preise:</u> Preise: DC ab 900,- €, TC Stellplatz Caravan/Wohnmobil 10,- € + Erwachsene 8,- €, kleines Zelt 4,50 €, Vermietung: 43 Ferienhäuser, Woodlodges, Apartements, Bungalows, Wohnfässer</p>
<p>Freizeit- und Erholungscenter Plattensee</p>  	<p><u>Lage:</u> Gommern, südöstlich von Magdeburg</p> <p><u>Kapazitäten:</u> 250 Standplätze für Dauercamper, 250 Standplätze für Tourist Camper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Imbiss</p> <p><u>Aktivitäten, Freizeitangebote:</u> Spielplatz</p> <p><u>Preise:</u> Preise: DC ab 540,- €, TC ab 8,- €/Stellplatz + Übernachtung pro Person 4,- €, Zelt 4,- € Vermietung: 4 Bungalows, 9 Schlaffässer</p>

Wettbewerber Standplätze und Preise

Tabelle 8: Übersicht Wettbewerber Standplätze und Preise (sortiert nach Entfernung vom Jersleber See)

Campingplatz	Standort Entfernung km	Standplätze Dauer-camping (DC)	Standplätze Touristik-camping (TC)	Preise DC pro Jahr	Preise TC pro Nacht		Zelt		Zzgl. Personen pro Nacht		Vermietung	Besuch nur Strand (ohne Parken)
					Wohnwagen/Caravan HS / NS**	Motorcaravan/ WoMo HS / NS**	2 Pers	4 Pers	Erw. HS / NS**	Kind		
Naherholungsgebiet Jersleber See, Barleben		250	150	ab 705 € (80 m ²), Winterstand 150 € inkl. Pers.gebühren für 4 Personen	5,50 € / 5 €	7 € / 6,50 €	4 €	5 €	7 € / 6 €	5 € / 4 €		1 € / Tag
Campingplatz Barleber See Barleben	15 km	650	220	ab 454 € (80 m ²) bis 811€ (150 m ²), zzgl. Personengebühren 75 € p. P. Winterstand 93 € bis 173,50 €	11 €	11 €	7 €	7 €	6 €	4 €	Wohnwagen 40 € / Nacht + 20 € Endreinigung	3,50 € / Tag 2 € Tagesticket bis 22:00 Uhr DC Gäste o. Strandbadbesuch Gäste TC
Heide Camp Colbitz, Colbitz	16 km	250	250	ab 713 € je nach Größe	7,30 € / 5,50 €	7,30 € / 5,50 €	5 € / 3 €	5 € / 3 €	5,70 € / 4,00 €	2,00 € / 1,50 €	Camping/Feha 84 € / Nacht + 25 € Endreinigung	
Campingplatz Niegripper See, Burg	28 km			ab 495 € je nach Größe	8,50 €	6 €			6,50 €	4 €	Bootsliegeplätze	
Campingplatz Bertingen & Indianer Tipidorf*, Bertingen	35 km	100	40	ab 720 € Mindestgröße 120 m ²	3,50 € / 2,45 €	10 € / 7 € inkl. 1 Person	3,30 € / 2,31 €	3,30 € / 2,31 €	6,90 € / 4,83 €	4,90 € / 3,43 €	Tipi 55 €/Nacht, Naturstammhaus 25 € Grundpreis/ Nacht inkl. 1 Erw. 25 €, jeder weitere Erw. 12,50, jedes Kind 8,50 €	2,50 € / Tag
Ferienpark Plötzky „Am Kleinen Waldsee“, Schönebeck OT Plötzky	36 km	200	170	ab 900 €	10 €	10 €	9 €	9 €	8 €	5 €	Zahlreiche Unterkünfte	2 € / Tag

Campingplatz	Standort Entfernung km	Standplätze Dauer-camping (DC)	Standplätze Touristik-camping (TC)	Preise DC pro Jahr	Preise TC pro Nacht		Zelt		Zzgl. Personen pro Nacht		Vermietung	Besuch nur Strand (ohne Parken)
					Wohnwagen/Caravan HS / NS**	Motorcaravan/ WoMo HS / NS**	2 Pers	4 Pers	Erw. HS / NS**	Kind		
Freizeit- und Erholungscenter Plattensee, Gommern	40 km	250	50	ab 540 €	8 €	8 €	4 €	4 €	4 €	2 €	Bungalow ab 35 € / Nacht, Schlaffass ab 30 € / Nacht Jeweils +10 € Endreinigung	2 € / Tag
Camping und Naherholung Parchauersee, Burg	40 km	80	20		20 € 2 Pers.	15 € 1 Person				4 €	Campingfass ab 30 € / Nacht	

Quelle: Websites der Campingplätze, Sommer 2020

Fazit Kapazitäten

- ▶ Der Campingplatz Barleber See hat mit 650 Dauercamping-Standplätzen und 220 Touristik-Standplätzen das mit Abstand größte Stellplatzangebot in der Region.
- ▶ Der Median⁴-Wert als mittlerer Wert der o. g. Zahlen beträgt
 - bei den Dauercamping-Standplätzen 250 Standplätze und
 - bei den Touristikcamping-Standplätzen 150 Standplätze.
- ▶ Die meisten Mitbewerber bieten auch Mietunterkünfte.
- ▶ Es gibt einen starken Wettbewerb, eine hohe Campingplatzdichte im Norden von Magdeburg. Für die zukünftige Entwicklung sind besondere Angebote, Alleinstellungsmerkmale bzw. besondere Profilierung wichtig, um sich abzuheben.
- ▶ Es gibt erste sichtbare Entwicklungen auf dem benachbarten Campingplatz Barleber See (Umbau, Ausbau der Gastronomie Campingplatz Barleben – privates Grundstück, private Investition; damit neue Möglichkeiten zur Profilierung); allerdings dürfte dort die „Wohnkultur“ der Dauercamper ein Problem sein, wenn es um die Ansprache neuer, anspruchsvollerer Zielgruppen geht.
- ▶ Der Ferienpark Plötzky „Am Kleinen Waldsee“ hat im Vergleich zu den Wettbewerbern das vielfältigste Freizeitangebot.

⁴ Der Median ist robuster gegenüber Ausreißern, also Werten, die sehr von den restlichen Werten abweichen, als das arithmetische Mittel, umgangssprachlich „Durchschnitt“.

Durchschnittswerte / Fazit

Aus den oben aufgeführten Daten ergeben sich diese Durchschnittswerte:

Tabelle 9: Vergleich der Preise Campingplatz Jersleber See zu den durchschnittlichen Preisen der Wettbewerbsanalyse (Brutto)

	Dauer-camping pro Jahr 80 m ² ohne Winterstand	Stellplatzgebühren				Zelt		Personen pro Nacht				Besuch nur Strand	Parkgebühren ¹
		Wohn-wagen/ Caravan Hochsaison	Wohn-wagen/ Caravan Nebensaison	Motor-caravan/ Wohnmobil Hochsaison	Motor-caravan/ Wohnmobil Nebensaison	2 Pers	4 Pers	Erwach-sene Hochsaison	Erwach-sene Nebensaison	Kind Hoch-saison	Kind Neben-saison		
Campingplatz Jersleber See	ab 705 € inkl. 4 x Personengebühren	5,50 €	5,00 €	7,00 €	6,50 €	4,00 €	5,00 €	7,00 €	6,00 €	5,00 €	4,00 €	1,00 €	Ja
Vergleich Campingplatz Barleber See	ab 454 € (80 m ²) zzgl. Personengebühren 75 € p. P.	11,00 €	11,00 €	11,00 €	11,00 €	7,00 €	7,00 €	6,00 €	6,00 €	4,00 €	4,00 €	3,50 €	Ja
Durchschnittswerte Wettbewerber gerundet	ab 647 €	8,00 €	7,60 €	9,30 €	8,60 €	5,40 €	5,60 €	6,30 €	5,60 €	3,90 €	3,50 €	2,20 €	
Potenzial für Preis-erhöhungen Jersleber See höhere Qualität vorausgesetzt	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	→	→	→	↗	

¹ Die Regelungen der Parkgebühren weichen so stark von einander ab, dass sie hier nicht betrachtet werden (Stundentarif, Maximaltarif, Festpreis)

Fazit Marktpreise und Preissteigerungspotenziale für den Campingplatz Jersleber See

- ▶ Im Dauercamping marktübliche Vermietpreise, nur Barleber See bei kleineren Parzellen deutlich günstiger (aber auch weniger attraktiv) – *Preise beibehalten, ggf. Preissteigerungen für größere, attraktivere Parzellen*
- ▶ Im Kurz-, Touristikingbereich Preissteigerungspotenziale bei den Stellplatzgebühren (weiterentwickeltes Angebot vorausgesetzt), bei den Personengebühren liegt der Jersleber See leicht über dem Durchschnitt. Es ist zu beachten, dass die Bereitschaft zu Preissteigerungen aktuell angesichts der gebotenen Qualität eher gering sein dürfte, so dass nach den allgemeinen Marktgesetzen Nachfragerückgänge zu erwarten wären. Bei einem deutlich weiterentwickelten Angebot jedoch werden moderate Preissteigerung als umsetzbar angesehen.
- ▶ Bei den Personengebühren (Naherholung, Strandbesuch) hat das Naherholungsgebiet Jersleber See den niedrigsten Wert – Preissteigerungspotenziale (der höchste Wert liegt bei 2,50 € auf dem Campingplatz Bertingen & Indianer Tipidorf).

Saisonkarten, Jahrestickets

- ▶ Saisonkarte personengebunden für alle Frei- und Strandbäder in Magdeburg: 70 € pro Person
- ▶ Saisonkarte Freizeit- und Erholungscenter Plattensee, Gommern: 75 € pro Person

Wohnmobil-Standplätze im Raum Magdeburg

- ▶ **Stellplatz am Yachthafen Magdeburg:** 20 Standplätze (5m breit), Stellplatzgebühr: 10 € / Nacht
- ▶ **Wohnmobilstellplatz Petriförder:** 50 Standplätze, Stellplatzgebühr: 8 € / Nacht

Klassifizierungen, Zertifizierungen

- ▶ 1 x BVCD-DTV-Sterne: Freizeit- und Erholungscenter Plattensee ***, Gommern
- ▶ 0 x Ecocamping in der Region Magdeburg
- ▶ 0 x ADAC Superplätze in Sachsen-Anhalt
- ▶ 0 x Premium Camps in Sachsen-Anhalt
- ▶ 0 x Service Q Deutschland Campingplätze in der Region Magdeburg-Elbe-Börde-Heide
- ▶ 0 x Leading Campings of Europe in Sachsen-Anhalt

Für die zukünftige Marktpositionierung sind Klassifizierungen und Zertifizierungen empfehlenswert.

Premium, Glamping Angebote:

Bei einschlägigen Premium-Camping- oder Glamping-Portalen gibt es aktuell keine Angebote rund um Magdeburg bzw. in Sachsen-Anhalt. Die meisten Premium-Angebote, die sich über solche Plattformen vermarkten, sind in Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Es sind auch aktuell keine größeren Angebote für Tiny Houses oder Baumhaushotels im Raum Magdeburg bzw. in der Reiseregion bekannt.

„Glamping“ steht für „Glamour-Camping“ oder Luxuscamping, also feste, mit viel Komfort ausgestattete Campingangebote (z. B. mit festen Böden, Schlafgelegenheiten, eigenen Sanitäreinrichtungen, besonderem Ambiente, besondere Standorte und Größe der Parzelle).



Quellen: glamping.info, premiumcamps.info

3.2 Trends Campingtourismus

Nachfolgend sind einige grundlegende Trends im Campingtourismus zusammengefasst, aus denen sich Chancen und Risiken für den Jersleber See ableiten lassen:⁵

- ▶ In den letzten Jahren hat sich der **Qualitätswettbewerb** im deutschen Campingtourismus aufgrund der **gestiegenen Ansprüche** der Campinggäste erheblich verschärft.
- ▶ Durch den zunehmenden Wettbewerbsdruck wurde ein beträchtlicher **Innovationsschub** mit entsprechenden **Investitionen in Infrastruktur und Service** ausgelöst. In Sachsen-Anhalt gibt es bisher nur wenige Campingplätze, die sich hier in besonderer Weise aufgestellt haben.
- ▶ **Der Trend geht weiter weg vom Dauercamping und hin zum Touristiking.** Ein Grund ist – neben generellen Veränderungen im Reiseverhalten - das **Image des Dauercampings**, das als eher spießig wahrgenommen wird (dieser Eindruck wird durch das differenzierte Bild der Dauercampingplätze verstärkt, die über Jahrzehnte mit viel Liebe, aber häufig wenig Stil und geringen finanziellen Mitteln ausgebaut wurden). Einzelne Campingplätze konnten die Rückgänge bei den Dauercampern stoppen – durch mehr Qualität und neue Erlebnisangebote. Attraktive Touristik-Campingplätze sind auch für neue Dauercamper besonders attraktiv.
- ▶ Die neuen Dauercamper sind immer noch treue Stammgäste, bleiben aber nicht mehr 30, 40 Jahre an einem Standort, sondern wechseln nach einigen Jahren zu einem anderen Platz oder geben den Platz auf, wenn sich die Familiensituation grundlegend ändert. **Das heißt, dass immer wieder neue Nachfrager für Dauercamping gewonnen werden müssen bzw. dass sich Campingplätze auch künftig verstärkt dem Touristiking zuwenden.**
- ▶ Gerade die Touristikingäste haben mittlerweile sehr hohe Qualitätsansprüche, denen die Campingplätze gerecht werden müssen (im Hinblick auf Ausstattung, Sauberkeit, Service, Professionalität der Gastgeber, Erlebnisangebote etc.)
- ▶ Auch die Ansprüche an die Parzellengrößen sind gestiegen. Im gehobenen Bereich sind auch Kurzcamper-Parzellen von 100 bis 150 m² keine Seltenheit mehr (auch weil die Campingmobile immer länger werden).
- ▶ Auch der Wohnmobiltourismus nimmt weiter zu, wobei Wohnmobilisten häufig gezielt nicht Campingplätze ansteuern, sondern lieber direkt in Innenstädten, an Gewässerrändern, Promenaden, also in touristischen 1A-Lagen stehen möchten. Gleichwohl sind auch Wohnmobilisten ein wichtiges Nachfragesegment, das allerdings auch besondere Erwartungen an Gastronomie- und Freizeitangebote hat (und auch gerne vor dem Campingplatz steht – „vor der Schranke“).
- ▶ Das Zelten als besonderes Beherbergungserlebnis hat mit der Entwicklung der Hightech- oder auch Glamping-Zelte an Bedeutung gewonnen. Das Zelt ist damit nicht mehr ausschließlich die Beherbergungsart der Jungen mit wenig Einkommen, sondern wird auch zur Natur-, Outdoor-Erlebnisunterkunft für anspruchsvolle, gut situierte Zielgruppen (wenn die Qualität und das Angebot stimmen).

⁵ Auf Basis ift Campingstudie für die IHK Baden-Württemberg 2018, BTE-Studie „Handlungsempfehlungen für die Sächsische Camping- und Caravaningbranche 2020“, Dokumentation des Bundeswettbewerbes „Vorbildliche Campingplätze in Deutschland 2006“ (DTV 2006), Handbuch Campingtourismus in Sachsen-Anhalt“ (Ministerium für Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt und Verband der Camping- und Freizeitwirtschaft 2006).

- ▶ Viele Campingplätze bieten heute nicht nur Standplätze, sondern auch alternative Übernachtungen, vor allem Mietbungalows, Mietmobilheime, Mietzelte oder Ferienwohnungen. Einige bieten auch Miet-Sanitärkabinen. Hintergrund ist sicherlich, dass Gäste die besondere Atmosphäre eines Campingplatzes schätzen, aber nicht über eine Campingausrüstung verfügen bzw. eine feste Unterkunft vorziehen.
- ▶ Beim Thema (Miet-)Mobilheime sei auch der aktuelle Markttrend der **Tiny Houses** und Baumhäuser genannt. Auch hier gibt es mittlerweile stylische, mit hochwertigen Naturmaterialien ausgestattete Varianten, die sehr platzsparend sind und die sich aufgrund des besonderen Ambientes zu überdurchschnittlichen Übernachtungspreisen vermieten lassen. Rund um Magdeburg gibt es solche Angebote noch nicht.
- ▶ Erfolgreiche und moderne Campingplätze zeichnen sich heute durch eine hohe Qualität in Hinsicht auf „harte Faktoren“ (z.B. infrastrukturelle Ausstattung wie Standplätze, Sanitäranlagen, Freizeit-, Spiel- und Sportanlagen) und „weiche Faktoren“ (z.B. Service- und Betreuungsleistungen) aus.
- ▶ Plätze mit einem spezifischen **zielgruppenorientierten Betriebs- und Angebotskonzept**, die sich so klar positionieren und ein auf bestimmte Zielgruppen individuell ausgerichtetes Angebot entwickeln (z.B. als Wellness-Campingplatz, als Sport-Camp oder Familien-Camp etc.) können am Markt besser bestehen.
- ▶ Auch die **konsequente Ausrichtung als Naturcampingplatz gewinnt an Bedeutung**. Umwelt- und Naturschutz, Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Natürlichkeit sind heute keine bloßen Lippenbekenntnisse mehr, sondern sind Themen, die immer mehr Menschen wichtig finden (nicht nur die Sozialökologischen Milieus).
- ▶ **Gute Campingplätze lassen sich klassifizieren bzw. zertifizieren und nutzen dies als Marketinginstrument**. Einige Anbieter vermarkten sich über Premium-Gemeinschaften.

Zielgruppen Campingtourismus

Hinsichtlich der Zielgruppen auf Campingplätzen lassen sich diese generellen Aussagen treffen:

- ▶ **Eher Ältere:** Das Durchschnittsalter liegt bei 45,3 Jahren, die größte Gruppe sind die 50- bis 59-Jährigen.
- ▶ **Paare, kleine individuelle Reisegruppen, Freunde, Familien / Familienverbände**
- ▶ **Familien mit Kindern** (Kleinstkinder, Kleinkinder, bis zu 10 bis 12 Jahren, jugendliche Kinder)
- ▶ **aktive Senioren, auch mit Enkeln**
- ▶ auch Wassersportler, wellness-, gesundheitsorientierte Urlauber, Jugendgruppen
- ▶ Vor allem mittlere Einkommensgruppen (ausgenommen Reisemobilisten, Glamping-Gäste).

Dauercampinggäste vs. Touristkampinggäste

Aktuelle Gästebefragungen liegen nicht vor. Die Marktforschung des Verbandes der Camping- und Freizeitwirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. ergibt für die Dauer- und Touristkampingnachfrage in Sachsen-Anhalt folgendes Bild:

- ▶ Die **Sauberkeit und Ausstattung der sanitären Anlagen** sowie der **Sauberkeit des Campingplatzes** sind zentrale Auswahlkriterien sowohl für Dauer- als auch Touristik-Camper. Weitere wichtige Auswahlkriterien im Sinne von Muss-Kriterien sind der **Standort** (Landschaft und Ort) sowie die **natürliche und infrastrukturelle Ausstattung** des Campingplatzes. Spezielle Angebote, wie Wellness-, Sport, Kinderangebote etc., dienen der Zielgruppendifferenzierung.
- ▶ Touristikcamper (86 Prozent) und Dauercamper (89 Prozent) sind mehrheitlich mit dem Partner unterwegs. Rund ein Drittel der Touristikcamper (29 Prozent) und der Dauercamper (35 Prozent) haben bei ihren Aufenthalten **Kinder** dabei, die bei den Touristikcampnern durchschnittlich 9 Jahre alt sind (Anteil der bis zu Zwölfjährigen 62 Prozent) und bei den Dauercampnern durchschnittlich 12 Jahre alt sind (Anteil der bis zu Zwölfjährigen 55 Prozent).
- ▶ Die **Dauercampingnachfrage** kommt überwiegend aus dem **Nahbereich** der jeweiligen Campingplätze (75 Prozent aus einer Entfernung von bis zu 60 Minuten Fahrzeit bzw. 50-60 Kilometer-Umkreis, Durchschnitt 70 Kilometer-Umkreis). Dieser Raum um den Campingplatz bildet den Kernmarkt im Dauercampingbereich.
- ▶ Das mit Abstand **wichtigste Motiv** für den **Dauercampingbeginn** ist mit 72 Prozent „Erholung in der Natur, Naturverbundenheit“. Mit weitem Abstand folgen „Geselligkeit, soziale Kontakte“ (23 Prozent) und „Wochenendziel, Kurzurlaub am Wochenende“ (21 Prozent).

Die Grundlagenstudie „Campingmarkt in Deutschland 2009/2010“ lieferte diese Zielgruppendaten:

- ▶ Das **Durchschnittsalter der Touristikcamper** beträgt 45,3 Jahre. Überproportional vertreten ist die Gruppe der 50-59jährigen (Deutsche 27 Prozent, Ausländer 42 Prozent). Der Anteil der unter 30jährigen beläuft sich bei den deutschen Gästen auf 14 Prozent.
- ▶ Campingurlaub ist keine – wie häufig angenommen – Urlaubsform der unteren Einkommenschichten. Der Gruppe mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.200 Euro gehören 9 Prozent der Campingurlauber und 14 Prozent der Nicht-Campingurlauber an. Der Vergleich von Camping- und Nicht-Campingurlaubern zeigt, das Erstere häufiger in folgenden Gruppen vertreten sind: 2.000-3.000 Euro (38 zu 36 Prozent), 1.200-2.000 Euro (26 zu 25 Prozent) und 3.000-4.000 Euro (22 zu 20 Prozent).

Allgemeine Trends, Trends in anderen Tourismussegmenten

- ▶ Digitalisierung; WLAN
- ▶ Demografischer Wandel
- ▶ Wertewandel: zunehmendes Umwelt- und Nachhaltigkeitsdenken
- ▶ Erlebnisorientierung
- ▶ Trends in der Gastronomie: Außergastronomie, Gastronomie an Seen, Flüssen, Rooftop-Bars, neue Küchenkonzepte: Slow Food, Burger House, Teatime, Food in a Bowl, Outdoor Barbecue, vegetarische / vegane Küche, Zero Waste Restaurants u. a.

4. Wettbewerbs- und Umfeldanalyse

4.1 Best Practices kommunal betriebener Qualitätscampingplätze

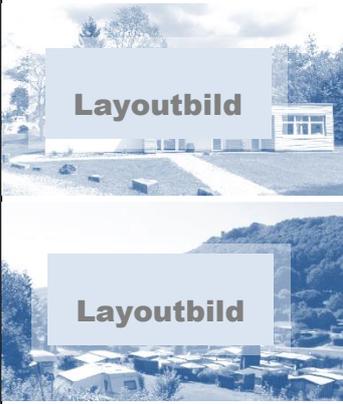
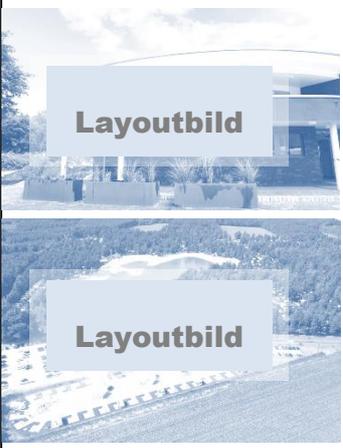
Nachfolgend werden zwei vorbildliche und erfolgreiche Plätze vorgestellt.

<p>Alfsee Ferien- und Erlebnispark</p>  <p>Layoutbild</p>  <p>Layoutbild</p>  <p>Layoutbild</p> <p>www.alfsee.de</p>	<p><u>Betreiber:</u> Alfsee GmbH, Gemeinde Rieste <u>Standort, Lage:</u> Rieste, Osnabrücker Land <u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> 5-Sterne-ADAC-Klassifikation, ADAC Superplatz 2020, ECO-Camping „Umweltmanagement und Umweltbildung auf Campingplätzen“, LeadingCampings <u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 348 DC Standplätze, 400 TC Standplätze, 109 Mietunterkünfte, Germanenland mit 30 Mobilheimen, 16 Ferien-Appartements, 15 Ferienhäuser, 3-Sterne-Superior Ringhotel Alfsee Piazza, Seminar- und Tagungsräume <u>Gastronomie:</u> Alfsee-Piazza Restaurant-Café mit Außenterrasse, Café-Bistro „Seeterrassen“, Bistro Nyssa im Alfen Saunaland, Imbiss „Grill-Eck“, Supermarkt <u>Freizeitangebot:</u> Badestrand, Bollerwagen-, Fahrrad- und Kettcarverleih, E-Bike-Verleih, Erlebnisprogramme, Animation, Veranstaltungsbühne, Alfen Saunaland, Germanen Abenteuerwelt, Haustierpark, Bullermeck Fun Center, Naturschutz- und Bildungszentrum Alfsee, Strand Arena mit Wasserskianlage, Erlebnisland-Irrgarten, Kart fahren, Kinderautoland, Knuddel-Muddel-Land, Fitnessraum, Aqua-Fitness</p>
<p>Senftenberger See</p>  <p>Layoutbild</p>  <p>Layoutbild</p>  <p>Layoutbild</p> <p>www.senftenberger-see.de</p>	<p><u>Betreiber:</u> Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg, Körperschaft des öffentlichen Rechts <u>Standort, Lage:</u> Senftenberg, Lausitzer Seenland <u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> Bett+Bike-Campingplatz, 5-Sterne-ADAC-Klassifikation, ADAC Superplatz 2019, ServiceQualität Deutschland, camping.info Award 2020, ANWB 5-Sterne-Zertifizierung Top 2019, familienfreundlich im Lausitzer Seenland <u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 165 Standplätze (Familienpark) Kategorie A 100-120 m², Kategorie B für Zelt/Wohnwagen 6 m, Mietwohnwagen, Ferienhäuser, 3-Sterne-Superior Strandhotel, Baumhaus, Hafenlodge, Campinghütte, Ferienzimmer „Seeblick“, Wohnmobilstandplätze Hafencamp, Zeltwiese <u>Gastronomie, Shop:</u> Restaurant Seestern, Seestern Markt, Imbisse, Restaurant mit Sonnenterrasse und Wintergarten im Strandhotel <u>Freizeitangebot:</u> Saunafass, Massagen, Strand zum Baden, Tauchen, Angeln, Bootsverleih, Wasserrutsche, Surfen, Fahrradverleih, Minigolf, Spielplätze, Tischtennis, Kegelbahn, Trampolin, Aktivspielfeld, Waldfahrradstrecke, Kletterwald, Bastelvormittage, Spielzimmer mit Bücher Ecke</p>

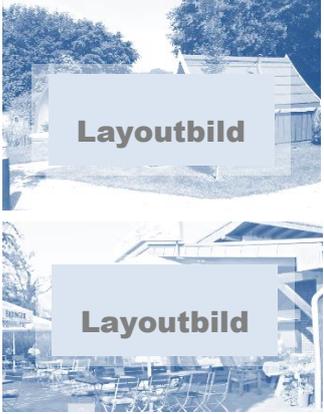
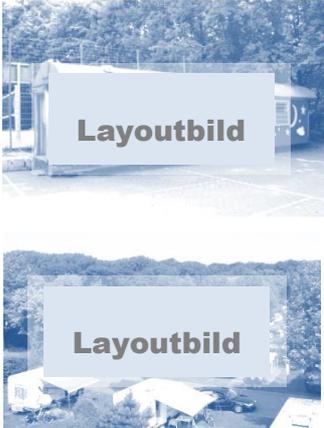
4.2 Best Practices privat betriebener Qualitätscampingplätze

Die nachfolgende Tabelle zeigt als Anregung ausgewählte erfolgreiche gewerbliche Plätze, als Impulse für die Gestaltung von Angeboten und Positionierung.

Tabelle 10: Übersicht Best Practices privat betriebener Qualitätscampingplätze

Campingplatz	Profil
<p>Camping Hohensyburg***</p>  <p>www.camping-hohensyburg.de</p>	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Dortmund, in der Nähe von der Ruhr und dem Hengsteysee</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> neue Sanitäranlagen (siehe Foto), Küchenbereich mit zwei Kochplatten (gegen Gebühr), 2,5-Sterne-ADAC-Klassifikation</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 250 DC und 60 TC Standplätze, 15 Wohnmobil Standplätze, Zeltplatz, Campingfässer, Mietwohnwagen</p> <p><u>Gastronomie:</u> Kiosk, Gaststätte „Zur Lennemündung“</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> Spielplatz, Tretboot- und Ruderbootverleih, SUP und Kanadierverleih am Hengsteysee, Tischtennis</p>
<p>Südsee Camp</p>  <p>www.suedsee-camp.de</p>	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Wietzendorf, Lüneburger Heide</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> Ausbau eines familiengeführten Campingplatzes an einem Badesee zu einem Freizeitzentrum, neues Waschhaus (siehe Foto), 5-Sterne-ADAC-Klassifikation, ADAC Superplatz 2020, ECO-Camping „Umweltmanagement und Umweltbildung auf Campingplätzen“</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> Standplätze für Zelte, Wohnwägen oder Wohnmobile, Mietwohnwägen für bis zu 5 Personen, Chalets für 4, 5 oder 6 Personen, Ferienhäuser für 4, 6 oder 8 Personen, Langzeitangebote für Zeltplätze, ca. 726 Urlaubsplätze, 579 Dauerplätze und 183 Mietobjekte</p> <p><u>Gastronomie:</u> 2 Imbisse, 2 Bars, 3 Restaurants</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> Naturbadesee mit Kinderbadebucht, Spielplatz mit Piratenschiff, Dschungel-Golf, Hochseilgarten, Fitnessstudio, Bogenschießen, Tischtennisplatten, Volleyballfeld, Speedminton, Fahrrad, Go-Kart-Verleih, Indoor-Badeparadies, Reitanlage, Gästeprogramm</p>

<p>Königlicher Campingpark Sanssouci zu Potsdam/Berlin</p>  <p>www.camping-potsdam.de, https://www.premiumcamps.info</p>	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Potsdam, Templiner See</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> 4,5-Sterne-ADAC-Klassifikation, ECO-Camping „Umweltmanagement und Umweltbildung auf Campingplätzen“, Mitglied bei PremiumCamps, Potsdamer Klimapreis 2015, hochwertige Sanitäranlagen, besondere Empfehlung für Radwanderer</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 70 DC und 170 parzellierte TC Standplätze, Vermietung von Weinfässern und Ferienzimmern</p> <p><u>Gastronomie:</u> Restaurant Anna Amalia</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> Fahrradverleih, Wassersportstation mit Windsurfen-, Segel- und Floß-Verleih und -Kurse, Holzwerkstatt zum Malen, Basteln und Töpfern, Puppentheater, Märchenerzähler, Spielplatz, Go-Kart-Verleih, Badestrand, Kolonialwarenladen mit Waren für den täglichen Camper-Bedarf und Souvenirs, Friseursalon, Kosmetikbereich</p>
<p>Campingplatz</p>	<p>Profil</p>
<p>Camping- und Freizeitpark LuxOase</p>   <p>www.luxoase.de www.premiumcamps.info/</p>	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Dresden, Sächsische Schweiz</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> ADAC Superplatz 2012, ADAC-Auszeichnung seit 1998, 5 Sterne (DTV, DCC, ECC), ServiceQ Deutschland Stufe I, Goldmedaille Bundeswettbewerb vorbildliche Campingplätze, Höchstbewertung familienfreundlicher Beherbergungsbetrieb, ADAC/ANWB BestCamping 2013, 2014, 2015 & 2016, 2. Platz Camping.Info Award 2016 europaweit, LeadingCampings</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 222 Komfortplätze 100m² mit Strom, Frisch- & Abwasser, WLAN & DVBT, Mietwohnwagen, Ferienwohnungen, 1 Einzelzimmer, 2 Doppelzimmer & 2 Studios</p> <p><u>Gastronomie:</u> Restaurant „Seeterrasse“, Brötchenservice</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> Wellnesslandschaft mit Swimspa, Sauna, Dampfbad, Abwechslungsreiches Animationsprogramm in den Ferien, Abenteuerspielelandschaft, Bolz- & Beachvolleyballplatz, Minigolfanlage, Indoorspielplatz mit Kletterburg auf 2 Etagen, Röhrenrutsche & Ballpool, Dirtbikebahn</p>

<p>Campingpark Kerstgenshof</p>  <p>www.premiumcamps.info/ , www.kerstgenshof.de</p>	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Labbeck, Sonsbecker Schweiz, Niederrhein</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> 4,5-Sterne-ADAC-Klassifikation, 5 Sterne nach DTV, ADAC empfohlen, ADFC-fahrradfreundlicher Gastbetriebe, ECO-Camping „Umweltmanagement und Umweltbildung auf Campingplätzen“, Auszeichnung „Vorbildlicher Campingplatz“ in Gold, Ehrenpreis Kreis Wesel – Kinderfreundlicher Betrieb, Barrierefreies und vollklimatisiertes 5-Sterne-Sanitärhaus</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 230 DC Standplätze, 94 TC Standplätze, 4 komfortable Landhaus-Chalets für Familien, 2 komfortable Landhaus-Chalets für Paare, 4 Pods, 4 Lodges, 2 Trolls, Clubhaus für Gruppen</p> <p><u>Gastronomie:</u> Bistro mit Biergarten, Kiosk</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> 3.500m² großer Naturspielplatz, Beachvolleyball, Bouleplatz, überdachter Spielbereich mit Kicker, Tischtennis und Dart, Bolzplatz, Wasser-Sand-Spielbereiche, Streichelgehege, Kinder-Mitmach-Programm (in den Ferien), Fahrradverleih</p>
<p>Campingplatz Münster*****</p> 	<p><u>Betreiber:</u> privat</p> <p><u>Standort, Lage:</u> Münster, Münsterland an der Werse</p> <p><u>Profil, Klassifizierungen, Auszeichnungen:</u> Verleihung der 5-Sterne-Urkunde 2001, 2006, 2007, 2010, 2011, 2014, DCC-Europapreisträger, ECO-Camping „Umweltmanagement und Umweltbildung auf Campingplätzen“, 4-Sterne-ADAC-Klassifikation</p> <p><u>Zahl Standplätze, Mietangebote:</u> 300 DC Standplätze, 200 TC Standplätze, Zeltwiese, Blockhütten, Ferienwohnungen, Schlafwaggon</p> <p><u>Gastronomie:</u> Gaststätte „Wersetiger“,</p> <p><u>Freizeitangebot:</u> Fahrradverleih, Club- und Kreativhaus für Veranstaltungen und als Treffpunkt zum Malen und Basteln, Spielplatz, Beachvolleyball</p>

Fazit, gemeinsam ist den Anlagen:

- ✓ Hohe Aufenthaltsqualität
- ✓ Neue, auch innovative Angebote im Bereich Mieteinheiten (Schlaffässer, „Chalets“,
- ✓ Besondere Freizeitangebote: Outdoor, „outdoor überdacht“, Indoor, Animationsprogramme, Verleihe (Rad, Kettcar, e-Bike, Boote)
- ✓ Besondere, profilbildende Zusatzangebote für spezielle Ziel- und Lifestylegruppen (Wellness, Sport und Freizeit oder Naturbildungsangebot)
- ✓ Qualitätssiegel, Premium-Netzwerke.

4.3 Ausgewählte Kennzahlen für Campingplätze – Vergleich mit dem Campingplatz Jersleber See

Gemäß der Grundlagenstudie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie zum Campingmarkt in Deutschland existierten im Jahr 2010 3.624 Campingplätze mit insgesamt 647.721 Standplätzen. Diese setzten sich zusammen aus

- ▶ 347.090 Dauercampingstandplätzen (53,6 %),
- ▶ 286.985 Touristikingcampingstandplätzen (44,3 %) und
- ▶ 13.646 Mietunterkünften (2,1 %).

Da die Campingstudien von Sachsen-Anhalt stark veraltet sind, wurde im Folgenden auf die Studien von Brandenburg⁶ und Sachsen⁷ zurückgegriffen:

Je größer die Anlage, desto höher der Anteil der Dauercampingstandplätze. In Sachsen liegt der Anteil der Dauercampingstandplätze auf Anlagen mit mehr als 200 Standplätzen bei 62,8 %. Dennoch geht der Trend vor allem aus wirtschaftlichen Gründen zunehmend hin zu Touristikingcamping und Mietunterkünften. **Im Land Brandenburg sank der Anteil Dauercamping an den Übernachtungserlösen zwischen 2006 und 2012 von 60 % auf 48 %. Analog dazu stieg der Anteil touristischer Übernachtungen an den Übernachtungserlösen von 40 % auf 52 %.**

Zeitgleich hat auch die Bedeutung gastronomischer Einrichtungen auf und an Campingplätzen stark zugenommen. 2013 verfügten in Brandenburg 66 % aller Campingplätze über eine Gastronomie oder einen Imbiss. Auf großen Campingplätzen mit mehr als 220 Standplätzen betrug der Anteil 85 %. **Oftmals tragen die gastronomischen Einrichtungen zu einer erheblichen Verbesserung des Betriebsergebnisses bei** – dies gilt ebenso für Einkaufsmöglichkeiten in Form von Läden und Kiosken.

Die Studie des Ministeriums für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg weist zudem die Auslastung, Nachfrage und Erlöse der brandenburgischen Campingplätze im Jahr 2012 aus. **Im Bereich Touristikingcamping** verzeichneten die Campingplätze **97 Übernachtungen pro Stellplatz und Jahr mit einem Durchschnittserlös von 7,53 € pro Übernachtung. Damit betrug der Erlös pro Stellplatz rund 710 € pro Jahr.** Zwar liegt der Durchschnittserlös aus öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten pro Übernachtung auf dem Campingplatz am Jersleber See mit 9,95 € pro Übernachtung im Jahr 2019 deutlich über dem Durchschnittswert brandenburgischer

⁶ „Betriebswirtschaftliche Situation der Campingwirtschaft des Landes Brandenburg Grundlagenuntersuchung 2014, Studie des Ministeriums für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg:

Untersucht wurden 53 Campingplätze im Land Brandenburg, davon 13 größere Campingplätze mit mehr als 221 Standplätzen und 40 kleinere Campingplätze mit bis zu 220 Standplätzen. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse waren 28 Anlagen Pachtbetriebe, 25 Anlagen in Eigentum. Die Dauercamping-geprägten Campingplätze verfügten in 2014 durchschnittlich über 207 Standplätze (142 Dauercamping, 65 Touristikingcamping-Standplätze), die touristisch geprägten Anlagen über durchschnittlich 174 Standplätze (66 Dauercamping, 108 Touristikingcamping-Standplätze). Die Mehrzahl der befragten Anlagen war also deutlich kleiner als der Campingplatz Jersleber See mit 400 Standplätzen (250 Dauercamping, 150 Touristikingcamping).

⁷ Handlungsempfehlungen für die Sächsische Camping- und Caravaningbranche 2020, BTE Tourismus- und Regionalberatung

Campingplätze im Jahr 2012, allerdings fällt der Erlös pro Stellplatz mit rund 377 € aufgrund der geringeren Auslastung vergleichsweise niedrig aus.

Im Bereich Dauercamping verzeichnete der Campingplatz am Jersleber See mit einer Auslastung von 66 % im Jahr 2019 Erlöse in Höhe von rund 141.000 € (inkl. Winterstandgebühren). Dies entspricht einem Erlös je Dauerstellplatz und Jahr von rund 563 €. **Auf brandenburgischen Campingplätzen war dieser Wert im Jahr 2012 für den Dauercampingbereich basierend auf einer Auslastung von 95 % mit rund 950 € signifikant höher, 69 % höher als auf dem Campingplatz am Jersleber See.**

In der Kostenstruktur brandenburgischer Campinganlagen betrug der Anteil der Kosten für Instandhaltung und Wartung an den Gesamtkosten 5,6 %. Auf dem Campingplatz am Jersleber See wurde dieser Wert im Bereich Camping in den vergangenen Jahren auf 4,6 % gesenkt. Auch der Kostenanteil durch Abschreibungen liegt am Jersleber See mit 9,0 % unter dem Durchschnittswert brandenburgischer Campingplätze aus dem Jahr 2012 (12,0 %). Allerdings sind diese Werte nicht positiv zu bewerten, da der Betrieb im Naherholungsgebiet Jersleber See auf ein Minimum reduziert wurde und es keine größeren Renovierungen bzw. Investitionen gab.

Sowohl touristisch als auch Dauercamping-geprägte Anlagen in Brandenburg erwirtschafteten im Jahr 2012 im Durchschnitt ein positives Betriebsergebnis vor Steuern. Touristisch geprägte Anlagen erwirtschafteten einen Überschuss in Höhe von rund 21.000 €, bei Dauercamping-geprägten Anlagen belief sich der Überschuss auf rund 5.000 €.

4.4 Freizeitangebote im Großraum Magdeburg

Sport-, Spiel-, Freizeitangebote im Raum Magdeburg

Bei der Wettbewerbsanalyse wurden Freizeiteinrichtungen wie Indoor-Spielplätze, Kletterhallen und Outdoor Kletterparks betrachtet, die im Umkreis des Jersleber Sees angesiedelt sind. Diese Angebote sind vor allem für die Einheimischen und Naherholer relevant, ggf. auch für Touristen.

Abbildung 21: Entwicklung Aufwendungen 2013-2019

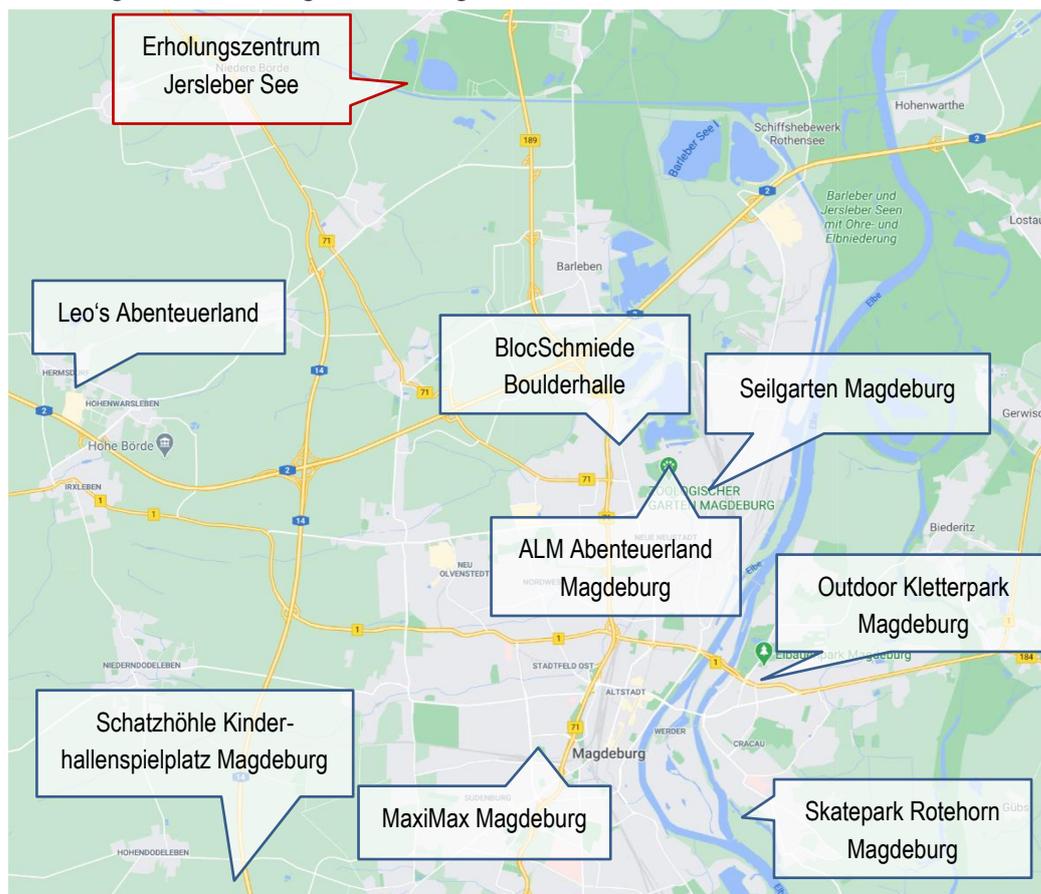
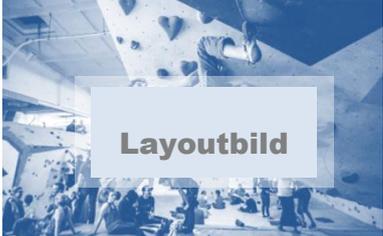


Tabelle 11: Sport-, Spiel- und Freizeitangebote Magdeburg und Umgebung

Indoorspielplätze MD / Umgebung	Profil
<p>Leo's Abenteuerland Hohe Börde</p>  <p>www.leos-abenteuerland.de</p>	<p><u>Standort:</u> ElbePark Hohe Börde <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 20 km</p> <p><u>Angebot:</u> Spielturm, Trampolin, Kleinkinder-Bereich, Hüpfburgen, Klettervulkan, Leos Restaurant</p> <p><u>Preise 2020:</u> Kinder ab 5,50 €, Erwachsene 3,- €</p>

Indoorspielplätze MD / Umgebung	Profil
<p>ALM Abenteuerland Magdeburg</p>  <p>www.alm-md.de</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg Stadtteil Neue Neustadt <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 15 km</p> <p><u>Angebot:</u> Klettern, Bouldern, verschiedene Spielgeräte wie Bälle, Trampoline, Pedalos, „MagdeBurg“ zum Klettern</p> <p><u>Preise 2020:</u> Kinder ab 3 Jahren 5,- €, Erwachsene 5,- €</p>
<p>Indoorspielplatz MaxiMax MD</p>  <p>www.maximax.de</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg Sudenburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 20 km</p> <p><u>Angebot:</u> Bällebad, Rutschen, Fun-Park, Kletterwand, Trampoline</p> <p><u>Preise 2020:</u> Kind 8,50 €, Erwachsener 3,50 €</p>
<p>Schatzhöhle Kinderhallenspielfeld Magdeburg</p>  <p>www.schatzhoehle.com</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg Schmölln <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 23 km</p> <p><u>Angebot:</u> Rollenrutsche, Playground, Softmountain, Hüpfburg, Kleinkinderbereich, Snappy Affe, Elektrobahn (Rennwagenbahn), Trampolinanlage, Airhockeytische, Tischtennisplatten, Kicker, Fußballfeld, Steilrutsche, Außenanlage mit Wasserrutsche, Paddelteich mit Booten</p> <p><u>Preise 2020:</u> Kleinkinder bis 3 Jahre 5,- €, Kinder bis 18 Jahre 7,- €, Erwachsene 5,50 €</p>
<p>Bloeschmiede Boulderhalle MD</p>  <p>www.bloeschmiede-boulderhalle.de</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 14 km</p> <p><u>Angebot:</u> Schnupperkurse, Personal Training, besondere Veranstaltungen wie Boulder Cup</p> <p><u>Preise 2020:</u> verschiedene Preise je Kurs: Schnupperkurs, Grundlagenkurs, Jugendgruppe, Intensivkurs, Personaltraining</p>
<p>SkyFly am Flora Park Magdeburg</p> 	<p><u>Standort:</u> Magdeburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 15 km</p> <p><u>Angebot:</u> 30 zusammenhängende Trampoline auf dem Maincourt, Basketball, Big Air Bag, Tumbling Lane, Ninja Parcours, Battle Beam, Dodge Ball, Flying Break</p> <p><u>Preise 2020:</u> verschiedene Preise je Kurs: Schnupperkurs, Grundlagenkurs, Jugendgruppe, Intensivkurs, Personaltraining</p>

Indoorspielplätze MD / Umgebung	Profil
www.skyfly-magdeburg.de	

Outdoorspielplätze MD / Umgebung	Profil
<p>Outdoor Kletterpark Elbauenpark</p>  <p>Layoutbild</p>	<p><u>Standort:</u> Elbauenpark Magdeburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 18 km</p> <p><u>Angebot:</u> Rutsche, Riesenseilrutsche ElbauenZip, Kletterparcours und Ebenen mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden</p> <p><u>Preise 2020:</u> Kinder ab 6 Jahren 10,- €, Erwachsene 17,- € http://www.kletterpark-magdeburg.de</p>
<p>Seilgarten Magdeburg</p>  <p>Layoutbild</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg, in der Nähe vom Zoologischen Garten Magdeburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 15 km</p> <p><u>Angebot:</u> erlebnispädagogischer Niedrig- und Hochseilgarten</p> <p><u>Preise 2020:</u> pro Person ohne Klettern 12,- €, mit Klettern 17,- €, Teamtraining 25,- €</p>
<p>Skatepark Rotehorn Magdeburg</p>  <p>Layoutbild</p>	<p><u>Standort:</u> Magdeburg, in der Nähe der Stadthalle Magdeburg <u>Entfernung Jersleber See:</u> circa 20 km</p> <p><u>Angebot:</u> Skatepark aus Beton mit Elementen für Anfänger und Profis wie z.B. Pool und Rampen</p> <p><u>Preise 2020:</u> öffentlich, keine Eintrittspreise</p>

Fazit:

- ▶ Gutes Angebot, aber bis auf den Kletterpark mit Riesenseilrutsche ElbauenZip nichts Spektakuläres, keine neuen, innovativen Konzepte
- ▶ Gut abgedeckt ist der Bereich der Indoorspielplätze für eher kleine Kinder (weniger für Jugendliche oder auch Erwachsene), hier werden noch Potenziale vermutet.

5. Fazit Analyse

Aus den Analysen, Vor-Ort-Besichtigungen und Gesprächen lassen sich diese Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für den Naherholungsstandort Jerleber See ableiten.

Tabelle 12: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil (SWOT)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit (A2, A14, direkte Anbindung an die B189 zur A2) ✓ Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg ✓ Lage am Mittellandkanal, Nähe zum Wasserstraßenkreuz Magdeburg, Nähe zum Elbe-Radweg (Radtouristen); lokale Radwege ✓ Jersleber See: Badegewässer mit höchster Wasserqualität, Landschaftsschutzgebiet ✓ Besondere landschaftliche Schönheit, geschützte Lage, abgeschlossenes Areal ✓ Spielplätze, Beachvolleyballplätze (Fußballplatz des örtlichen Vereins in der Nähe) ✓ Weitläufiges Areal, Sandstrand, mit schattenspendenden Bäumen, Spazierweg auf dem „Deich“ mit besonderem Ausblick auf den idyllischen See ✓ große, weiter ausbaufähige Kapazitäten vorhanden (Flächen für weitere Standplätze, Mobilheime o.ä., Flächen für Gastronomie-, Shop-, Sport-, Spiel-, Freizeitangebote) ✓ Beliebtes Ausflugsziel auch für Schulklassen, Vereine, Gemeinschaften ✓ Bei Investitionen hohes Potenzial zum Ausbau des touristischen Angebots ✓ naturbelassener Campingplatz ✓ steigende Nachfrage an Tourist Camping ✓ Dauercamper sind langjährige Stammgäste, hohe Bindung an den Platz ✓ gute, steigende Nachfrage im Bereich Kurz-, Touristcamping ✓ hohe Nachfrage im Bereich Naherholung, hohe Beliebtheit bei den Einheimischen ✓ Bekanntheit in der Region, viele Wiederholungsbesucher ✓ Bei Investitionen hohes Potenzial zum Ausbau des touristischen Angebots 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ ÖPNV Verbindung optimierungsbedürftig, kaum Angebote im Umfeld (Gastronomie, Versorgung, Freizeitangebote) ✗ Ausschilderung (Navigationssysteme nicht ausreichend) ✗ Baulicher Zustand und Qualität der Anlage (mit Ausnahme des Rezeptionsgebäudes), veraltete, unattraktive Einrichtungen Sanitär, Kochen, Waschen etc. ✗ Aufenthaltsqualität (alte, leerstehende Wirtschaftsgebäude, wenige Bäume, Hecken, Sanitär-Container, alter, wenig einladender Minigolfplatz) ✗ Keine Gestaltungsrichtlinien für Dauercamper ✗ Bau, Terrasse der Gastronomie „Seeblick“ wenig attraktiv, eingeschränktes Angebot (hier fehlt allerdings auch die Planungssicherheit für private Investitionen) ✗ Kein besonderes Freizeitangebot outdoor: z.B. kein Bootsverleih, Radverleih, wenige Angebote am / auf dem Wasser ✗ Fehlende Indoor-/ Schlecht-Wetter-Angebote (Spiel-, Sport-, Aufenthaltsräume, Wellness) ✗ Angebote an Veranstaltungen und Events in den vergangenen Jahren zurückgegangen (auch schon vor Corona). ✗ Dauercamper häufig in hohem Alter ✗ Kein Winter-, Ganzjahresangebot für Dauer- und Touristcamper (aktuell keine Angebote bzw. Einrichtungen) ✗ Zuständigkeiten/ Organisationsstrukturen (drei Anrainer-Gemeinden, nur Gemeinde Barleben zahlt) ✗ Bungalowsiedlung abgeschnitten <i>coronabedingt</i> ✗ Personelle /finanzielle Ressourcen (Eigentum/ Investition und Betrieb durch Gemeinde Barleben, hohe Zuschüsse, hohe Personalkosten, hohe Instandhaltungskosten, keine Investitionen, zusätzliche Umsatzpotenziale fehlen)

 Chancen	 Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wachstumsmarkt Camping (auch gerade durch die COVID-19 Krise im Deutschlandtourismus) ✓ Zunahme Wohnmobiltourismus ✓ Trendthema „Natur“ (laut Werteindex) ✓ Steigendes Erholungsbedürfnis von Großstädtern ✓ Qualitätsvolles Naherholungsangebot als Ausdruck von hoher Lebensqualität ✓ Neue Trendangebote im Beherbergungssegment wie „Glamping“, „Tiny Houses“, Baumhäuser o.ä. ✓ Wachsender Deutschlandtourismus (verstärkt durch Corona) 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Fachkräftemangel: Personal für Saisonarbeit (Rettungsschwimmer etc.) ✗ Nachlassende Zufriedenheit der Touristcamper mit dem Campingplatz in Sachen Qualität und Ausstattung (Dauercamper schauen noch häufiger darüber hinweg, doch auch unter ihnen wächst der Wunsch nach Weiterentwicklung) ✗ Nachlassende Nachfrage im Bereich Dauercamping (allgemeiner Markttrend) ✗ durch Ausbau A14 rücken ggf. weitere Anlagen in den Wettbewerbsradius des Hauptquellmarktes Magdeburg (Dauercamper)

Grundlegende touristische Eignung

- ▶ gute Anbindung an den Fernverkehr (A2, A14, B189)
- ▶ Nähe zu Magdeburg
- ▶ als Ausflugs-, (Kurz-)Urlaubs-, Veranstaltungsort
- ▶ Naherholung für Einheimische und Einzugsgebiet Magdeburg
- ▶ Stop-over für Camping-, Wohnmobilm Gäste
- ▶ Radtouristen (Aller-Elbe-Radweg)

Fazit:

Dank der besonderen Lage, der hohen landschaftlichen Attraktivität, besonderer Profilierungsthemen und auch noch verfügbarer Entwicklungsflächen können am Campingplatz Jersleber See noch besondere Potenziale für Tourismus und Naherholung erschlossen werden. Dies setzt allerdings umfassende Investitionen voraus.

Wenn dagegen nicht investiert wird und kein klares Profil entwickelt wird, dann wird der Campingplatz bzw. das gesamte Naherholungsangebot dort dagegen weiter an Attraktivität und Begehrlichkeit verlieren, was sich negativ auf Image, Bekanntheit und Wirtschaftlichkeit auswirkt.

6. Zukunftskonzept, Nutzungskonzept, Machbarkeitsstudie

6.1 Bestehende Konzepte, Rahmenplanungen

Bei den weiteren Planungen sind folgende Konzepte und Vorgaben zu berücksichtigen:

- ▶ **Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) Niedere Börde + Barleben 2030** (aktuell in der Finalisierung, FUTOUR Dresden)

Ausgewählte touristische Handlungsfelder sind: Vorantreiben der touristischen Entwicklung des Jersleber Sees und Umgebung, qualitative Verbesserung und Bewerbung der touristischen Attraktionen, Entwicklung einer gemeinsamen Tourist-Information bzw. Weiterentwicklung des Informationscenters Domäne Groß Ammensleben, Wiederaufnahme von interkommunalen Kooperationen, Profilierung touristischer Potenziale

- ▶ **Regionales Tourismuskonzept Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide e.V.** (aktuell in Arbeit)
 - ▶ Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027, Magdeburg
 - ▶ Tourismuskonzept für das Kooperationsgebiet Landkreis Börde, Landkreis Helmstedt, Gemeinde Cremlingen, Potsdam/Köln 2019
 - ▶ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region Magdeburg 2014-2020 (Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, Landeshauptstadt Magdeburg), 2006
- Wichtige Aufgaben im Handlungsfeld D „Naherholung und Tourismus“ waren hier: Leitprojekte RadRegion Magdeburg (in diesem Zusammenhang auch Stärkung e-Bike Radtourismus über Radwege, Netz Ladestationen) , Profilierung als Wander-Region, Profilierung als Wassersport-Region, touristische Aufwertung Wasserstraßenkreuz einschließlich Schiffshebewerk (in diesem Zusammenhang BIZ und Beschilderung, Vernetzung mit Elberadweg)*
- ▶ Klimaschutzkonzept Gemeinde Barleben, Berlin 2011
 - ▶ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Magdeburg 2006

Aktuell erarbeitet die Gemeinde Barleben ein „**Innovatives Tourismuskonzept für eine nachhaltige Tourismusedwicklung in der Gemeinde Barleben**“.

Als wichtige Zielsetzungen zeichnen sich dort schon ab:

- ▶ stärkere Wahrnehmung und Bekanntheit der Gemeinde Barleben als touristisches Übernachtungs- und Tagesausflugsziel, d. h. nicht nur für Geschäftsreisende, sondern auch für privat motivierte Reisende
- ▶ stärkere Vernetzung und Kooperation mit der Landeshauptstadt Magdeburg, dem Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide e.V., dem Tourismusverband Colbitz-Letzlinger Heide e. V. und den Nachbarkommunen
- ▶ stärkere touristische Profilierung (insbesondere durch die Themen Natur, Freizeitattraktionen, Camping, Rad und Veranstaltungen – *diese sind noch in der Abstimmung*)
- ▶ höhere Aufenthalts- und Lebensqualität (Gäste und Einheimische)

- ▶ bessere Wettbewerbsfähigkeit (Infrastruktur, „Attraktionen“, Betriebe)
- ▶ nachhaltige Tourismusentwicklung (ökonomisch – sozial – umweltgerecht, Modellregion „Smart City“)
- ▶ bereits vorhandene besondere Angebote besser erschließen, inszenieren und qualifizieren
- ▶ fit machen in den Bereichen Digitalisierung, Mobilität, Nachhaltigkeit im Tourismus
- ▶ gezielte Entwicklung von Innovationen, Impulse für Betriebe
- ▶ bessere Anbindung an bestehende Angebote in der Region
- ▶ starker Partner im Tourismus für die Nachbarkommunen und die Region werden, Stärkung Content-Netzwerk.

Mit dem künftigen Tourismus- und Naherholungsgebiet Jersleber See werden die o. g. möglichen Profilierungsthemen sehr gut gestärkt. Die Aspekte Nachhaltigkeit und Innovation sollten sich auch im Konzept für den Jersleber See wiederfinden.

6.2 Ziele, Strategien

Für den Jersleber See werden auf Basis der Analysen, der individuellen Entwicklungschancen, der wirtschaftlichen Erfordernisse sowie der inhaltlichen Abstimmung mit der Gemeinde und folgende Entwicklungsziele definiert:

Ziele:

1. Jersleber See sowohl für die Einheimischen, als auch für Touristen weiterentwickeln

Wichtiges Naherholungsangebot und damit wichtig für die Lebensqualität in der Gemeinde Barleben, im Rahmen der Daseinsvorsorge wichtig zu erhalten.

2. Stabilisierung der Einnahmen durch mehr Angebote, mehr Wertschöpfung

Neue (vor allem auch gewerbliche) Angebote erschließen, mehr Umsätze, mehr Wertschöpfung für die Gemeinde, höhere Wirtschaftlichkeit (kein bzw. weniger Zuschuss).

3. Mehr Qualität und Profil entwickeln, Innovationen entwickeln

Sichtbare Investitionen in die Aufenthaltsqualität, Ausstattung und Angebote, Bekenntnis zu Qualität und Servicequalität über die Beteiligung an Qualitätsinitiativen, klares Profil und klarer Themen- und Zielgruppenfokus, um die richtigen Angebote zu schaffen. Premium-Angebot mit Strahlkraft entwickeln (und auch so vermarkten), gezielt Innovationen entwickeln.

4. Image und Bekanntheit stärken

Höchste Gästezufriedenheit, höchste Weiterempfehlungsquoten, positive Wirkungen auf das Image aufgrund Attraktivierungsmaßnahmen und umfassenden Freizeitangeboten.

5. Stärkere touristische Ausrichtung: deutlich mehr Kurz-, Touristikcamper, mehr Familien

Mehr zukunftsgerichtete Zielgruppen aus regionalen und überregionalen Märkten: Touristikcamper, mehr „Stopover“ Gäste, mehr Familien, auch anspruchsvollere Gäste, höhere Auslastung der Touristikingstandplätze.

6. Zukunftssicheres Organisations-Modell

Organisationsmodell, das eine deutliche Weiterentwicklung erlaubt und jährliche Investitionen sowie den Betrieb sichert. Enge Vernetzung und Abstimmung der Ausrichtung, Qualität, Zugänglichkeit, Preise für Tagesbesucher / Einheimische mit der Gemeinde und den touristischen Akteuren in der Gemeinde (ggf. über Tourismus- und Marketingverein).

7. Nachhaltige Entwicklung, barrierefreie Angebote

Konsequente nachhaltige ökologische, soziale, ökonomische Weiterentwicklung, sichtbares Nachhaltigkeitsdenken durch geringstmöglichen Flächenverzehr (gemeinschaftliche Nutzung von Wegen, Parkplätzen, Sanitäreinrichtungen für öffentliche und privatwirtschaftliche Angebote), Einsatz ressourcensparender Techniken, regionale Produkte, e-Angebote. Beste Zugänglichkeit für alle (Gastronomie, Serviceeinrichtungen, Strand, Freizeit).

8. Beste Einbindung in den regionalen und überregionalen Tourismus

Enge Kooperation mit den Tourismuspartnern der Region, Beitrag leisten für die Stärkung des Campingsegmentes und Naherholungsangebotes für die Region, bester Content für die POI-Datenbank der Reiseregion Magdeburg Elbe-Börde-Heide bzw. des Tourismusnetzwerk Sachsen-Anhalt. Stärkere Internationalität durch mehrsprachige Angebote.

9. Neue Potenziale erschließen im Bereich Events, Familienevents

Besondere Veranstaltungen mit lokaler und regionaler Anziehungskraft für Einheimische und Touristen und attraktive Vermietangebote für Feiern, Firmen- und Vereinsevents.

Strategische Ansätze:

- ▶ Mehr Touristen auf dem Campingplatz gewinnen durch bessere Angebote und Vermarktung.
- ▶ Mehr Gäste gewinnen, die mehr Geld ausgeben: dafür weitere Bereiche für Standplätze nutzbar machen, besondere Mietangebote (räumliche Abgrenzung Glamping, Gruppenankünfte), mehr kostenpflichtige (vor allem gewerbliche) Zusatzangebote.
- ▶ Guter Mix aus niedrig- und höherpreisigen Angeboten, um verschiedene Ziel- und Anspruchs- bzw. Lifestylegruppen anzusprechen (differenzierte Stellplatzangebote, verschiedene Gastronomie-Outlets und Freizeitangebote).
- ▶ Profilentwicklung, Neupositionierung.
- ▶ Qualitätsstrategie:
 - Natürliche Grundlagen sichern: Wasserqualität, Landschaftsschutz, Sicherung von Ruhephasen, klare Regelungen zum Lärmschutz bei Veranstaltungen (z. B. zeitliche Beschränkungen, kein Feuerwerk auf dem Gelände).
 - Mehr Aufenthaltsqualität, sichtbare Weiterentwicklung durch Investitionen.
 - Qualitätsangebote für mittlere bis hohe Ansprüche, dafür zwingend Investitionen in allen Bereichen erforderlich – in den Bereichen Camping / Mieteinheiten / Serviceeinrichtungen, Gastronomie, Freizeit.
 - Klassifizierung und Zertifizierung, Premium-Mitgliedschaften, Service Q, Qualitätsinitiativen.
- ▶ Indoor- und mehr Outdoor-Freizeitangebote für Tagesgäste und Übernachtungsgäste.
- ▶ Moderate Preiserhöhung prüfen (bei Touristikcamping-Gebühren, Personengebühren); setzt höhere Angebotsqualität voraus. Zusätzliches Preisangebot für Dauer- bzw. Stammgäste mit besonderem Nutzen.
- ▶ Entwicklung neuer Publikumsveranstaltungen und Events, dazu auch Aufbau von „Communities“ (z. B. im Sportbereich).
- ▶ Investitionen in eine bessere (online) Vermarktung.
- ▶ Neues Organisationsmodell.

Zielgruppen-Mix

- ▶ **Touristikcamper**
 - Auch anspruchsvolle Touristikcamper bzw. Kurzurlauber (Glamping, besondere Mieteinheiten wie Baumhäuser oder Tiny Houses)
 - Mehr Familien (entsprechende Freizeitangebote vorausgesetzt)
- ▶ **Dauercamper** (mit Qualitätsanspruch)
- ▶ **Aktive Best Ager** (auch mit Enkeln)
- ▶ **Familien, Familienverbände** (Kleinkinder, Schulkinder, jugendliche Kinder)
- ▶ **Freunde, Kleingruppen**
- ▶ **Einheimische mit Verwandten-, Bekanntenbesuche** (Baden, Sonnen, Spazieren gehen, Angeln)
- ▶ Veranstaltungsbesucher
- ▶ Ggf. auch örtliche Vereine (abhängig vom Sport-/Freizeitangebot oder auch Raumangebot)
- ▶ Schulklassen Gemeinde Barleben und Nachbargemeinden (Ausflüge, „Schulschwimmen“)
- ▶ Stop-over für Camping-, Wohnmobilgäste
- ▶ Radtouristen (Zwischenstopp / Abzweig vom Aller-Elbe-Radweg, Elberadweg)
- ▶ Anspruchsvolle Auszeit suchende, „Glamping“-Gäste - *räumlich abgetrennt*
- ▶ Jugendgruppen, Vereinsgruppen - *räumlich abgetrennt*

Nach der Reisedauer

- ▶ **Kurzurlauber und Wochenendurlauber** (kurze Auszeit oder aktives Auspowern für Städter, Familienzeit)
- ▶ **Längerfristig auch mehr Haupturlauber in der Sommerferienzeit** (Campingurlauber, Jersleber See als Startpunkt für Entdeckungen in der Region)
- ▶ **Tagesgäste, Ausflügler**

Mögliche Zielgruppenkonflikte:

- ▶ Schulklassen vs. Ruhe suchende Paare, Anspruchsvolle
- ▶ Familien vs. Ruhe suchende Paare, Anspruchsvolle

6.3 Überlegungen zur künftigen Positionierung und zu künftigen Nutzungen

Künftige Positionierung

Angesichts der Analyseergebnisse und auch angesichts wichtiger Profilierungsthemen im künftigen Tourismuskonzept der Gemeinde Barleben (Natur, Camping, Freizeit, Nachhaltigkeit) wird folgende Positionierung empfohlen:

► Premium-Natur-Aktiv-Campingplatz

Durchgängige Naturorientierung, Naturbewusstsein, attraktive natürliche Materialien, Einbindung regionaler Produzenten, nachhaltige Lösungen bei Strom, Wasser, Müll, Wareneinkauf, in der Gastronomie, Naturerlebnisangebote, Naturaktivangebote, nachhaltige Mobilitätsangebote (Fahrräder, e-Bikes, kleine e-Boote), kleine niederschwellige Natur-Gesundheit-Angebote (Seesauna, Natursauna), aber auch Sport-, Spiel-, Freizeitangebote (auch für die Einheimischen, für Jugendgruppen - „Action“ räumlich getrennt), besondere Kinder-, familienfreundliche Ausstattung, kleines Kinderspielhaus, attraktive Gastronomie, Chill-out Zonen, Outdoor Grillplätze.

„Grüner Faden“, der sich inhaltlich und gestalterisch durch das Gesamtangebot zieht (grün, Natur-Design, Holz, sichtbare / erlebbare Elemente Wasser, Erde, Luft, Feuer). Garten, Wald, „Grünes Klassenzimmer“ / Grünes Kinderspielhaus, zum Thema Gewässer, Wald. Im (räumlich getrennten) Gruppenbereich z.B. Jurten, Hütten. Trifft auch den Nerv Jüngerer (Generation Z), anspruchsvollerer Gäste.

→ *Weiterentwicklung Campingplatz Barleber See beachten (Beachvolleyball-/Beach Soccer Hotspot, neue Erlebnisgastronomie)*

Möglich ist auch eine schrittweise Weiterentwicklung zum (Kurz-)Urlaubs- und Freizeitresort im Sinne eines Betriebes, dessen Angebotsportfolio weit über das reine Beherbergungsgeschäft hinausgeht und das (langfristig ganzjährig oder mit deutlich längerer Saisondauer) eine überdurchschnittliche, auch überregionale Anziehungskraft und Eigenattraktivität entwickelt. Dazu den Namen „Naherholungsgebiet Jersleber See“ überdenken.

Das Kernangebot am Jersleber See ist und bleibt der Campingplatz mit Badestelle. Das Beherbergungsangebot kann ausgebaut und längerfristig auch auf das Winterhalbjahr ausgeweitet werden.

Ein Hotel wird aktuell aufgrund des vergleichsweise breiten Beherbergungsangebotes in der Gemeinde Barleben am Standort Jersleber See nicht gesehen (Zielgruppenkonflikte Camping – Hotel, überdurchschnittlich viele, auch kapazitätsstarke Hotels in der Gemeinde Barleben, Nachfrageentwicklung bzw. Entwicklung der Auslastung, Lage / Anbindung, Umfeld). Eher wird im Beherbergungsbereich der Ausbau des (ganzjährigen) Campingangebotes (Vermieteinheiten) und der Aufbau eines starken Angebotes an Mieteinheiten gesehen. Langfristig kann aber z. B. ein „Bettendorf“ oder Hüttendorf o.ä. für junge Zielgruppen ergänzt werden.

Künftige Nutzungen, Angebote:

Nachfolgend wird dargestellt, welche Funktionen das Naherholungsgebiet Jersleber See künftig erfüllen soll und welche Nutzungen sich daraus (auch aus der künftigen Positionierung) ableiten:

- ▶ **Weiterentwicklung zum Premium-Natur-Aktiv-Campingplatz der neuen Generation / zum Resort:** Möglichst mit durchgängigem Gestaltungsansatz, modern, zeitgemäß, qualitativ
- ▶ **Künftige Kapazität: 320 bis 350 Standplätze** (eher weniger, aber größere Parzellen, die sich auch für höhere Preise vermieten lassen – eine deutliche Attraktivierung des Campingplatzes und der Serviceangebote vorausgesetzt)
 - **170-180 Dauercamping-Parzellen** (Standard, Komfort, Premium)
 - **150-170 Kurz-, Touristikcamping-Parzellen** (Standard, Komfort, Premium)
 - 20-30 Touristikcamping-Zeltplätze
 - Zunächst 25 Mieteinheiten (räumlich voneinander getrennt), davon z. B.
 - 10 Touristikcamping Mietzelte Komfort
 - 5 Glamping-Mietzelte (siehe nächste Seite)
 - 5 Mobilheime / Mietwohnwagen
 - 5 Gruppenzelte, Tipis, Safarizelte (Schulklassen, Vereinsgruppen), 10-15 Personen
 - in einem zweiten Ausbauschnitt:
 - 5 Tiny Houses, Baumhäuser auf dem heutigen Gelände (siehe nächste Seite)
 - zusätzliches Ferienhaus-Angebot (rund 20 Ferienhäuser / Reihenhäuser) auf einer Fläche, die außerhalb des heutigen Geländes des Campingplatzes liegt (alternativ weitere Bungalowangebote).
- ▶ **Qualitätsangebote Sanitär, (gemeinsam) Kochen / Gemeinschaftsküche, Schließfächer.**
- ▶ **Regionaler Minimarkt mit Back-, Obst-, Gemüseshop im oder am Rezeptionsgebäude**, für Campingplatz-Nutzer, aber auch für die Bewohner der Bungalowsiedlung (*aktuell über Uferweg nicht zugänglich*) → künftig kleiner, aber lebendiger, florierender Nahversorger mit regionalen Produkten für die Dauer- und Touristikcamper und auch für die Bewohner der Bungalowsiedlung (alternativ mobile Lösung mit lokalem / regionalen Bäcker).
- ▶ **Attraktive Gastronomie mit Außengastronomie**, Veranstaltungsraum (für kleine Veranstaltungen), d. h. **möglichst mehrere Outlets je nach Zielgruppe / Anspruch**
 - **Strandgastronomie:** durchaus anspruchsvoll, attraktiv, modern, stylisch, neuer Bau, hochwertige Terrasse / ggf. Dachterrasse bzw. „Roof-top Bar“ (à la carte Geschäft, Feiern), Annahme 50 Sitzplätze innen, Terrasse 50 Sitzplätze außen
 - Multifunktionaler Raum für Feiern, Hochzeiten, Firmen- und Vereinsveranstaltungen (möglichst über Trennwände variabel für 30, 50, 100 Personen)
 - zusätzlich Biergarten-Bereich: einfach, lässiges Beachfeeling, Snack, Grill, Getränke, Kuchen, Eis, 80 Sitzplätze

- in der Saison und für Events ggf. ergänzend mobile Gastronomieangebote (Foodtrucks, hochwertige Verkaufsboxen)
- attraktiver Eingang, Zuwegung für Events, besonderes Beleuchtungskonzept wie solar-betriebene Fackeln an den Wegen



Quelle: Strandbad Mannheim, Kanuclub Markkleeberger See, Fischerhütte Schlachtensee Berlin

► **Weiterentwicklung Strandbereich:**

- Neuer Sand (siehe Bsp. Freibad Großer Wukensee bei Biesenthal, neuer Strand mit Ostsee-Sand), Beseitigung der Wurzeln
- Anschaffung Strandpflege-Gerät, Reinigungsdienst (Müll)
- Kostenfreies Strand-WLAN

► **Spiel-, Sport-, Freizeitmöglichkeiten outdoor:**

- Wasserspielelandschaft auf dem und am Wasser: je nach Positionierung
 - z. B. wie Fun-Wasserpark⁸ in Driedorf, Heisterberger Weiher, weitere: Wibit-Watersportpark mit KidsZone Timmendorfer Strand, Aquapark Nethen, Standort: Rastede, Beachclub Nethen



- oder als stylische Natur-/Holz-Badeplattform⁹



⁸ Driedorf, Heisterberger Weiher, <https://www.driedorf.de/fun-wasserpark-heisterberger-weiher.html>
Timmendorfer Strand <https://beach.timmendorfer-strand.de/tag/aquapark/>, Rastede, Beachclub Nethen
<http://www.aquapark-nethen.de/>

⁹ Bsp. <https://www.tatzelwurm-wasserfaelle.com/oberaudorf-sehenswuerdigkeiten/>

- Kleine oder große Erlebnisrutsche¹⁰ und / oder Flyline / Zipline ins Wasser (im Herbst auf den Strand lenken)



- Schwimmunterricht für Schulklassen
- Tretbootverleih
- E-Boote Verleih (kleine Boote)
- Rad-, e-Bike Verleih, Kettcars
- weitere Sportangebote wie z.B. Erneuerung Minigolf-Anlage, Adventuregolf, Weiterentwicklung Beachvolleyballfelder, Basketball Plätze, Soccer
- weitere Erlebnisse für Kinder: Ausbau Spielplätze, Matschspielplatz am Strand, Streichelzoo

In der Hochsaison auch personelle Möglichkeiten für Spiel, Sport und Bewegungsanimation, geführte Touren, Erlebnis-/Incentive-Angebote.

- ▶ **Spiel-, Freizeitmöglichkeit Indoor** (im ehemaligen Wirtschaftsgebäude – Sanierung oder Abriss und Neubau, als fester Bau oder ggf. auch als hochwertige, ganzjährig nutzbare Pavillons, ggf. auch zur Vermietung), z.B.
 - moderner Fitnessraum oder Outdoor Fitnessgeräte
 - **kleines Kinderspielhaus**
 - in der nächsten Ausbaustufe ggf. auch kleine Indoor Spielhalle für Ballsportarten / Multifunktionsarena (Soccer Kleinfeld, Basketball, Volleyball)
- ▶ **Ausgewählte Veranstaltungen** (Eigen-, Fremdveranstaltungen) für Campingplatznutzer und Einheimische
- ▶ **Naturbildungsangebote**
 - Naturlehrpfad, Naturbeobachtungsstation am Jersleber See (+ am Jersleber See II)
 - Kleine Naturausstellung im Rezeptionsgebäude
 - Werkstatt-, Schulungsraum (im künftigen Indoor-Spielplatz Gebäude)
- ▶ **Wellness-/Gesundheitsangebot** z.B.
 - Seesauna, Natursauna
 - oder niederschwelliger: Saunafässer oder 1-2 schwimmende Saunen

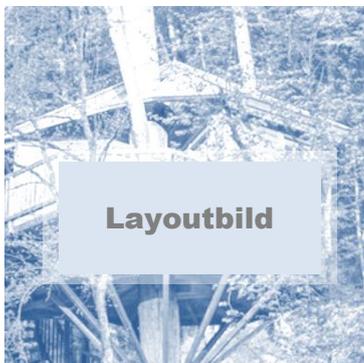
¹⁰ <https://www.bergfex.de/sommer/alpenwelt-karwendel/seen/grubsee/>

► **Besondere, außergewöhnliche Mietangebote für Gäste ohne Campingausrüstung (räumliche Trennung):**

Auf den Entwicklungsflächen des Campingplatzes:

- **Moderne Miet-Camper oder moderne Mietbungalows**
- **Baumhäuser, Stelzenhäuser, „Vogelnester“**
- **Natur Tiny Houses**
- **Glamping-Angebote:** größere Parzellen, separate, besondere Lage z. B. direkte Nähe zum Wasser, ggf. eigene Sanitäreinheit jeweils für 3-4 Parzellen, mit oder ohne festen Glamping-Mietangeboten)

Beispiele Baumhäuser, Stelzenhäuser:



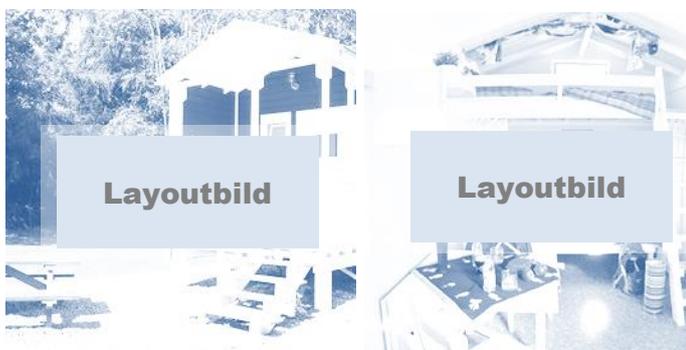
<https://glamping.info/glampingunterkunft/baumhaushotel-seemuhle#Fotos>



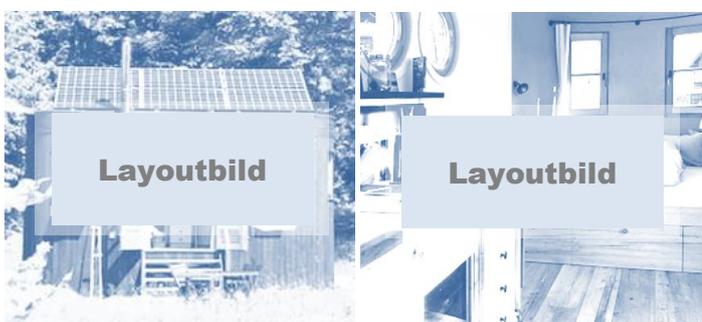
<https://glamping.info/glampingunterkunft/baumhaus-resort-baumgefluster#Fotos>



<https://glamping.info/glampingunterkunft/baumchalets-allgau#Fotos>



<https://glamping.info/glampingunterkunft/stelzenhaus-mit-seeblick-schweden>



www.kleine-heimat.de Tegernsee

Beispiele Glamping



<https://glamping.info/glampingunterkunft/campingplatz-am-treidlerweg#Fotos>

Beispiel Besondere Gruppenzelte, Jurten, Safari-Zelte



<https://www.uhlenkoeper-camp.de/Öko-Camping>

Im Bereich außerhalb des Naherholungsgebietes Jersleber See

- ▶ Umlaufenden Uferweg wieder öffnen für die Bungalow-Siedlung zum Spazieren, Besuch der Badestelle und der (weiterentwickelten) Gastronomie, ggf. Themenabschnitte, Möblierung, besondere Aussichtspunkte, Aussichtsturm → **aktuell coronabedingt nicht möglich.**
- ▶ Ferienhaussiedlung / Reihenhäuser außerhalb des Geländes prüfen (20-30 Einheiten)
- ▶ Kletterpark, Klettergarten oder Indoor-Sport-, Challenge Halle („vor der Schranke“, als zusätzliche Freizeitangebot für die Gemeinde Barleben vor den Toren der Landeshauptstadt)
- ▶ Verkehrskindergarten, Outdoor Strecke mit kleinen e-Mobilen für Kinder
- ▶ Naturlehrpfad, Vogelbeobachtungsstation
- ▶ Aussichtsturm, -plattform für besondere Perspektiven auf den Jersleber See bzw. Seen

Weitere Anforderungen:

- ▶ **Möglichst Ganzjahresbetrieb bzw. mit verlängerter Saison** dank wetterfester bzw. Unter-Dach-Angebote
- ▶ **nachhaltig, umweltfreundlich, naturorientiert**
- ▶ **neue Gestaltung der Webseite für eine bessere Vermarktung:** mehr Informationen, Übersichtsplan, Bilder, Videos, Luftaufnahme, Integration interaktiver Tourenplaner, mehr Beiträge mit höheren Frequenzen auf den Social Media-Kanälen, mehr und besserer Content auf den Plattformen der touristischen Partner
- ▶ **Barrierefrei** (Gastronomie, Strandzugang, Servicegebäude)
- ▶ **Eingebunden in das Umfeld** (Wege, Beschilderung, weitere Angebote)
- ▶ **Hohe Aufenthaltsqualität, stimmiges Gesamtbild** (öffentliche Bereiche und Dauercamping-Areale über Gestaltungsrichtlinien) – dazu Motivation, Begeisterung der Dauercamper

Hohe Service-, Gästeorientierung: Geprüfte Sterne-Qualität: „Erstklassig“ 4*
(www.bvcd.de/klassifizierung/informationen)

Die Campingplätze, die mit den offiziellen Sternen der **BVCD/DTV Campingplatz Klassifizierung** werben, bieten geprüfte Qualität in folgenden Bewertungskategorien:

- **Rezeption und Service:** z. B. Größe, Erreichbarkeit, Infomaterial, Fremdsprachen, Beratung, Einlasskontrolle, Service, Gastronomie, Verkauf
- **Sanitär:** z. B. baulicher Zustand, Wände und Fußboden gefliest, Waschbecken, Duschen mit Warmwasser, WC-Ausstattung, Raumklima, Beleuchtung, Sauberkeit, Wäschetrockner, Waschmaschinen, Kochgelegenheit, Sanitäreinheit für Rollstuhlfahrer, Entsorgung
- **Standplätze:** z. B. verfügbare Gesamtfläche pro Standplatz, Stromanschluss, "Schnittstelle" Frisch- und Abwasseranschlüsse für Caravans und Wohnmobile, Gliederung des Campingplatzes, Einordnung der Standplätze, Gruppen-Zeltwiese, Hauptwege, Gesamtzustand der Standplätze und Wege

Nachfolgend sind die BVCD/DTV Sternekategorien dargestellt:

Einfach 1*	Einfach und zweckmäßig in der Ausstattung bzw. im Gesamteindruck.
Zweckmäßig 2*	Zweckmäßig und gut in der Ausstattung bzw. im Gesamteindruck, mit mittlerem Komfort. Einrichtungen bei guter Qualität.
Komfortabel 3*	Gesamtausstattung bzw. Gesamteindruck mit gutem Komfort. Einrichtungen von besserer Qualität.
Erstklassig 4*	Erstklassig in der Gesamtausstattung bzw. im Gesamteindruck, mit gehobenen Komfort. Einrichtungen in gehobener und gepflegter Qualität.
Exklusiv 5*	Exklusive in der Gesamtausstattung bzw. im Gesamteindruck, mit hochwertigem/erstklassigem Komfort. Großzügige Einrichtungen in besonderer Qualität.

Neue Nutzungen Entwicklungsstufen (stufen-, arealweise Erschließung)

Hier werden die künftigen Nutzungen skizziert. Dabei sind Entwicklungs- oder Ausbaustufen - auf Basis eines stimmigen Gesamtkonzeptes – denkbar. Diese könnten sein:

1. Stufe: Gastronomie, Shop, Outdoor Freizeitangebote, Mietangebote, Attraktivierung Campingplatz, mehr und größere Touristik-Standplätze, Serviceeinrichtungen, Sanitäranlagen, neue Aufenthaltsbereiche
2. Stufe: Erweiterungsflächen für weitere Standplätze: Tiny Houses, Baumhäuser auf dem Gelände und 20-30 Ferienhäuser außerhalb des Geländes

Auf der nachfolgenden Seite sind die künftigen Nutzungen skizziert:

Künftige Nutzung der Flächen, Impressionen

Abbildung 22: Künftige Nutzungen Campingplatz und Naherholungsgebiet Jersleber See



Quelle: Gemeinde Barleben

6.4 Überschlägige Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

6.4.1 Annahmen für die Berechnung

Für die Berechnungen gehen wir von folgenden Prämissen aus:

A. Einnahmen Campingplatz (Dauercamping, Kurz-/Touristcamping, Mieteinheiten)

Stellplatz-, Park-, Personengebühren, Mietumsätze

Annahmen für künftige Kenngrößen (Berechnungsgrundlagen):

- ▶ **Kapazitäten: 330 Standplätze für Dauercamper und Tourist Camper + Mieteinheiten - größere Parzellen** (heute 400 Standplätze, die aber nie ausgebucht sind). Modellhafte Aufteilung in:
 - **180 Dauercamping-Standplätze** (heute max. 250 x 80 qm = 20.000 qm Parzellenfläche), davon z. B.
 - **120 Standard (100 qm) = 12.000 qm**
 - **40 Komfort (125 qm) = 5.000 qm**
 - **20 Premium / De Luxe (150 qm) = 3.000 qm**
 - Σ Parzellenfläche = 20.000 qm (d. h. gleiche Gesamtfläche – größere Parzellen)
 - **150 Kurz-, Touristcamping-Standplätze** (heute max. 150 x 80 qm 12.000 qm), z. B.
 - **100 Standard (100 qm) = 10.000 qm**
 - **40 Komfort (125 qm) = 5.000 qm**
 - **10 Premium / De Luxe (150 qm) = 1.500 qm** (ggf. Mietbad für 3-4 Standplätze)
 - Σ Parzellenfläche = 16.500 qm (d. h. um 4.500 qm größere Gesamtfläche)
 - **20 Zeltplätze** (80 qm, Zeltwiese) = 1.600 qm
 - **Zunächst 20-25 Mieteinheiten** (räumlich voneinander getrennt), davon z. B.
 - 5 Touristcamping Mietzelte Komfort
 - 5 Glamping-Mietzelte
 - 5 Mobilheime / Mietwohnwagen
 - 5 Gruppenzelte
 - 5 Tiny Houses, Baumhäuser (Stufe 2)
- Standorte De Luxe Standplätze DC und TC Nähe See
 Standorte TC z. B. auch zwischen ehem. Verwaltungsgebäude und Spielplatz
 Standorte Glamping-Mietzelte und Tiny Houses z. B. auf der Fläche der ehemaligen 2-Achs-Wohnwagen (Ruhe, Seenähe, allerdings längere Wege zur Gastronomie und zum Hauptstrand)
 Standorte Gruppenzelte: möglichst Nähe Beachvolleyball / Grillplätzen (heutige Zeltwiese)

- Ggf. zusätzlich 20-30 Ferienhäuser / Reihenhäuser auf einer Fläche, die außerhalb des heutigen Geländes des Campingplatzes liegt (alternativ weitere Bungalowangebote, Potenzial- und Machbarkeitsstudie).

► **Annahmen zur künftigen Auslastung:**

- Dauercamping-Standplätze: 85% Belegung in 2022, 90% in 2023, 85% ab 2024)
- Kurz-, Touristkamping-Standplätze: 70-90 Belegtage pro Jahr
- Weitere Auslastungen siehe Tabellen

► **Übernachtungspreise / Standplätze (Brutto-Verkaufspreise):**

Erhöhung im Touristkamping-Bereich und bei höherwertigen Dauercamping-Plätzen (Annahme: größere Parzellen und deutliche Steigerung von Qualität und Angebotsbreite, Preise unter Berücksichtigung Marktpreise und insbesondere der Wettbewerbspreise auf dem Campingplatz Barleber See S. 40ff)

- **Touristkamping** (Hauptsaison = Nebensaison, da größeres Angebot, alle Preise inkl. 7% MwSt.)
 - Personengebühren: Erwachsener pro Nacht 7,00 €, Kinder 4,00 €
 - Standard (100 qm):
 - Wohnwagen/Caravan Stellplatz pro Nacht 7,00 €
 - Motorcaravan/Wohnmobil pro Nacht 9,00 €
 - Komfort (125 qm):
 - Wohnwagen/Caravan Stellplatz pro Nacht 8,00 €
 - Motorcaravan/Wohnmobil pro Nacht 10,00 €
 - Premium / De Luxe (150 qm):
 - Wohnwagen/Caravan Stellplatz pro Nacht 10,00 €
 - Motorcaravan/Wohnmobil pro Nacht 12,00 €
- **Dauercamping** (umsatzsteuerfrei):
 - Standard (100 qm): 720,00 € + 150,00 € Winterstand = 870,00 €
 - Komfort (125 qm): 750,00 € + 160,00 € Winterstand = 910,00 €
 - Premium / De Luxe (150 qm): 800,00 € + 170,00 € Winterstand = 970,00 €
- **Zelte:** inkl. 7% MwSt.
 - Alle Zelte bis 4 Personen: 5,00 €, plus Personengebühr
- **Mieteinheiten:** inkl. 7% MwSt.
 - Mietbad: 7,00 €
 - Touristkamping Mietzelte, Glamping-Mietzelte, Mobilheime / Mietwohnwagen, Gruppenzelte, Tiny Houses, Baumhäuser o. ä. / Ferienhäuser: *Annahmen Übernachtungspreise siehe Tabellen*

B. Naherholung (Park-, Personengebühren)

- ▶ **Tagesticket Naherholung / Strand:**
(Aktuell 1,00 € pro Person)
 - Erwachsene/Vollzahler: 2,00 € (Variante 2,50 €)
 - Dauerkartenbesitzer/Stammgäste und Ermäßigte: 1,00 € (Variante 1,50 €)
- ▶ **Überlegungen zu Dauer-, Jahreskarten für Einheimische, Bewohner der Bungalowsiedlung, „Communities“ für eine besondere Kundenbindung** (Zugang über Mitgliedskarte / QR-Code o. ä.) - "Mein See", „mein Naherholungsgebiet“ – Identität, persönliche Nutzen
 Besondere Nutzen für die Inhaber
 - Rabatte Eintritt
 - Rabatte in der Gastronomie / beim Mieten der Veranstaltungsräume
 - Weitere Vorteile
- ▶ **zusätzlich (digitale) Stempelkarte für Dauercamper und auch Touristcamper** in der Gastronomie, Shop, Freizeit

C. Gastronomie, Feiern & Tagen

- ▶ Annahmen Zahl Sitzplätze:
 - Strandgastronomie: 50 Sitzplätze innen, 50 Sitzplätze außen
 - Biergarten/Imbiss: 80 Sitzplätze außen
- ▶ Annahmen Öffnungstage:
 - Strandgastronomie 210 Tage / Jahr geöffnet / Außengastronomie/Terrasse 60 Tage
 - Biergarten / Imbiss: Außengastronomie 80 Tage / Jahr geöffnet
- ▶ Annahmen Zahl privater oder geschäftlicher Veranstaltungen:
 - Zunächst Annahme 1,5 Veranstaltungen pro Woche, 30 Wochen, mit durchschnittlich 35 Personen
- ▶ Annahmen Zahl Publikumsveranstaltungen:
 - 3 mittlere Veranstaltungen pro Jahr, durchschnittlich 200 Personen
 - 2 große Veranstaltungen pro Jahr, durchschnittlich 1.000 Personen

Veranstaltungen werden aktuell höchstens kostendeckend (eher mit Verlust) durchgeführt (Kosten für Programm, Bühnentechnik, Sicherheit, Aufsichtspersonal, Kinderbetreuung etc. übersteigen die Einnahmen). Ein privater Betreiber mit besonderen Event-Erfahrungen wird hier auch Überschüsse erwirtschaften. Dies wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht weiterverfolgt, ist aber künftig eine wichtige Stellschraube.

D. Sport-, Spiel-, Freizeitangebot

- ▶ Annahmen durchschnittliche Umsätze Sport, Spiel, Freizeit:
 Umsätze aus Verleih / Nutzung Wasserlandschaft siehe Tabellen

E. Weitere Zusatzangebote (z. B. Wellness/Sauna, Anwendungen, Coaching)

- ▶ Diese Umsätze wurden noch nicht berücksichtigt.

Weitere Prämissen für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen finden sich in der Anlage ab Seite 93 sowie in den nachfolgenden Tabellen.

EXKURS: Modellhafte Ermittlung der Erlöse aus Park- und Personengebühren

Bevor eine Abschätzung der künftigen Erlöse erfolgt, werden zunächst noch die künftigen Park- und Personengebühren modellhaft ermittelt. Hintergrund ist, dass die Personengebühren in den vergangenen Jahren nicht täglich bzw. durchgängig durch die gesamte Saison erhoben wurden, sondern in bestimmten Jahren nur dann, wenn an diesem Tag Rettungsschwimmer vor Ort waren, also tatsächlich Badewetter war. Wenn die gesamte Anlage künftig noch deutlich attraktiver für Tagesbesucher wird (auch an Tagen, wo kein ausgesprochenes Badewetter herrscht), dann sollten die Personengebühren durchgängig kassiert werden.

Während der Badesaison (15.5.-15.9.) werden auf beiden Stellplatzflächen (zusammen rd. 400 Stellplätze) Parkgebühren in Höhe von 1,00 € pro Stunde (Maximalbetrag: 8,00 €) erhoben. In den Randzeiträumen (Mitte April bis Mitte Mai bzw. Mitte September bis Mitte Oktober) wird eine reduzierte Gebühr von 0,50 € pro Stunde (Maximalbetrag: 2,00 €) erhoben. Außerhalb der Saisonzeiten des Strandbades und des Campingplatzes sind die Parkflächen kostenfrei nutzbar.

2017 wurde eine Personengebühr für die Nutzung des Strandbades in Höhe von 1,00 € pro Person eingeführt. Diese wird jedoch nur an Tagen erhoben, an denen Rettungsschwimmer vor Ort sind.

Tabelle 13: Park- und Personengebühren 2013-2019

Jahr	Fahrzeuge	Parkgebühren in €	Personengebühren in € (Tage)	Park- und Personengebühren in €
2013	17.651	51.333	-	51.333
2014	13.252	36.545	-	36.545
2015	18.141	53.121	-	53.121
2016	22.036	59.730	-	59.730
2017	13.301	34.919	9.063 (20)	43.982
2018	33.992	95.437	45.342 (70)	140.779
2019	23.189	67.754	30.761 (55)	98.515
Mittelwert	20.223	56.977	28.389	

Quelle: Angaben Gemeinde Barleben

In den Jahren 2013 bis 2019 wurden im gebührenpflichtigen Zeitraum durchschnittlich rund 20.000 Fahrzeuge auf den beiden Stellplatzflächen registriert. An einzelnen Schönwettertagen in den Sommerferien wurden über 1.000 Fahrzeuge erfasst. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von fast 3 Stunden wurden pro Jahr rund 57.000 € Erlöse aus Parkgebühren generiert. Im

Jahr 2019 entfielen 99 % der Erlöse auf den Zeitraum zwischen dem 15. Mai und dem 15. September (Badesaison).

Die Höhe der eingenommenen Personengebühren schwankt stark in Abhängigkeit der Einsatzzeiten der Rettungsschwimmer. In der Saison 2017 wurden Rettungsschwimmer nur an 20 Tagen eingesetzt, sodass sich die Personengebühren nur auf rund 9.000 € beliefen. Im Schönwetter-Sommer 2018 waren Rettungsschwimmer an 70 Tagen im Einsatz, sodass Erlöse durch Personengebühren in Höhe von rund 45.000 € erzielt werden konnten. 2019 wurden 82 % der Personengebühren an Wochenenden und Ferien- bzw. Feiertagen erhoben. Entgangene Personengebühren aufgrund der Abwesenheit eines Rettungsschwimmers wurden anhand der Erlöse aus Parkgebühren und des beobachteten Verhältnisses zwischen Park- und Personengebühren interpoliert.

Insgesamt zeigen sowohl die Park- als auch die Personengebühren eine sehr stark ausgeprägte Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen im entsprechenden Zeitraum. An Tagen mit optimalen Witterungsverhältnissen (s. Kap. 2.4 Klimanalyse) werden durchschnittlich Erlöse aus Park- und Personengebühren in Höhe von 2.400 € verzeichnet, gute Tage erreichen durchschnittlich 1.400 €, Tage mit akzeptabler Witterung rund 340 € und Tage mit eingeschränkten Witterungsverhältnissen rund 115 €. Tage, die nicht dieser Klassifizierung entsprechen, verzeichneten durchschnittlich Erlöse aus Park- und Personengebühren in Höhe von rund 250 €. Diese Anomalie ist auf einige Tage mit hohem Besuchsaufkommen und gutem Badewetter, aber starken Niederschlagsereignissen in den Nachmittags- und Abendstunden zurückzuführen.

Tabelle 14: Park- und Personengebühren in Abhängigkeit der Witterung

Jahr	Tage mit Badewetter					Summe
	optimal	gut	akzeptabel	eingeschränkt	sonstige	
Parkgebühren in €	1.550,-	850,-	200,-	75,-	150,-	
Personengebühren in €	850,-	550,-	140,-	40,-	100,-	
Ø Anzahl Tage 2010-19 (Badesaison)	17,3	20,2	25,2	7,7	53,6	
Erlöse in € (gerundet)	41.000,-	28.000,-	8.000,-	1.000,-	13.000,-	91.000,-

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung ift GmbH auf Basis Climate Data Center des Deutschen Wetterdienstes 2020

Eine Analyse der Witterungsverhältnisse im Zeitraum vom 15. Mai bis 15. September in den Jahren 2010 bis 2019 zeigt, dass an durchschnittlich 17,3 Tagen optimales Badewetter herrscht. Gutes Badewetter herrscht an 20,2 Tagen, akzeptables Badewetter an 25,2 Tagen, eingeschränktes Badewetter an 7,7 Tagen. Die Witterungsverhältnisse an den verbleibenden 53,6 Tagen in diesem Zeitraum lassen keine Klassifizierung zu.

In Kombination mit den durchschnittlichen Erlösen pro Tag ergibt sich ein zu erwartender durchschnittlicher Erlös aus Park- und Personengebühren in Höhe von rund 91.000 € pro

Jahr (bei aktuellem Angebot, tatsächliche Werte in 2018 und 2019 lagen jeweils sogar höher). Davon entfallen rund 35.000 € auf Personengebühren und rund 56.000 € auf Parkgebühren. Diese Werte setzen die tägliche Anwesenheit eines Rettungsschwimmers sowie eine durchschnittliche Witterung während der Badesaison voraus.

Für die nachfolgenden Berechnungen wurden jährliche Ansätze in Höhe von 100.000 € bis 120.000 € gewählt, da wegen höherer Attraktivität der Anlage von steigenden Besucherzahlen ausgegangen wird.

6.4.2 Überschlägige Ermittlung der Erlöse und Erlös-Kosten-Übersicht

Ausgangsbasis der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist zunächst das Umsatzpotenzial, das sich aus den Einnahmen für die Standplätze, Mietangebote sowie der zum Campingpark künftig dazugehörigen Service- und Freizeiteinrichtungen zusammensetzt. Es werden die ersten drei vollen Betriebsjahre dargestellt, beginnend mit dem Jahr 2023 als erstem vollem Betriebsjahr (angenommene Ausschreibungs-, Planungsphase in 2021, Sanierung, Umbau, Ausbau in 2022).

Zweiter Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist die Betrachtung der Umsätze in Bezug auf die zu erwartenden Aufwendungen bzw. Kosten und den daraus abzuleitenden betriebswirtschaftlichen Kennziffern.

Varianten

Es werden jeweils die Erlöse und die Erlös-Kosten-Übersichten in diesen ausgewählten Varianten dargestellt (weitere Varianten möglich):

1. Für die Ausbaustufe 1

- a. **Die Gemeinde investiert, betreibt weiterhin den Campingplatz, Shop und den Bereich Naherholung. Die Gastronomie und die Wasserfreizeitangebote werden an einen privaten Betreiber verpachtet.**
- b. **Die Gemeinde Barleben investiert lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen umsetzt**
 → 100% privater Betrieb

2. Für die Ausbaustufe 2 inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser

→ 100% privater Betrieb

Auch hier investiert die Gemeinde Barleben lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen tätigt (siehe 1b.)

Hier wird bereits darauf hingewiesen, dass eine touristische Förderung für kommunal betriebene Campingplätze gemäß Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der

Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der gemeinsamen Wirtschaftsstruktur“ ausgeschlossen ist¹¹. Eine gewerbliche, einzelbetriebliche Förderung ist möglich (sofern mit dem neuen Angebot mehr als 50% des Umsatzes mit Touristen aus mehr als 50 km Entfernung generiert werden).

Dass die Gemeinde Barleben die kompletten Investitionen trägt, ist angesichts der Haushaltslage nicht zu erwarten (in Variante 1 b wird unterstellt, dass die Gemeinde lediglich einen kleinen Teil der Investitionen übernimmt – für die die Gemeinde ggf. Fördermittel aus anderen Förderprogrammen in Anspruch nehmen kann (zu prüfen)).

Modellansatz „verpflichtender jährlicher Investitionsbeitrag“

Die Gemeinde Barleben verfolgt das Ziel, das Tourismus- und Naherholungsgebiet in die Hände eines professionellen Betreibers zu geben, der die Qualität des Areals und der Angebote deutlich steigert, dauerhaft erhält und darüber hinaus regelmäßig Investitionen in die Ausstattung oder auch in neue, innovative und nachhaltige Angebote tätigt.

In Variante 1a wurde zunächst beispielhaft eine Umsatzpacht in Höhe von 7% auf die Erlöse in der Gastronomie angesetzt (marktüblich zwischen 5% und 8%). Auch wurde eine Pachtgebühr auf die Flächen für die Wasserfreizeitangebote angesetzt.

Im Modellansatz „verpflichtender jährlicher Investitionsbeitrag“ wird davon ausgegangen, dass der Pächter jährlich einen 5%igen Teil der getätigten Umsätze als Investition einsetzt. Das heißt, neben einem Anteil in Höhe von 5% des Umsatzes für Reparaturen und Instandhaltungen wird ein gleich hoher Betrag für Neuanschaffung und Ausbauten eingesetzt. Dies muss entsprechend vertraglich geregelt werden. Der Pächter erhält Planungssicherheit durch einen langfristigen Pachtvertrag. Das, was er sonst an Pacht an den Eigentümer Gemeinde Barleben zahlen müsste, muss er stattdessen in die kontinuierliche Weiterentwicklung und den Kapazitätsausbau der Anlage investieren. Im Vertrag muss dann genau geregelt werden, was unter Instandhaltung fällt, und was unter Ausbau und (nachhaltiger) Attraktivitätssteigerung. Der Eigentümer Gemeinde Barleben wird dadurch entlastet, derartige Investitionen selbst vorzunehmen.

¹¹ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der gemeinsamen Wirtschaftsstruktur“; https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Landesregelung.pdf und Koordinierungsrahmen https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Koordinierungsrahmen.pdf

1. Für die Ausbaustufe 1

a. Gemeinde investiert, betreibt weiterhin den Campingplatz, Shop und den Bereich Naherholung, Gastronomie und Wasserfreizeit wird an privaten Betreiber verpachtet

Tabelle 15: Erlöse Ausbaustufe 1 / Variante 1a, Gemeinde Barleben betreibt Campingplatz und Naherholungsangebot, Gastronomie / Wasserfreizeit über privaten Pächter (Pächterlöse siehe nächste Tabelle)

Stufe 1: Aus Sicht Gemeinde Barleben (Gastronomie und Wasserfreizeitflächen verpachtet)			Auslastung in % bzw. Belegtage			Nettoumsatz pro qm, Einheit bzw. pro Übern. (2 Erw.), Ø Wohnwagen/WoMo			Gesamtnettoumsatz pro Jahr		
Einrichtung	Bezeichnung / Bemerkung	Anzahl Sitz-/Standplätze/ Einheiten bzw. qm	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Campingplatz und Mieteinheiten											
Daueramping Standard (100 qm)	inkl. Winterstand Annahme: 100% ganzjährig und inkl. Personengebühren für 4 Pers.	120	85%	90%	95%	870,00 €	870,00 €	870,00 €	88.740,00 €	93.960,00 €	99.180,00 €
Daueramping Komfort (125 qm)		40	85%	90%	95%	910,00 €	910,00 €	910,00 €	30.940,00 €	32.760,00 €	34.580,00 €
Daueramping De Luxe (150 qm)		20	85%	90%	95%	970,00 €	970,00 €	970,00 €	16.490,00 €	17.460,00 €	18.430,00 €
Touristikamping Standard (100 qm); Ø 65 Belegungstage pro Jahr x 2,4 Personen (DTV-Leitfaden)		100	70	80	90	20,50 €	20,50 €	20,50 €	143.500,00 €	164.000,00 €	184.500,00 €
Touristikamping Komfort (125 qm)		40	70	80	90	21,50 €	21,50 €	21,50 €	60.200,00 €	68.800,00 €	77.400,00 €
Touristikamping Premium / De Luxe / Glamping (150 qm), ggf. Sanitärtrakt für je 4 Standplätze		10	70	80	90	23,50 €	23,50 €	23,50 €	16.450,00 €	18.800,00 €	21.150,00 €
Mietbad im Hauptsanitärtrakt		6	70	80	90	6,50 €	6,50 €	6,50 €	2.730,00 €	3.120,00 €	3.510,00 €
Touristikamping Zelt Komfort (80 qm)		20	40	50	60	18,00 €	18,00 €	18,00 €	14.400,00 €	18.000,00 €	21.600,00 €
Touristikamping Mietzelt Komfort (125 qm)		5	40	50	60	33,00 €	33,00 €	33,00 €	6.600,00 €	8.250,00 €	9.900,00 €
Touristikamping Glamping Mietzelt De Luxe (150 qm), eigenes Sanitär im Zelt		5	60	70	80	65,00 €	65,00 €	65,00 €	19.500,00 €	22.750,00 €	26.000,00 €
Touristikamping Mobilheime / Mietwohnwagen Komfort		10	60	70	80	50,00 €	50,00 €	50,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €
Touristikamping Gruppenzelte, Jurten, Safarizelte, Tipis o.ä. (10 Personen), 20 € Zelt + Personengebühren 4 € p.P.		5	60	70	80	56,00 €	56,00 €	56,00 €	16.800,00 €	19.600,00 €	22.400,00 €
Nettoerlöse Camping									446.350,00 €	502.500,00 €	558.650,00 €
<i>Nettoerlös pro Standplatz</i>	Tage geöffnet, Tage								<i>1.353 €</i>	<i>1.523 €</i>	<i>1.693 €</i>
neue Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau), 210 Tage (da an Sommertage mit Terrassengeschäft Sitzplätze im Innenraum leer bleiben, werden hier niedrigere Nettoerlöse pro Sitzplatz angesetzt)	210	50				12,00 €	12,00 €	12,00 €	126.000,00 €	126.000,00 €	126.000,00 €
neue Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach), 60 Tage geöffnet	60	50				18,00 €	18,00 €	18,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €
neuer Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie), 80 Tage geöffnet	80	80				13,00 €	13,00 €	13,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €
Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 1,5 Veranstaltung/Woche 35 Pers. x 30 Woch.	45	35				20,00 €	20,00 €	20,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €
Veranstaltungen Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verpachtungsfäche Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih à 5 € pro qm, 300 qm (180 Tage)		300				5,00 €	5,00 €	5,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
Verpachtungsfäche Waterpark (180 Tage) à 5 € pro qm, 1.000 qm		1.000				5,00 €	5,00 €	5,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Regionaler Shop (180 Tage geöffnet)		80				1.000,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	80.000,00 €	88.000,00 €	96.000,00 €
Sonstige Erlöse: Park- und Personengebühren									100.000,00 €	110.000,00 €	120.000,00 €
GESAMT NETTOERLÖSE									927.550,00 €	1.001.700,00 €	1.075.850,00 €

1. Für die Ausbaustufe 1

a. Gemeinde investiert, Campingplatz, Shop, Naherholung durch die Gemeinde Barleben betrieben, Gastronomie und Wasserfreizeit durch privaten Betreiber

Tabelle 16: Erlös-Kosten-Übersicht Ausbaustufe 1 / Variante 1a, Gemeinde Barleben betreibt Campingplatz und Naherholungsangebot, Gastronomie / Wasserfreizeit über privaten Pächter

Erlöse-Kosten		Aus Sicht Gemeinde Barleben		
Art Standplatz	Bezeichnung	2023	2024	2025
Dauercamping	Standard (100 qm)	88.740 €	93.960 €	99.180 €
	Komfort (125 qm)	30.940 €	32.760 €	34.580 €
	De Luxe (150 qm)	16.490 €	17.460 €	18.430 €
Touristcamping	Standard (100 qm)	143.500 €	164.000 €	184.500 €
	Komfort (125 qm)	60.200 €	68.800 €	77.400 €
	De Luxe (150 qm)	16.450 €	18.800 €	21.150 €
	Zeit Komfort (80 qm)	14.400 €	18.000 €	21.600 €
Touristik Mieteinheiten	Mietzelt Komfort (125 qm)	6.600 €	8.250 €	9.900 €
	Glamping Mietzelt De Luxe	19.500 €	22.750 €	26.000 €
	Mobilheime / Mietwohnwagen	30.000 €	35.000 €	40.000 €
	Gruppenzelte, Jurten, Safa im Hauptsanitärtrakt	16.800 €	19.600 €	22.400 €
Mietbad separat		2.730 €	3.120 €	3.510 €
Nettoerlöse Camping		446.350 €	502.500 €	558.650 €
Nettoerlös pro Standplatz		1.517 €	1.958 €	2.322 €
Betriebskosten Campingplatz: (Strom, Wasser, Müllentsorgung, Pflege/Sauberkeit, Verwaltungskosten, "Grundmarketing". Annahme: 28% aus Stellplatzumsatz (Komm. Anlage)	28%	124.978 €	140.700 €	156.422 €
Personalkosten Camping (kommunaler Betrieb)	43%	191.931 €	216.075 €	240.220 €
Sonder-Wiederöffnungsmarketing		10.000 €	5.000 €	0 €
Betriebsergebnis 1 Camping (Gemeinde Barleben)		119.442 €	140.725 €	162.009 €
Erlöse aus Verpachtung Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau), Annahme 7% vom Umsatz	7%	8.820 €	8.820 €	8.820 €
Erlöse aus Verpachtung Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach)	7%	3.780 €	3.780 €	3.780 €
Erlöse aus Verpachtung Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie)	7%	5.824 €	5.824 €	5.824 €
Erlöse aus Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 1,5 VA/Woche 35 Personen / 30 Wochen	7%	2.205 €	2.205 €	2.205 €
Erlöse aus Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)		0 €	0 €	0 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Gastronomie (5% von den Pachterlösen)	5%	1.031 €	1.031 €	1.031 €
Betriebsergebnis 1 Gastronomie (verpachtet)		19.598 €	19.598 €	19.598 €
Erlöse Vermietung, Verpachtung Fläche Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih à 8 €/m², 300m³ (180 Tage)		1.500 €	1.500 €	1.500 €
Erlöse aus Vermietung, Verpachtung: Fläche Waterpark (180 Tage) à 5 € pro qm		5.000 €	5.000 €	5.000 €
Betriebs-, Verwaltungskosten Verpachtungsflächen (10%)	10%	650 €	650 €	650 €
Personalkosten Verpachtungsflächen (15% Umsatz)	15%	975 €	975 €	975 €
Betriebsergebnis 1 Freizeit / Wassersport (verpachtet)		4.875 €	4.875 €	4.875 €
Nettoumsätze Einkaufsläden (180 Tage geöffnet)		80.000 €	88.000 €	96.000 €
Waren- und Materialkosten Einkaufsläden (85% Umsatz= Rohertragsatz 15%)	85%	68.000 €	74.800 €	81.600 €
Personalkosten Einkaufsläden (15% Umsatz)	15%	12.000 €	13.200 €	14.400 €
Betriebsergebnis 1 Verpachtungsflächen Regionaler Shop (Eigenbetrieb, nur kostendeckend)		0 €	0 €	0 €
Sonstige Nettoerlöse Park- und Personengebühren		100.000 €	110.000 €	120.000 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Parkplatz / Personengebühren (10% Umsatz)	10%	10.000 €	11.000 €	12.000 €
Personalkosten (15% Umsatz)	15%	15.975 €	17.475 €	18.975 €
Betriebsergebnis 1 Park- und Personengebühren (Gemeinde Barleben)		74.025 €	81.525 €	89.025 €
BETRIEBSERGEBNIS 1 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung	gerundet	217.900 €	246.700 €	275.600 €
Instandhaltung, Pflege pauschal 5%	5%	32.674 €	36.381 €	40.089 €
EBITDA		185.226 €	210.319 €	235.511 €
Afa & GWG (Annahme 5%, bezogen auf die Investitionssumme)	5%	220.000 €	220.000 €	220.000 €
EBIT		-34.774 €	-9.681 €	15.511 €
Anlagebedingte Kosten, vor allem Fremd- bzw. Eigenkapitalverzinsung (1,5%)	1,5%	66.000 €	66.000 €	66.000 €
BETRIEBSERGEBNIS 2 Jersleber See Campingplatz + Naherholung (GEWINN / Zuschuss)	gerundet	-101.000 €	-76.000 €	-51.000 €
Investitionssumme netto inkl. Baunebenkosten (Annahme hier: Gemeinde investiert/verpachtet dann)		4.400.000 €	4.400.000 €	4.400.000 €

Mögliche Investitionsförderungen einzelner Bausteine müssen geprüft werden.

1. Für die Ausbaustufe 1

b. Annahme: Annahme: 100% privat betrieben (der Pächter zahlt eine Umsatzpacht bzw. einen festen umsatzabhängigen Investitionsbetrag)

Tabelle 17: Erlöse Ausbaustufe 1 / Variante 1b, 100% privater Pächter

Erlöse	100% privater Betreiber		Auslastung in % bzw. Belegtage			TC/Mieteinheiten 7% MwSt. gerundet ab 4. Jahr 3% Preiserhöhung (Inflationsbereinigung)			Gesamtnettoumsatz pro Jahr		
	Bezeichnung / Bemerkung	Anzahl Sitz-/Standplätze/ Einheiten bzw. qm	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Stufe 1:											
Einrichtung											
Campingplatz und Mieteinheiten											
Dauercamping Standard (100 qm)	inkl. Winterstand Annahme: 100% ganzjährig und inkl. Personengebühren für 4 Pers.	120	85%	90%	95%	870,00 €	870,00 €	870,00 €	88.740,00 €	93.960,00 €	99.180,00 €
Dauercamping Komfort (125 qm)		40	85%	90%	95%	910,00 €	910,00 €	910,00 €	30.940,00 €	32.760,00 €	34.580,00 €
Dauercamping De Luxe (150 qm)		20	85%	90%	95%	970,00 €	970,00 €	970,00 €	16.490,00 €	17.460,00 €	18.430,00 €
Touristkamping Standard (100 qm)		100	70	80	90	20,50 €	20,50 €	20,50 €	143.500,00 €	164.000,00 €	184.500,00 €
Touristkamping Komfort (125 qm)		40	70	80	90	21,50 €	21,50 €	21,50 €	60.200,00 €	68.800,00 €	77.400,00 €
Touristkamping Premium / De Luxe / Glamping (150 qm), ggf. Sanitärtrakt für je 4 Standplätze		10	70	80	90	23,50 €	23,50 €	23,50 €	16.450,00 €	18.800,00 €	21.150,00 €
Mietbad im Hauptsanitärtrakt		6	70	80	90	6,50 €	6,50 €	6,50 €	2.730,00 €	3.120,00 €	3.510,00 €
Touristkamping Zelt Komfort (80 qm)		20	40	50	60	18,00 €	18,00 €	18,00 €	14.400,00 €	18.000,00 €	21.600,00 €
Touristkamping Mietzelt Komfort (125 qm)		5	40	50	60	33,00 €	33,00 €	33,00 €	6.600,00 €	8.250,00 €	9.900,00 €
Touristkamping Glamping Mietzelt De Luxe (150 qm), eigenes Sanitär im Zelt		5	60	70	80	65,00 €	65,00 €	65,00 €	19.500,00 €	22.750,00 €	26.000,00 €
Touristkamping Mobilheime / Mietwohnwagen Komfort		10	60	70	80	50,00 €	50,00 €	50,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €
Touristkamping Gruppenzelte, Jurten, Safarizelte, Tipis o.ä. (10 Personen)		5	60	70	80	56,00 €	56,00 €	56,00 €	16.800,00 €	19.600,00 €	22.400,00 €
Nettoerlöse Camping									446.350,00 €	502.500,00 €	558.650,00 €
Nettoerlös pro Standplatz	Tage geöffnet								1.353 €	1.523 €	1.693 €
neue Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau), 210 Tage (da an Sommertage mit Terrassengeschäft Sitzplätze im Innenraum leer bleiben, werden hier niedrigere Nettoumsätze pro Sitzplatz angesetzt)	210	50				12,00 €	12,00 €	12,00 €	126.000,00 €	126.000,00 €	126.000,00 €
neue Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach), 60 Tage geöffnet	60	50				18,00 €	18,00 €	18,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €
neuer Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie), 80 Tage geöffnet	80	80				13,00 €	13,00 €	13,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €
Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 1,5 Veranstaltung/Woche 35 Pers. x 40 Woch.	45	35				20,00 €	20,00 €	20,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €
Veranstaltungen Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Nettoerlöse aus Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih (8,50 € netto pro Stunde, 90 Tage Badewetter (auch eingeschränkter), Annahme 10 Verleihvorgänge pro Tag	10	90	90	90	90	8,50 €	8,50 €	8,50 €	7.650,00 €	7.650,00 €	7.650,00 €
Nettoerlöse aus Nutzung Waterpark (180 Tage) à 5 € p. P. /h (4,20 € netto), 78 Tage optimales, gutes, akzeptables Badewetter, 25 Personen max. zur gleichen Zeit x 5 Stunden	5	25	78	78	78	4,20 €	4,20 €	4,20 €	40.950,00 €	40.950,00 €	40.950,00 €
Regionaler Shop (180 Tage geöffnet)		80				1.000,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	80.000,00 €	88.000,00 €	96.000,00 €
Sonstige Erlöse: Park- und Personengebühren									100.000,00 €	110.000,00 €	120.000,00 €
GESAMT NETTOERLÖSE									969.650,00 €	1.043.800,00 €	1.117.950,00 €

1. Für die Ausbaustufe 1

b. Annahme: Annahme: **100% privat betrieben** (der Pächter zahlt eine Umsatzpacht bzw. einen festen umsatzabhängigen Investitionsbetrag)

Tabelle 18: Erlös-Kosten-Übersicht Ausbaustufe 1 / Variante 1b, 100% privater Pächter

Erlöse-Kosten	100% privater Betreiber				
	Art Standplatz	Bezeichnung	2023	2024	2025
Dauercamping	Standard (100 qm)		88.740 €	93.960 €	99.180 €
	Komfort (125 qm)		30.940 €	32.760 €	34.580 €
	De Luxe (150 qm)		16.490 €	17.460 €	18.430 €
Touristcamping	Standard (100 qm)		143.500 €	164.000 €	184.500 €
	Komfort (125 qm)		60.200 €	68.800 €	77.400 €
	De Luxe (150 qm)		16.450 €	18.800 €	21.150 €
	Zeit Komfort (80 qm)		14.400 €	18.000 €	21.600 €
Touristik Mieteinheiten	Mietzelt Komfort (125 qm)		6.600 €	8.250 €	9.900 €
	Glamping Mietzelt De Luxe		19.500 €	22.750 €	26.000 €
	Mobilheime / Mietwohnwagen		30.000 €	35.000 €	40.000 €
	Gruppenzelte, Jurten, Safa		16.800 €	19.600 €	22.400 €
Mietbad separat	im Hauptsanitärtrakt		2.730 €	3.120 €	3.510 €
Nettoerlöse Camping			446.350 €	502.500 €	558.650 €
Nettoerlös pro Standplatz			1.517 €	1.958 €	2.322 €
Betriebskosten Campingplatz: (Strom, Wasser, Müllentsorgung, Pflege/Sauberkeit, Verwaltungskosten, "Grundmarketing". Annahme: 30% aus Stellplatzumsatz (privatwirtschaftliche Anlagen Mittlere Werte 30,7% + Pachtbetriebe 30,4%)		30%	133.905 €	150.750 €	167.595 €
Personalkosten Camping (privatwirtschaftliche Anlage Mittlere Werte 20% + Pachtbetriebe Median 26,6%)		25%	111.588 €	125.625 €	139.663 €
Sonder-Wiederöffnungsmarketing			10.000 €	5.000 €	0 €
Betriebsergebnis 1 Camping			190.858 €	221.125 €	251.393 €
Nettoerlöse Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau)	210 Tage		126.000 €	126.000 €	126.000 €
Nettoerlöse Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach)	60 Tage		54.000 €	54.000 €	54.000 €
Nettoerlöse Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie)	80 Tage		83.200 €	83.200 €	83.200 €
Nettoerlöse Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 1,5 VA/Woche 35 Personen	30 Wochen		31.500 €	31.500 €	31.500 €
Erlöse aus Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)			0 €	0 €	0 €
Warenkosten Gastronomie (30% Gastronomie-Umsatz)		30%	88.410 €	88.410 €	88.410 €
Personalkosten Gastronomie (30% Gastronomie-Umsatz)		30%	88.410 €	88.410 €	88.410 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Gastronomie (15% Umsatz)		15%	38.567 €	38.567 €	38.567 €
Betriebsergebnis 1 Gastronomie			79.314 €	79.314 €	79.314 €
Erlöse aus Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih			7.650 €	7.650 €	7.650 €
Erlöse aus Nutzung Waterpark (180 Tage) à 5 € pro Person			40.950 €	40.950 €	40.950 €
Betriebs-, Verwaltungskosten Freizeit (10%)		10%	4.860 €	4.860 €	4.860 €
Personalkosten Freizeit (20% Umsatz)		20%	9.720 €	9.720 €	9.720 €
Betriebsergebnis 1 Freizeit			34.020 €	34.020 €	34.020 €
Nettoumsätze Einkaufsladen (180 Tage geöffnet)			80.000 €	88.000 €	96.000 €
Waren- und Materialkosten Einkaufsladen (85% Umsatz= Rohertragssatz 15%)		85%	68.000 €	74.800 €	81.600 €
Personalkosten Einkaufsladen (15% Umsatz)		15%	12.000 €	13.200 €	14.400 €
Betriebsergebnis 1 Verpachtungsflächen Regionaler Shop			0 €	0 €	0 €
Sonstige Nettoerlöse Park- und Personengebühren			100.000 €	110.000 €	120.000 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Parkplatz, Personengebühren (10% Umsatz)		10%	10.000 €	11.000 €	12.000 €
Personalkosten (15% Umsatz)		15%	22.290 €	23.790 €	25.290 €
Betriebsergebnis 1 Park- und Personengebühren			67.710 €	75.210 €	82.710 €
BETRIEBSERGEBNIS 1 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung			371.901 €	409.669 €	447.436 €
Instandhaltung, Pflege pauschal 5%		5%	48.483 €	52.190 €	55.898 €
EBITDA			323.419 €	357.479 €	391.539 €
Afa & GWG (Annahme 5%, bezogen auf die Investitionssumme)		5%	182.500 €	182.500 €	182.500 €
EBIT			140.919 €	174.979 €	209.039 €
5% vom Umsatz als verpflichtender Investitionsbetrag (anstelle Pacht Umsatz an Gemeinde Barleben)		5%	48.483 €	83.504 €	89.436 €
Anlagebedingte Kosten, vor allem Fremd- bzw. Eigenkapitalverzinsung		1,5%	54.750 €	54.750 €	54.750 €
BETRIEBSERGEBNIS 2 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung (GEWINN / VERLUST)			37.686 €	36.725 €	64.853 €
Investitionssumme netto inkl. Baunebenkosten (Annahme: Gemeinde übernimmt 18% / 770.500 € des Invests in den Naherholungsbereich, für das sie ggf. Fördermittel in Anspruch nehmen kann)			3.650.000 €	3.650.000 €	3.650.000 €
Investitionssumme netto bei Förderung von 30% inkl. Baunebenkosten, 90% förderfähige Investitionen		30%	2.299.500 €	2.299.500 €	2.299.500 €
Afa & GWG (Annahme 5%)		5%	114.975 €	114.975 €	114.975 €
EBIT bei Förderung			208.444 €	242.504 €	276.564 €
Anlagebedingte Kosten, vor allem Fremd- bzw. Eigenkapitalverzinsung		1,5%	34.493 €	34.493 €	34.493 €
BETRIEBSERGEBNIS 2 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung (GEWINN / VERLUST) bei Förderung			173.951 €	208.011 €	242.071 €

1. Für die Ausbaustufe 2 inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser

Annahme: 100% privat betrieben

Tabelle 19: Erlöse Ausbaustufe 2 / 100% privater Pächter

Erlöse		100% privater Betreiber				TC/Mieteinheiten 7% MwSt. gerundet ab 4.Jahr 3% Preiserhöhung (Inflationsbereinigung)					
		Auslastung in % bzw. Belegtage			Nettoumsatz pro qm, Einheit bzw. pro Übern. (2 Erw.), Ø Wohnwagen/WoMo			Gesamtnettoumsatz pro Jahr			
Einrichtung	Bezeichnung / Bemerkung	Anzahl Sitz-/Standplätze/ Einheiten bzw. qm	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Stufe 2: mehr Mietangebote / Ferienhäuser											
Campingplatz und Mieteinheiten											
Dauercamping Standard (100 qm)	inkl. Winterstand Annahme: 100% ganzjährig und inkl. Personengebühren für 4 Pers.	120	85%	90%	95%	870,00 €	870,00 €	870,00 €	88.740,00 €	93.960,00 €	99.180,00 €
Dauercamping Komfort (125 qm)		40	85%	90%	95%	910,00 €	910,00 €	910,00 €	30.940,00 €	32.760,00 €	34.580,00 €
Dauercamping De Luxe (150 qm)		20	85%	90%	95%	970,00 €	970,00 €	970,00 €	16.490,00 €	17.460,00 €	18.430,00 €
Touristkamping Standard (100 qm)		100	70	80	90	20,50 €	20,50 €	20,50 €	143.500,00 €	164.000,00 €	184.500,00 €
Touristkamping Komfort (125 qm)		40	70	80	90	21,50 €	21,50 €	21,50 €	60.200,00 €	68.800,00 €	77.400,00 €
Touristkamping Premium / De Luxe / Glamping (150 qm), ggf. Sanitärtrakt für je 4 Standplätze		10	70	80	90	23,50 €	23,50 €	23,50 €	16.450,00 €	18.800,00 €	21.150,00 €
Mietbad im Hauptsanitärtrakt		6	70	80	90	6,50 €	6,50 €	6,50 €	2.730,00 €	3.120,00 €	3.510,00 €
Touristkamping Zelt Komfort (80 qm)		20	40	50	60	18,00 €	18,00 €	18,00 €	14.400,00 €	18.000,00 €	21.600,00 €
Touristkamping Mietzelt Komfort (125 qm)		5	40	50	60	33,00 €	33,00 €	33,00 €	6.600,00 €	8.250,00 €	9.900,00 €
Touristkamping Glamping Mietzelt De Luxe (150 qm), eigenes Sanitär im Zelt		5	60	70	80	65,00 €	65,00 €	65,00 €	19.500,00 €	22.750,00 €	26.000,00 €
Touristkamping Mobilheime / Mietwohnwagen Komfort		10	60	70	80	50,00 €	50,00 €	50,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €
Touristkamping Gruppenzelle, Jurten, Safarizelle, Tipis o.ä. (10 Personen)		5	60	70	80	56,00 €	56,00 €	56,00 €	16.800,00 €	19.600,00 €	22.400,00 €
Tiny Houses, Mietbungalows, Baumhäuser, Stelzenhäuser (auf dem Gelände)		5	130	140	150	105,00 €	110,00 €	115,00 €	68.250,00 €	77.000,00 €	86.250,00 €
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ I (außerhalb des Geländes)		10	130	140	150	75,00 €	80,00 €	85,00 €	97.500,00 €	112.000,00 €	127.500,00 €
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ II (außerhalb des Geländes)		10	130	140	150	60,00 €	65,00 €	70,00 €	78.000,00 €	91.000,00 €	105.000,00 €
Nettoerlöse Camping									690.100,00 €	782.500,00 €	877.400,00 €
Nettoerlös pro Standplatz											
neue Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau), 210 Tage (da an Sommertage mit Terrassengeschäft Sitzplätze im Innenraum leer bleiben, werden hier niedrigere Nettoumsätze pro Sitzplatz angesetzt)	Tage geöffnet	210	50			12,00 €	12,00 €	12,00 €	2.091 €	2.371 €	2.659 €
neue Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach), 60 Tage geöffnet		60	50			18,00 €	18,00 €	18,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €
neuer Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie), 80 Tage geöffnet		80	80			13,00 €	13,00 €	13,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €	83.200,00 €
Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 2 Veranstaltungen/Woche 35 Pers. x 30 Woch.		45	35			20,00 €	20,00 €	20,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €
Veranstaltungen Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Nettoerlöse aus Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih (8,50 € netto pro Stunde, 90 Tage Badewetter (auch eingeschränkt), Annahme 10 Verleihvorgänge pro Tag		10	90	90	90	8,50 €	8,50 €	8,50 €	7.650,00 €	7.650,00 €	7.650,00 €
Nettoerlöse aus Nutzung Waterpark (180 Tage) à 5 € p. P. /h (4,20 € netto), 78 Tage optimales, gutes, akzeptables Badewetter, 25 Personen max. zur gleichen Zeit x 5 Stunden		5	25	78	78	4,20 €	4,20 €	4,20 €	40.950,00 €	40.950,00 €	40.950,00 €
Regionaler Shop (180 Tage geöffnet)			80			1.000,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	80.000,00 €	88.000,00 €	96.000,00 €
Sonstige Erlöse: Park- und Personengebühren									100.000,00 €	110.000,00 €	120.000,00 €
GESAMT NETTOERLÖSE									1.213.400,00 €	1.323.800,00 €	1.436.700,00 €

2. Für die Ausbaustufe 2 inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser Annahme: 100% privat betrieben

Tabelle 20: Erlös-Kosten-Übersicht Ausbaustufe 2 / 100% privater Pächter

Erlöse-Kosten	100% privater Betreiber				
Art Standplatz	Bezeichnung	2023	2024	2025	
Dauercamping	Standard (100 qm)	88.740 €	93.960 €	99.180 €	
	Komfort (125 qm)	30.940 €	32.760 €	34.580 €	
	De Luxe (150 qm)	16.490 €	17.460 €	18.430 €	
Touristikcamping	Standard (100 qm)	143.500 €	164.000 €	184.500 €	
	Komfort (125 qm)	60.200 €	68.800 €	77.400 €	
	De Luxe (150 qm)	16.450 €	18.800 €	21.150 €	
Touristik Mieteinheiten	Zeit Komfort (80 qm)	14.400 €	18.000 €	21.600 €	
	Mietzelt Komfort (125 qm)	6.600 €	8.250 €	9.900 €	
	Glamping Mietzelt De Luxe	19.500 €	22.750 €	26.000 €	
	Mobilheime / Mietwohnwagen	30.000 €	35.000 €	40.000 €	
Mietbad separat	Gruppenzelte, Jurten, Safa	16.800 €	19.600 €	22.400 €	
	im Hauptsanitärtrakt	2.730 €	3.120 €	3.510 €	
Tiny Houses, Mietbungalows, Baumhäuser, Stelzenhäuser (auf dem Gelände)		68.250 €	77.000 €	86.250 €	
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ I (außerhalb des Geländes)		97.500 €	112.000 €	127.500 €	
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ II (außerhalb des Geländes)		78.000 €	91.000 €	105.000 €	
Nettoerlöse Camping		690.100 €	782.500 €	877.400 €	
<i>Nettoerlös pro Standplatz</i>		<i>1.517 €</i>	<i>1.958 €</i>	<i>2.322 €</i>	
Betriebskosten Campingplatz: (Strom, Wasser, Müllentsorgung, Pflege/Sauberkeit, Verwaltungskosten, "Grundmarketing". Annahme: 30% aus Stellplatzumsatz (privatwirtschaftliche Anlagen Mittlere Werte 30,7% + Pachtbetriebe 30,4%)		30%	207.030 €	234.750 €	263.220 €
Personalkosten Camping (privatwirtschaftliche Anlage Mittlere Werte 20% + Pachtbetriebe Median 26,6%)		25%	172.525 €	195.625 €	219.350 €
Sonder-Wiederöffnungsmarketing			10.000 €	5.000 €	0 €
Betriebsergebnis 1 Camping			300.545 €	347.125 €	394.830 €
Nettoerlöse Strandgastronomie Restaurant-Café (gehoben, gutes mittleres Niveau)		210 Tage	126.000 €	126.000 €	126.000 €
Nettoerlöse Strandgastronomie Restaurant-Café Terrasse außen (o. Dach)		60 Tage	54.000 €	54.000 €	54.000 €
Nettoerlöse Imbiss/Biergarten (einfachere Außengastronomie)		80 Tage	83.200 €	83.200 €	83.200 €
Nettoerlöse Veranstaltungen (Vermietung), Annahme: 2 VA/Woche 35 Personen		30 Wochen	31.500 €	31.500 €	31.500 €
Erlöse aus Publikumsveranstaltungen (noch nicht berücksichtigt)			0 €	0 €	0 €
Warenkosten Gastronomie (30% Gastronomie-Umsatz)		30%	88.410 €	88.410 €	88.410 €
Personalkosten Gastronomie (30% Gastronomie-Umsatz)		30%	88.410 €	88.410 €	88.410 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Gastronomie (15% Umsatz)		15%	38.567 €	38.567 €	38.567 €
Betriebsergebnis 1 Gastronomie			79.314 €	79.314 €	79.314 €
Erlöse aus Boots-, Tretboot-, SUP-Verleih			7.650 €	7.650 €	7.650 €
Erlöse aus Nutzung Waterpark (180 Tage) à 5 € pro Person			40.950 €	40.950 €	40.950 €
Betriebs-, Verwaltungskosten Freizeit (15%)		10%	4.860 €	4.860 €	4.860 €
Personalkosten Freizeit (15% Umsatz)		20%	9.720 €	9.720 €	9.720 €
Betriebsergebnis 1 Freizeit			34.020 €	34.020 €	34.020 €
Nettoumsätze Einkaufsläden (180 Tage geöffnet)			80.000 €	88.000 €	96.000 €
Waren- und Materialkosten Einkaufsläden (85% Umsatz= Rohertragssatz 15%)		85%	68.000 €	74.800 €	81.600 €
Personalkosten Einkaufsläden (15% Umsatz)		15%	12.000 €	13.200 €	14.400 €
Betriebsergebnis 1 Verpachtungsflächen Regionaler Shop			0 €	0 €	0 €
Sonstige Nettoerlöse Park- und Personengebühren			100.000 €	110.000 €	120.000 €
sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten Parkplatz, Personengebühren (15% Umsatz)		15%	15.000 €	16.500 €	18.000 €
Personalkosten (15% Umsatz)		15%	22.290 €	23.790 €	25.290 €
Betriebsergebnis 1 Park- und Personengebühren			62.710 €	69.710 €	76.710 €
BETRIEBSERGEBNIS 1 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung			476.589 €	530.169 €	584.874 €
Instandhaltung, Pflege pauschal 5%		5%	60.670 €	66.190 €	71.835 €
EBITDA			415.919 €	463.979 €	513.039 €
Afa & GWG (Annahme 5%, bezogen auf die Investitionssumme)		5%	312.500 €	312.500 €	312.500 €
EBIT			103.419 €	151.479 €	200.539 €
5% vom Umsatz als verpflichtender Investitionsbetrag (anstelle Pacht Umsatz an Gemeinde Barleben)		5%	60.670 €	66.190 €	71.835 €
Anlagebedingte Kosten, vor allem Fremd- bzw. Eigenkapitalverzinsung (2%)		1,5%	93.750 €	93.750 €	93.750 €
BETRIEBSERGEBNIS 2 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung (GEWINN / Zuschuss)			9.669 €	57.729 €	106.789 €
Investitionssumme netto inkl. Baunebenkosten (Annahme: Gemeinde übernimmt 11% / 770.500 € des Invests in den Naherholungsbereich, für das sie ggf. Fördermittel in Anspruch nehmen kann)			6.250.000 €	6.250.000 €	6.250.000 €
Investitionssumme netto bei Förderung von 30% inkl. Baunebenkosten, 90% förderfähige Investitionen		30%	3.937.500 €	3.937.500 €	3.937.500 €
Afa & GWG (Annahme 15%)		5%	196.875 €	196.875 €	196.875 €
EBIT bei Förderung			219.044 €	267.104 €	316.164 €
Anlagebedingte Kosten, vor allem Fremd- bzw. Eigenkapitalverzinsung (5%)		1,5%	118.125 €	118.125 €	118.125 €
BETRIEBSERGEBNIS 2 Naherholungsgebiet Jersleber See Campingplatz + Naherholung (GEWINN) bei Förderung			100.919 €	148.979 €	198.039 €

Tabelle 21: Überschlägige Ermittlung der Investitionen / Förderung: Ausbaustufe 1

Bauteil	Anzahl	m² ca.	Gesamt m²	Annahme Kosten pro m², Stück/Platz	überschlägige Nettokosten	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen
Änderung Bebauungsplan					8.000 €		
Vergroßerung / Aufwertung Dauercampingplätze	180		20.000	1.500 €	270.000 €		Rückbau / "Umstellen" Dauercamper, Flächen überarbeiten, teilweise Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Standard	120	100	12.000				Annahmen: Kosten für die Anlage neuer Standplätze 3.000-8.000 €; hier Attraktivierung Bestand: 1.500 €/DC-Standplatz
Standplätze Komfort	40	125	5.000				
Standplätze Premium / De Luxe	20	150	3.000				
Umwandlung von DC-Standplätze in (größere) TC Stellplätze	150		16.500				Annahmen: KostenAnlage neue Standplätze 3.000-8.000 €, hier differenzierte Annahmen für die Aufwertung Bestand
Standplätze Standard	100	100	10.000	2.000 €	200.000 €		Aufwertung Bestand, teilweise Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Komfort	40	125	5.000	3.500 €	140.000 €		Flächenherstellung (teilweise Bestandsverbesserung, teilweise neu), Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Premium / De Luxe	10	150	1.500	5.500 €	55.000 €		Flächenherstellung teilweise neu und Wasser-, Abwasseranschlüsse, ggf. mit eigenen kleinen Sanitäreinheiten
Sanitärbereich Standplätze Premium Deluxe (separat oder im Hauptsanitärtrakt)	6	20	120	1.000 €	120.000 €		
Zeltwiese	20	80	1.600	20 €	32.000 €		Flächenherstellung und Ver-/Entsorgung
Mietzelle	5			500 €	2.500 €		Anschaffungskosten
Glamping Mietzelt De Luxe	5			10.000 €	50.000 €		Anschaffungskosten, Boden/Podest, Aufbau, Ver-/Entsorgung
Mobilheime / Mietwohnwagen Komfort	5			30.000 €	150.000 €		Anschaffungskosten
Gruppenzelle, Jurten, Safari Zelt, Tipi (mit Bodenpodest)	5			7.000 €	35.000 €		Anschaffungskosten, Boden/Podest, Aufbau, Ver-/Entsorgung
zentraler Sanitärbereich Sanierung	1		200	1.800 €	360.000 €		Sanierung / Umbau mit Einrichtung
Zweiter Sanitärbereich	1		200	2.300 €	460.000 €		mit Einrichtung
Gastronomie (gehoben) mit Terrasse	1		250	1.800 €	450.000 €		mit Einrichtung
Veranstaltungsraum mit variablen Trennwänden	1		100	1.400 €	140.000 €		mit Einrichtung
Außengastronomie	1		150	150 €	22.500 €		Flächenherstellung, Ausstattung
Einkaufsladen inkl. Backshop	1		90	800 €	48.000 €		Einrichtung, ggf. separater Zugang / Wand
Kleines Kinderspielhaus / Spiel-, Gruppenraum	1		80	2.000 €	160.000 €		Bau/Einrichtung
Bootsverleih, Tretbootverleih, SUP (5 Boote, 5 SUPs)	5				10.000 €		Anschaffungskosten: z.B. 2 Tretboote à 2.500 € netto, 3 Ruderboote à 1.000 € netto, 5 SUPs x 400 € netto pro Stück
Waterpark, Wasserspiellandschaft	1				80.000 €		Wasserparkelemente 1.000 qm x 65 € pro qm + Wasserpark-Station
Wasserrutsche Hauptstrand	1				150.000 €		
Outdoor Fitnessgeräte	5			3.000 €	20.000 €		inklusive Planung, Aufbau
Beachvolleyball, Beachhandball, Beachsoccer	3				10.000 €		Flächenherstellung (teilweise neu, d.h. 1 x Flächenausbau, Entsorgung 1.500 €), Beachvolleyball inkl. Auslauf (nationale Wettkämpfe) = 15 x 25 m, 40 cm tief, 200-300t Sand, 11-15 € pro Tonne Sand + 2.500 - 3.000 EUR pro Netzanlage
Multifunktionsarena Ballsport 25 x 15m, Kunstrasenhalle	1						Baukosten, Einrichtung
Natur-, Seesauna							
Abbrucharbeiten abgängige Bestandsgebäude, Altlasten					250.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Wegebefestigungen, Rad-, Rundwege					300.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Befestigung Parkplatz					100.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Strandpflegegerät (15.000 €), Sanierung Rettungsturm (35.000 €)					50.000 €		
neuer Sand für den Hauptstrand					20.000 €		Bsp. 50 m x 20 m x 0,50 m tief = 500 m³, 700 t Sand + 10-15% Kompression 800 t x 15 € pro Tonne + Transport + Entsorgung
befestigte Zugänge für Menschen mit Handicap					50.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Beleuchtung am Hauptstrand	5-7				10.000 €		
Bepflanzungen					50.000 €		
Bänke (Hauptstrand, Uferweg, Beachvolleyball, Spielplätze)	5-7			1.500 €	10.000 €		
Fahrradständer	5			300 €	1.500 €		
Fahrradboxen	5			1.000 €	5.000 €		
e-Bike Ladestationen	1				3.000 €		
Solar-Carport-System Pkw-Stellplätze					- €		Kosten über Hersteller / Pachteinahmen
Tiny Houses, Mietbungalows, Baumhäuser, Stelzenhäuser	0	0	0	- €	- €		mit Einrichtung, ohne Grundstückskosten und Erschließung, auf dem heutigen Campinggelände, Orientierungsangebot
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ I	0	0	0	- €	- €		mit Einrichtung, ohne Grundstückskosten und Erschließung, außerhalb des Campinggeländes
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ II	0	0	0	- €	- €		mit Einrichtung, ohne Grundstückskosten und Erschließung, außerhalb des Campinggeländes
Summe netto gerundet					3.823.000 €		
Baunebenkosten 15% (Planung, Gutachten u.a.)					573.450 €		15% Baunebenkost.
Gesamtinvestitionssumme netto gerundet					4.396.000 €		
Mehrwertsteuer 19%					835.240 €		
Kosten brutto gerundet					5.231.000 €		

Quelle: ift GmbH, in Abstimmung mit der Gemeinde Barleben

Anteil Campingplatz und Shop, inkl. Änderung B-Plan	1.930.500 €	289.575 €	2.220.075 €	51%
Anteil Naherholung (Kinderspielhaus, Spielplatz, Beachvolleyball, Outdoorfitness, Befestigung Parkplatz, Bepflanzung, Wasserrutsche, Bänke, Fahrrad-/e-Bike-Ausstattung, Beleuchtung Hauptstrand)	519.500 €	77.925 €	597.425 €	14%
Anteil Gastronomie + Wasserfreizeit	702.500 €	105.375 €	807.875 €	18%
Anteile Investitionen Gemeinde Barleben (Abbrucharbeiten, Wegebefestigungen, Rad-/Rundwege, Strandsanierung, befestigte Zugänge für Menschen mit Handicap)	670.000 €	100.500 €	770.500 €	18%

Tabelle 22: Überschlägige Ermittlung der Investitionen / Förderung: Ausbaustufe 2 (mit Natursauna, Seesauna, Tiny Houses, Ferienhäuser)

Bauteil	Anzahl	m² ca.	Gesamt m²	überschlägige Nettokosten pro m², Stück/Platz	überschlägige Nettokosten	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen
Änderung Bebauungsplan					8.000 €		
Vergroßerung / Aufwertung Dauercampingplätze	180		20.000	1.500 €	270.000 €		Rückbau / "Umstellen" Dauercamper, Flächen überarbeiten, teilweise Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Standard	120	100	12.000				Annahmen: Kosten für die Anlage neuer Standplätze 3.000 bis 8.000 €; hier Attraktivierung Bestand: 1.500 €/DC-Standpla
Standplätze Komfort	40	125	5.000				
Standplätze Premium / De Luxe	20	150	3.000				
Umwandlung von DC-Standplätze in (größere) TC Stellplätze	150		16.500				Annahmen: KostenAnlage neue Standplätze 3.000-8.000 €, hier differenzierte Annahmen für die Aufwertung Bestand
Standplätze Standard	100	100	10.000	2.000 €	200.000 €		Aufwertung Bestand, teilweise Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Komfort	40	125	5.000	3.500 €	140.000 €		Flächenherstellung (teilweise Bestandsverbesserung, teilweise neu), Wasser-, Abwasseranschlüsse
Standplätze Premium / De Luxe	10	150	1.500	5.500 €	55.000 €		Flächenherstellung teilweise neu und Wasser-, Abwasseranschlüsse, ggf. mit eigenen kleinen Sanitäreinheiten
Sanitärbereich Standplätze Premium Deluxe (separat oder im Zeltwiese	6	20	120	1.000 €	120.000 €		
Mietzelle	20	80	1.600	20 €	32.000 €		Flächenherstellung und Ver-/Entsorgung
Glamping Mietzelt De Luxe	5			500 €	2.500 €		Anschaffungskosten
Mobilheime / Mietwohnen Komfort	5			10.000 €	50.000 €		Anschaffungskosten, Boden/Podest, Aufbau, Ver-/Entsorgung
Gruppenzelle, Jurten, Safari Zelt, Tipi (mit Bodenpodest)	5			30.000 €	150.000 €		Anschaffungskosten
zentraler Sanitärbereich Sanierung	1		200	1.800 €	360.000 €		Sanierung / Umbau mit Einrichtung
Zweiter Sanitärbereich	1		200	2.300 €	460.000 €		mit Einrichtung
Gastronomie (gehoben) mit Terrasse	1		250	1.800 €	450.000 €		mit Einrichtung
Veranstaltungsraum mit variablen Trennwänden	1		100	1.400 €	140.000 €		mit Einrichtung
Außengastronomie	1		150	150 €	22.500 €		Flächenherstellung, Ausstattung
Einkaufsladen inkl. Backshop	1		90	800 €	48.000 €		Einrichtung, ggf. separater Zugang / Wand
Kleines Kinderspielhaus / Spiel-, Gruppenraum	1		80	2.000 €	160.000 €		Bau/Einrichtung
Bootsverleih, Tretbootverleih, SUP (5 Boote, 5 SUPs)	5				10.000 €		Anschaffungskosten: z.B. 2 Tretboote à 2.500 € netto, 3 Ruderboote à 1.000 € netto, 5 SUPs x 400 € netto pro Stück
Waterpark, Wasserspiellandschaft	1				80.000 €		Wasserparkelemente 1.000 qm x 65 € pro qm + Waterpark-Station
Wasserrutsche Hauptstrand	1				150.000 €		
Outdoor Fitnessgeräte	5			3.000 €	20.000 €		inklusive Planung, Aufbau
Beachvolleyball, Beachhandball, Beachsoccer	3				10.000 €		Flächenherstellung (teilweise neu, d.h. 1 x Flächenausbau, Entsorgung 1.500 €), Beachvolleyball inkl. Auslauf (nationale Wettkämpfe) = 15 x 25 m, 40 cm tief, 200-300t Sand, 11-15 € pro Tonne Sand + 2.500 - 3.00 EUR pro Netzanlage
Multifunktionsarena Ballsport 25 x 15m, Kunstrasenhalle	1						Baukosten, Einrichtung
Natur-, Seesauna			200	2.500 €	500.000 €		
Abbrucharbeiten abgängige Bestandsgebäude, Altlasten					250.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Wegebefestigungen, Rad-, Rundwege					300.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Befestigung Parkplatz					100.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Strandpflegegerät (15.000 €), Sanierung Rettungsturm (35.000 €)					50.000 €		
neuer Sand für den Hauptstrand					20.000 €		Bsp. 50 m x 20 m x 0,50 m tief = 500 m³, 700 t Sand + 10-15% Kompression 800 t x 15 € pro Tonne + Transport + Entsorgung
befestigte Zugänge für Menschen mit Handicap					50.000 €		Annahme Gemeinde Barleben
Beleuchtung am Hauptstrand	5-7				10.000 €		
Bepflanzungen					50.000 €		
Bänke (Hauptstrand, Uferweg, Beachvolleyball, Spielplätze)	5-7			1.500 €	10.000 €		
Fahrradständer	5			300 €	1.500 €		
Fahrradboxen	5			1.000 €	5.000 €		
e-Bike Ladestationen	1				3.000 €		
Solar-Carport-System Pkw-Stellplätze					- €		Kosten über Hersteller / Pachteinahmen
Tiny Houses, Mietbungalows, Baumhäuser, Stelzenhäuser	5	40-50		50.000 €	250.000 €		mit Einrichtung, mit zusätzlicher Erschließung
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ I	10	80		100.000 €	1.000.000 €		mit Einrichtung, ohne Grundstückskosten, mit Erschließung
Ferienhäuser, Reihenhäuser Typ II	10	60		70.000 €	700.000 €		mit Einrichtung, ohne Grundstückskosten, mit Erschließung
Summe netto gerundet					6.272.500 €		
Baunebenkosten 15% (Planung, Gutachten u.a.)					940.875 €		15% Baunebenkost.
Gesamtinvestitionssumme netto gerundet					7.213.000 €		
Mehrwertsteuer 19%					1.370.470 €		
Kosten brutto gerundet					8.583.000 €		
Anteil Campingplatz und Shop, inkl. Änderung B-Plan					1.930.500 €	289.575 €	2.220.075 € 30,8%
Anteil Naherholung (Kinderspielhaus, Spielplatz, Beachvolleyball, Outdoorfitness, Befestigung Parkplatz, Bepflanzung, Wasserrutsche, Bänke, Fahrrad-/e-Bike-Ausstattung, Beleuchtung Hauptstrand)					519.500 €	77.925 €	597.425 € 8,3%
Anteil Gastronomie + Wasserfreizeit					702.500 €	105.375 €	807.875 € 11,2%
Seesauna, TinyHouses, Feha					2.450.000 €	367.500 €	2.817.500 € 39,1%
Anteile Investitionen Gemeinde Barleben (Abbrucharbeiten, Wegebefestigungen, Rad-/Rundwege, Strandsanierung, befestigte Zugänge für Menschen mit Handicap)					670.000 €	100.500 €	770.500 € 10,7%

Quelle: ift GmbH, in Abstimmung mit der Gemeinde Barleben

Zu den Erlös-Kosten-Übersichten / Varianten

1. Für die Ausbaustufe 1

- a. **Die Gemeinde investiert, betreibt weiterhin den Campingplatz, Shop und den Bereich Naherholung. Die Gastronomie und Wasserfreizeit werden an einen privaten Betreiber verpachtet.**

In dieser Variante bleibt es bei einem Zuschussbedarf durch die Gemeinde Barleben (im ersten vollen Betriebsjahr rund 101.000 €, im zweiten rund 76.000 €, im dritten rund 51.000 €). Dabei stellt sich die Frage, ob die Gemeinde (auch angesichts der hohen, tarifgebundenen Personalkosten) in der Lage sein wird, den Betrieb tatsächlich annähernd wirtschaftlich zu führen und durch Investitionen und laufende Angebotsverbesserungen, auch im Service, immer weiter zu entwickeln.

Dass die Gemeinde Barleben die kompletten Investitionen trägt, ist angesichts der Haushaltslage nicht zu erwarten (in Variante 1 b wird unterstellt, dass die Gemeinde lediglich einen kleinen Teil der Investitionen übernimmt – für die die Gemeinde ggf. Fördermittel aus anderen Förderprogrammen in Anspruch nehmen kann (zu prüfen)).

- b. **Gemeinde Barleben investiert lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen umsetzt**
→ **100% privater Betrieb**

In dieser Variante gibt es sowohl bei dem Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt, wobei das Ergebnis im Szenario ohne Förderung für einen privaten Betreiber ggf. zu gering ausfällt (zumal bei den Fremd- und Eigenkapitalzinsen aktuell ein niedriger Wert in Höhe von 1,5% angesetzt wurde und mögliche Eigenkapitalanteile somit nur niedrig verzinst würden).

2. Für die Ausbaustufe 2 inklusive Seesauna / Natursauna, TinyHouses, Ferienhäuser → 100% privater Betrieb

Auch hier investiert die Gemeinde Barleben lediglich in Teile des Naherholungsangebotes und verpachtet das komplette Tourismus- und Naherholungsareal an einen privaten Pächter, der einen Großteil der Investitionen tätigt (siehe 1b.)

Auch in dieser Variante ergibt es sowohl bei dem Szenario mit Förderung als auch ohne Förderung ein positives Betriebsergebnis - professionelles Management und Marketing vorausgesetzt. Das Ergebnis fällt im Szenario ohne Fördermittel aufgrund der hohen Abschreibungen (hier Annahme Investment 6,25 Millionen Euro) im ersten Schritt noch sehr niedrig aus, steigt dann aber schon bis zum dritten Betriebsjahr auf ein für private Investoren attraktives Niveau (erst recht, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden können).

6.4.3 Künftige Organisation, Varianten Eigentümer-Betreiber-Modell

Wie oben bereits angedeutet, wird davon ausgegangen, dass

- ▶ Die Flächen des künftigen Tourismus- und Naherholungsgebietes Jersleber See im Eigentum der Gemeinde Barleben und der Gemeinde Niedere Börde verbleiben. Dies ist wichtig, da es sich eben nicht nur um ein touristisches Angebot handelt, sondern auch um ein Angebot im Rahmen der Daseinsvorsorge, und damit auch ein Freizeitangebot von hoher Lebensqualität für die Einheimischen. Die Gemeinde Barleben wird so auch künftig Einflussmöglichkeiten auf die nachhaltige Entwicklung des Areals haben. Gleichzeitig eröffnet sie über einen langfristigen, großzügigen, investitionsorientierten Pachtvertrag Möglichkeiten von privatem Investment und wirtschaftlichem gewerblichen Erfolg. Das kommunale Eigentum insbesondere der Seeflächen ist auch wichtig, falls der See einmal „umkippt“, z. B. wenn sich aufgrund von Algenbefall der Sauerstoffgehalt im Wasser drastisch reduziert. Dies ist ein Problem, das nur durch die Kommunen mit Unterstützung des Landes und / oder Bundes gelöst werden kann.
- ▶ Es wird möglichst das gesamte Gelände bzw. es werden alle Einnahmebereiche an einen privaten Pächter verpachtet (einschließlich der Park- und Personengebühren). Es wird davon ausgegangen, dass der private Pächter einen Großteil der Investitionen tätigt (Gemeinde Barleben in der Haushaltssicherung, eine touristische Förderung für den Ausbau eines kommunal betriebenen Campingplatzes ist ausgeschlossen¹²). Für die Planungssicherheit muss ein langfristiger Pachtvertrag aufgesetzt werden (und im Falle der Nutzung einer einzelbetrieblichen Förderung die förder- bzw. eigentumsrechtlichen Auswirkungen auf das Anlagevermögen des Campingplatzes geprüft werden).
- ▶ Es gibt Überlegungen, anstelle einer Umsatzpacht ein Modell für einen „verpflichtenden jährlichen Investitionsbeitrag“ aufzusetzen. Die Gemeinde Barleben verfolgt das Ziel, das Tourismus- und Naherholungsgebiet in die Hände eines professionellen Betreibers zu legen, der die Qualität des Areals und der Angebote deutlich steigert, dauerhaft erhält und darüber hinaus regelmäßig Investitionen in die Ausstattung oder auch in neue, innovative und nachhaltige Angebote tätigt. Anstelle einer Umsatzpacht (dargestellt in Variante 1a) wird davon ausgegangen, dass der Pächter jährlich 5 % vom Umsatz als Investition einsetzt. Das heißt, neben einem Anteil in Höhe von 5% des Umsatzes für Reparaturen und Instandhaltungen wird ein gleich hoher Betrag für Neuanschaffungen und Ausbauten eingesetzt (üblicherweise Aufgabe des Eigentümers).
- ▶ Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Attraktivierung des Campingplatzareals aktuell nur eine einzelbetriebliche Förderung möglich ist (die auch davon abhängig, dass mehr als 50% der Umsätze auf dem Campingplatz mit Gästen aus Quellmärkten mit mehr als 50 km Entfernung getätigt werden. Dabei muss auch geklärt werden, ob geförderte Infrastrukturen in

¹² Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der gemeinsamen Wirtschaftsstruktur“; https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Landesregelung.pdf und Koordinierungsrahmen https://www.ib-sachsen-anhalt.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Wirtschaft/GRW_Koordinierungsrahmen.pdf

das Anlagevermögen des Campingplatzes übergehen müssen, was eine Hürde für die Suche nach einem privaten Investor darstellt. Allerdings sind nach dem hier vorgestellten Modell sowohl in Baustufe 1 als auch Baustufe 2 auch ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln positive Ergebnisse grundsätzlich möglich.

Anlage

Weitere Prämissen und Erläuterungen für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind:

- ▶ Für die Dauercampingstandplätze wird ab dem dritten Betriebsjahr nahezu mit einer Vollauslastung (95%) gerechnet, im ersten Betriebsjahr nach Attraktivierung wird von einer Auslastung von 85% und im zweiten Betriebsjahr von einer Auslastung von 90% ausgegangen.
- ▶ Für die Touristikstandplätze wird von einer Auslastung von 70 Belegtagen im ersten Betriebsjahr ausgegangen, im zweiten bzw. dritten Betriebsjahr wird von einer erhöhten Auslastung von 80 bzw. 90 Tagen ausgegangen. 100 Belegtage stellen einen für die Branche bundesweit überdurchschnittlichen Auslastungsgrad dar, der von den hochwertigen und touristisch ausgerichteten Campingbetrieben in der Regel aber erreicht wird. Für die saisonal anfälligeren Touristikstandplätze für Zelte und Mietzelte wird mit sich im Zeitablauf steigenden 40 bis 60 Belegtagen hingegen von einer deutlich geringeren Auslastung ausgegangen. Ähnliches gilt für die Glamping-Stellplätze, Mietmobilheime und Gruppenzelte mit einer durchschnittlichen Belegdauer von 60 bis 80 Tagen, bei den besonderen TinyHouses und Ferienhäusern mit deutlich höheren Belegungen zwischen 130 und 150 Tagen (wirklich besondere Angebote vorausgesetzt).
- ▶ Bei den Standplatzerlösen werden die jeweiligen Nettoentgelte angegeben, die sich in den ersten drei Betriebsjahren jeweils leicht steigern und die Größe/Ausstattung der Standplätze berücksichtigen:
 - ▶ **Dauercampingstandplätze:** Im Dauercampingbereich wird je nach Größe von Nettodauercampingentgelten von 870,00 € (Standard), 910,00 € (Komfort), 970,00 € (Premium) in den ersten drei Betriebsjahren (ab 4. Jahr ggf. leichte Anpassung an inflationsbedingte Steigerungen). Die Preise verstehen sich hier modellhaft inklusive Winterstand (Annahme: 100% ganzjährig) sowie inklusive der Personengebühren für 4 Personen (wie es heute am Jersleber See üblich ist). Wie die Wettbewerbsanalyse zeigt, bewegen sich die Nettodauercampingentgelte damit im mittleren Bereich vergleichbarer Wettbewerber.
 - ▶ **Im Touristikcampingbereich** wurde je nach Größe von Standplatzbelegungspreise einschließlich der Personengebühren für zwei Personen (ohne Berücksichtigung Kinder) zwischen 21,50 € bis 23,50 € netto in den ersten drei Betriebsjahren ausgegangen. Hieraus resultieren für den Endverbraucher zzgl. der 7% Mehrwertsteuer Preise von 23,00 € bis 25,00 €. Dies sind für die Region unter heutigen Gesichtspunkten durchschnittliche Preise (mit weiteren Preissteigerungspotenzialen). Bei den Glamping-Mietzelten werden deutlich höhere Mietpreise angenommen (65 € pro Nacht netto), bei den Mietmobilheimen 50 € netto pro Nacht netto, jeweils inklusive Personengebühren für zwei Reisende. Bei Gruppenzelten, Jurten, Safarizelte, Tipis o.ä. wurden modellhaft 20 € je Zelt sowie Personengebühren 4 € pro Person für durchschnittlich 10 Personen angesetzt, d. h. 60 € brutto bzw. 56 € netto. Nicht berücksichtigt sind mögliche Skontierungs- und Rabattierungsabschlüsse (z. B. bei Buchungen über Vermittler).
- ▶ Im Gastronomiebereich wird davon ausgegangen, dass die Strandgastronomie als Restaurantbetrieb auf mittlerem / höheren Niveau zunächst mit 210 Öffnungstagen betrieben wird, die Terrasse des Restaurants (ggf. auch als Dachterrasse) zunächst mit 60 Tagen. Es wird außerdem unterstellt, dass an Tagen mit Terrassenbetrieb im Innenbereich die meisten Sitzplätze leer bleiben. Daher werden im Innenbereich um ein Drittel reduzierte Kennwerte für den Umsatz

je Sitzplatz / Jahr angesetzt. Bei der einfacheren Außengastronomie (Biergarten) wurden 80 Öffnungstage pro Jahr angesetzt (durchschnittliche Tage mit guten und akzeptablen Badewetter). Hier sind weitere Potenziale je nach Wetterlage vorhanden.

- ▶ Bei den pro Sitzplatz erzielten Nettoumsätzen Gastronomiebereich wurde von jährlichen Branchendurchschnittswerten ausgegangen, die auf Tagebasis aus Betriebsvergleichen umgerechnet wurden und somit auch die unterschiedlichen Öffnungsdauern der Gastronomieangebote berücksichtigen (BBG Consulting, Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland 2019).
- ▶ Im Handelsbereich wird davon ausgegangen, dass Souvenirshops mit 300 Öffnungstagen länger als die Einkaufsläden (180 Tage offen) geöffnet haben, wobei in seasonschwächeren Zeiten die Souvenirshops die wichtigsten Angebote des Einkaufsladens vorhalten sollten. Bei den pro Quadratmeter erzielten Nettoumsätzen im Mini-Regionalshop wurde von Branchendurchschnittswerten ausgegangen, die auch die unterschiedlichen Öffnungsdauern bzw. Saisonzeiten berücksichtigen.
- ▶ Für die Verpachtungsfläche für Wassersportangebote wurde mit 5,00 € pro Quadratmeter für eine Nutzungsdauer von über einem halben Jahr ein eher niedriger Betrag (in Variante 1a) angesetzt.

Zu den zu erwartenden Kosten:

- ▶ Im Einzelhandelsbereich wird unterstellt, dass die Lage im Naherholungsgebiet Jersleber See zwar dazu führt, dass auch die Bewohner der Bungalowsiedlung und auch einige Einheimische aus der Ortschaft Meitzendorf den Mini-Regionalshop gerne nutzen werden, dass die Nachfrage aber insgesamt überschaubar bleibt. Es wird davon ausgegangen, dass der Shop lediglich kostenneutral arbeiten kann, d. h. Einnahmen und Kosten rechnen sich gegeneinander auf (das Angebot ist aber wichtig für die Abrundung des Profils des Campingplatzes, insbesondere für die Touristikcamper).
- ▶ Betriebskosten und Personalkosten sind der Grundlagenstudie Betriebswirtschaftliche Situation der Campingwirtschaft des Landes Brandenburg 2014 (Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg) entnommen worden, wo nach kommunal und gewerblich betriebenen Campingplätzen differenziert wurde. Entsprechend wurde bei den hier dargestellten Varianten mit dem privaten Betreiber Anpassungen vorgenommen worden.
- ▶ Material-, Wareneinsatz- und sonstige Kosten im Gastronomie- und Einzelhandelsbereich basieren auf durchschnittlichen Branchenwerten, die Betriebsvergleichen entnommen wurden.
- ▶ Für die ersten beiden Betriebsjahre wurden 10.000 € bzw. 5.000 € Sondereröffnungskosten Marketing eingerechnet, wobei dieser Betrag als eher niedrig angesehen wird.
- ▶ Im nächsten Schritt müssen die künftigen Personalstellen und -kosten ermittelt werden. Dies ist nicht Gegenstand des laufenden Auftrages.

Zu den einzelnen Annahmen siehe auch Hinweise in den Tabellen