



Zukunft

Nordsee-Camp Norddeich

Mittel- bis langfristige Entwicklungs- perspektiven 2015 bis 2025





Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Einleitung.....	3
2. Herausforderungen an die Campingwirtschaft, das Nordsee-Camp Norddeich und die Standortgemeinde Norden-Norddeich.....	5
3. Entwicklungsmöglichkeiten für das Nordsee-Camp Norddeich entsprechend der Herausforderungen der Zukunft.....	10
3.1 Binnenentwicklung.....	10
3.2 Qualitativ hochwertiger Wohnmobilhafen.....	11
3.3 Mobilheimpark.....	14
3.4 Chaletvermietung an Touristen durch Erweiterung Nordsee-Camp.....	15
4. Zusammenfassende Bewertung der Projekte und Skizzierung der wirtschaftlichen Auswirkungen.....	17



1. Auftrag und Einleitung

Die Nordsee-Camp Norddeich GmbH, Norden-Norddeich, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Jelto Oltmanns, bat den hier vortragenden Sachverständigen um Stellungnahme zu verschiedenen angedachten Projekten und ggf. zur Weiterentwicklung dieser Projekte, die dem Nordsee-Camp Norddeich auch im nächsten Jahrzehnt eine führende Rolle in der Campingwirtschaft Ostfrieslands und als eine tragende Säule der Tourismuswirtschaft in Norden-Norddeich selbst festigen soll.

Zur Durchführung des Auftrags fanden mehrere Gespräche in Norddeich statt, bei denen die Liegenschaften begangen und die Projektvorstellungen auch mit weiteren Mitarbeitern besprochen wurden.

Mit rund 115.000 Übernachtungen (ohne Saisoncampingübernachtungen!) hat das Nordsee-Camp Norddeich einen Anteil von ca. 7% an den Gesamtübernachtungen des Nordseeheilbades Norddeich.

Berücksichtigt man auch die Übernachtungen der Saisoncampinggäste, so steigt dieser Anteil auf knapp 10%. Damit ist das Nordsee-Camp der übernachtungsstärkste Einzelbetrieb in Norddeich.

Die Campinganlage entstand 1982 auf dem Gelände von Radio Norddeich und die meisten Gebäude des ehemaligen Langwellensenders konnten für den Campingbetrieb genutzt werden. Damit sind die Campinganlage und das Konzept nunmehr im Kern 30 Jahre alt und es stellt sich nun die Frage, wie unter Aufnahme der wichtigsten Trends die Zukunft gestaltet werden kann.

Mit seiner siedlungsnahen Lage veranlasst das Nordsee-Camp seine vielen tausend Besucher in besonderer Weise, den Ort und dort Einzelhandel und Gastronomie aufzusuchen bzw. die Inselverkehre zu nutzen.

Von Beginn des Betriebes bis heute legt die Gesellschaft großen Wert darauf, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jährlich wiederkehrenden Saisoncampingern bzw. Dauernutzern und Touristkcampingern zu finden. Dieses Verhältnis soll gerade auch zum Ausgleich saisonaler Schwankungen beibehalten, aber insgesamt modernisiert und auch vergrößert werden.



Zu diesem Zweck wurden zunächst Marktforschungen durchgeführt, um dann weitreichende Gespräche über Grundstücksbeschaffung für Erweiterungen und Neuanlagen sowie Gespräche mit der Verwaltung zu führen.

Die Projekte sind nunmehr in die Entscheidungsphase gekommen und es bedarf der zusätzlichen Beleuchtung der verschiedenen Maßnahmen und Projekte.



2. Herausforderungen an die Campingwirtschaft, das Nordsee-Camp Norddeich und die Standortgemeinde Norden-Norddeich

Die Campingwirtschaft ist ein Teil des Gastgewerbes und gehört, ähnlich Ferienwohnungen, Ferienhäusern und den Jugendherbergen, zur sog. Parahotellerie. Die Campingwirtschaft ist ein relativ junger Zweig des Gastgewerbes. Zwar ist die Campingbewegung schon über 100 Jahre alt; eigentliche Campingbetriebe in der Form, wie wir sie heute kennen, entstanden jedoch erst ab den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Campingparkwirtschaft ist damit noch relativ jung und deshalb umso dynamischer im Umbruch und in der Weiterentwicklung.

In den vergangenen Jahren hat die Campingwirtschaft in Deutschland überdurchschnittlich Übernachtungen und damit Marktanteile hinzugewonnen und sie wird auch von Politik und Verwaltung immer ernster genommen. Allein im Nordsee-Camp Norddeich haben die touristischen Übernachtungen von 2002 bis 2014 um über 15% zugenommen. Hier noch nicht mitgezählt sind die Übernachtungen der Dauercamper und Mobilheimnutzer. Bei einer durchschnittlichen Dreipersonenbelegung rechnen wir mit ca. 180 Übernachtungen pro Saisondauercampingeinheit, was für den Fall des Nordsee-Camps Norddeich im Jahr 2013 zu weiteren rund 44.500 Übernachtungen geführt hat. Auch diese Übernachtungen von Dauercampern und Mobilheimnutzern wirken selbstverständlich touristisch, da sie, ähnlich anderen Gästen, in der Mikroregion einkaufen und natürlich die gastronomischen Einrichtungen aufsuchen.

Besonders interessant sind die Besucher von Dauercampern und Mobilheimnutzern, da diese eine zusätzliche touristische Wirkung haben und auch in ihrem Ausgabeverhalten noch freizügiger sind als dies bei den Dauercampern und Mobilheimnutzern beobachtet werden konnte.

Dass dies für Norddeich so bleibt bzw. um die Nachfrage noch zu erhöhen und um damit für die Zukunft insgesamt gewappnet zu sein, muss auch ein solch relativ junger Campingbetrieb wie der in Norddeich die Herausforderungen an die Campingwirtschaft erkennen und Lösungen parat halten.



Herausforderung 1

Camping gewinnt immer mehr Marktanteile im europäischen und deutschen Erholungs- / Urlaubstourismus.

Die vergangenen 12 Jahre haben gezeigt, dass die Campingwirtschaft in Deutschland die Übernachtungszuwächse in der Hotellerie fast jedes Jahr übertreffen konnte. Die Campingwirtschaft wurde zum Marktanteilseroberer im europäischen und deutschen Erholungs- / Urlaubstourismus. Dies hat sich auch im Nordsee-Camp Norddeich so dargestellt und es bedarf jedoch nunmehr der Erneuerung und Vergrößerung, um auch weiterhin an dieser positiven Entwicklung teilhaben zu können.

Herausforderung 2

Die Campingwirtschaft steht im Qualitätswettbewerb, Campinggäste werden immer anspruchsvoller, was Infrastruktur, Sauberkeit und Service sowie Ausbildung der Gastgeber angeht.

Diese Herausforderung wurde im Nordsee-Camp Norddeich bisher stets angenommen und es ist gelungen, den Qualitätsstandard auf das gewünschte Fünf-Sterne-Niveau der deutschen Campingklassifizierung zu steigern. Die Erhaltung und ständige Modernisierung der Infrastruktur und der Anlagen erfordert einen großen Aufwand, was jedoch von der Nachfrage gedeckt wird. Sauberkeit und Service wurden in den letzten Jahren weiter intensiviert und nicht nur die Geschäftsführung, sondern auch die sonstigen Mitarbeiter nehmen Fort- und Weiterbildungsangebote der Campingunternehmerverbände und der IHK an.

Herausforderung 3

Die klassische Dauercampingnachfrage ist rückläufig, dies insbesondere in dauercampingdominierten Betrieben.

Da das Nordsee-Camp Norddeich nicht dauercampingdominiert ist, hat sich der Rückgang der Dauercampingnachfrage nicht vehement eingestellt wie in anderen Campingbetrieben. Dennoch ist festzustellen, dass die große Nachfrage nach Saisondauercampingstandplätzen nicht mehr wie früher gegeben ist. Eine logische Fortentwicklung des Saisondauercampings



ist jedoch die Nutzung von Mobilheimen und deshalb ist die Nachfrage nach Mobilheim- bzw. Chalet-Aufstellplätzen als Ersatz oder Neuentwicklung für die Dauercampingnachfrage sehr stark und dieser kann im jetzigen Betrieb nicht entsprochen werden.

Ein Ausdruck für die hohe Nachfrage nach Mobilheimen ist die Tatsache, dass selbst 30 Jahre alte Mobilheime im Nordsee-Camp bei einem Weiterverkauf außerordentlich hohe Preise erzielen.

Auch hinsichtlich der Standorttreue der Saisondauercamper hat sich eine deutliche Veränderung ergeben. Verweilten frühere Generationen von Saisondauercampers noch Jahrzehnte im einmal gewählten Campingbetrieb, so sind dies heute nur noch wenige Jahre. Dieser häufigere Wechsel führt zu gelegentlichem kurzzeitigem Leerstand, was bei Mobilheimen nicht der Fall ist, da hier durchaus eine längere Verweildauer zu verzeichnen ist und die Objekte im Veränderungsfall direkt weiter veräußert werden.

Herausforderung 4

Die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen steigt überdurchschnittlich. Gleichzeitig werden von den Gästen selbst an Wohnmobilstellplätze bzw. Wohnmobilhäfen immer höhere Anforderungen an Infrastruktur, Ausstattung und Service gestellt.

Das Nordsee-Camp Norddeich kann durchaus Wohnmobile beherbergen. Die Kapazität ist jedoch deutlich zu gering. Die starke Nachfrage durch Wohnmobilisten im Campingbetrieb ergibt sich aus der Tatsache, dass diese Wohnmobilstellplätze, zumindest bei längeren Aufenthalten, erhöhte Anforderungen an Infrastruktur und Service des Wohnmobilstellplatzes haben. Dies kann in einem hervorragend ausgestatteten Campingpark, wie dem Nordsee-Camp in Norddeich, bereitgestellt werden. Es werden jedoch campingplatznah dringend weitere Flächen für diese Zielgruppe benötigt, die mit dem Angebot von kleineren Stellplätzen und der jederzeitigen An- und Abreisemöglichkeit den speziellen Zusatzanforderungen der Wohnmobilstellplätze entsprechen.

Angesichts der starken Auslastung bzw. der Überlasten sowohl des privaten wie auch des kommunalen Wohnmobilhafens in Norddeich werden mit der Ausweitung des Angebots im höheren Qualitäts- und auch Preisbereich in diesem wachsenden Markt kaum Wettbewerbsbeeinträchtigungen gesehen.



Herausforderung 5

Das Zelt als Erlebnisunterkunft hat eine ungeahnte Renaissance, insbesondere auch durch die Entwicklung wetterfester und praktischer Hightechzelte.

Diese Herausforderung muss man sich gerade an der Nordsee mit ihrer häufig stürmischen Wetterlage stellen. Das Nordsee-Camp Norddeich hat dies versucht durch die Ausweitung spezieller Zeltareale und der Möglichkeit der Trocknung von Zelteinrichtungen der verstärkten Nachfrage zu entsprechen. Im Qualitätsbereich wird man an der Küste jedoch nur dann erfolgreich sein, wenn in einem Campingbetrieb auch genügend Übernachtungsmöglichkeiten für Zeltgäste bestehen, denen es nicht mehr zugemutet werden kann, z.B. bei Dauerregen an diesem Abend noch die Ausrüstung aufzustellen. Dies spricht zumindest für die Einrichtung einfacher zusätzlicher Unterkünfte.

Herausforderung 6

Mietunterkünfte in Campingbetrieben sind zum Erfolgsfaktor der deutschen Campingwirtschaft und zum eigentlichen Megatrend geworden.

Die Nachfrage nach Mietobjekten in Campingbetrieben geht in den letzten Jahren weit über das hinaus, was man von traditionellen Campingbetrieben kennt, ohne dass ein Ende der Entwicklung absehbar wäre. Wurden früher nur einfache Mietwohnwagen nachgefragt und später dann auch einfache Hütten, z.B. gerade für Radfahrer oder auch Zeltgäste, die das Zelt nicht mehr aufschlagen möchten, so hat sich mittlerweile ein Markt entwickelt, der auch Mobilheime, Chalets bzw. Ferienhäuser gerade in modernen, hochwertigen Campingbetrieben fordert.

Dieser Entwicklung muss das Nordsee-Camp Norddeich unbedingt und schnell Rechnung tragen.

Dass diese Nachfrage nach hochwertigen Ferienunterkünften in Campingbetrieben so stark zugenommen hat, hängt im Wesentlichen mit der folgenden Herausforderungen zusammen.



Herausforderung 7

Gewohnte Zeitmuster lösen sich auf. Campinggäste reisen zu unterschiedlichsten Zeiten an und die klassischen Saisonzeiten spielen eine immer geringere Rolle.

Diese Herausforderung kann durch einen neuen wintertauglichen Kleincampingplatz, der über die Anforderungen eines Reisemobilstellplatzes hinausgeht und in dem auch Gespanne stehen können, aufgenommen werden. Eine solche sog. Übernachtungsoase wird dann zwangsläufig ganzjährig zu betreiben sein.

Herausforderung 8

Die Ressortbildung in der Campingwirtschaft mit verschiedenen zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten und integrierten Freizeit-, Sport und Gastronomiemöglichkeiten ist unausweichlich.

Gäste, gerade auch Campinggäste, fragen nicht mehr nur einfach einen Standplatz und ein Sanitärgebäude nach. Sie erwarten ein kombiniertes integriertes Angebot an Serviceleistungen sowie an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten und sie erwarten zusätzlich fußläufig oder mit dem Rad erreichbare weitere Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten, wie dies in Norddeich ja der Fall ist.

Natürlich wird auch ein hohes Maß an Sicherheit in einem Camping- und Freizeitressort vorausgesetzt und angesichts dieses Sicherheitsangebots und der Erlebnisdichte, die ein großer Campingpark heute bietet, ist es nicht verwunderlich, dass auch hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten, wie Kleinferienhäuser, Chalets oder Mobilheime, in Campingbetrieben nachgefragt werden.

Die Ressortbildung ist im Nordsee-Camp Norddeich relativ weit fortgeschritten und wird durch die geplanten Projekte und Maßnahmen noch komplettiert.



3. Entwicklungsmöglichkeiten für das Nordsee-Camp Norddeich entsprechend der Herausforderungen der Zukunft

Im Folgenden wird dargestellt, ob und wie das Nordsee-Camp Norddeich den Herausforderungen in der Zukunft gerecht werden kann. Dies kann nur zu einem kleinen Teil in der Binnenentwicklung liegen, da dort zum einen kaum mehr weitere Flächen zur Verfügung stehen und im Gegenteil die Flächeninanspruchnahme der Campinggäste immer größer wird.

Die Möglichkeit für ein Binnenentwicklungsprojekt wird im Folgenden zunächst beschrieben:

3.1 Binnenentwicklung

Eine Möglichkeit der Entwicklung des Campingbetriebes auf bestehender Fläche im Inneren ist nur in sehr geringem Umfang möglich, da die Flächen weitgehend in Anspruch genommen sind und gerade Saisoncamper und Touristcamper tendenziell eher mehr Campingfläche benötigen als weniger. Gerade aber die Binnenentwicklung ist relativ kostengünstig möglich, da Wege und Leitungswege schon vorhanden sind und die Sanitärausstattung auch die zusätzliche Nachfrage in der Regel bedienen kann.

Im Nordsee-Camp Norddeich ist nunmehr geplant, sechs einfachere Hütten oder Katen zu errichten, in denen auch die junge Familie relativ preisgünstig und erlebnisorientiert Urlaub verbringen kann. Es wird angeraten, diese Hütten / Katen möglichst umgebungsgerecht zu gestalten. In diesen Einfachsterlebnisunterkünften können ggf. auch durchnässte Radfahrer oder Biker einmal für eine Nacht untergebracht werden, so dass auch der verstärkten Zelt-nachfrage und natürlich auch der Nachfrage nach erlebnisorientierten Unterkünften entsprochen wird.

Da die allermeisten Mitbewerber an der ostfriesischen Küste außendeichs liegen und die Innendeich-Campingbetriebe in der Regel klein sind, können solche vermietbaren Einheiten in den Mitbewerberbetrieben kaum angeboten werden. Mit diesem Angebot im Nordsee-Camp ergeben sich in Norddeich und an der gesamten ostfriesischen Küste neue Übernachtungsmöglichkeiten mit einer gewissen Alleinstellungsfähigkeit.

Mit dem Projekt wird im Wesentlichen den Herausforderungen 5 und 6 entsprochen.



Es kann davon ausgegangen werden, dass bei sechs Hütten / Katen und vorsichtig angesetzt 100 Belegtagen und einer durchschnittlichen Belegung mit 2,7 Personen rund 1.600 zusätzliche Übernachtungen generiert werden können, die ohne dieses Angebot nicht hätten generiert werden können. Überdies können für diese sechs Übernachtungsangebote noch Aufstellplätze gefunden werden, die alternativ nicht von Campingeinheiten in Anspruch genommen werden, so dass mit dieser kleinen Binnenentwicklung tatsächlich zusätzliche Übernachtungen generiert werden können.

3.2 Qualitativ hochwertiger Wohnmobilhafen

Östlich des Campingareals liegen durch den Kugelweg getrennt zwei Flächen von je rund 1 ha. Rein theoretisch würde die Fläche als Stellplatz für bis zu 150 Wohnmobile ausreichen. Dies kann jedoch nicht die Absicht sein, da Stellplätze in dieser Dichte in Ostfriesland eher üblich sind und man in diesem Fall eher den gehobenen Anforderungen der heutigen und vor allem zukünftigen Reisemobilfahrer entsprechen möchte.

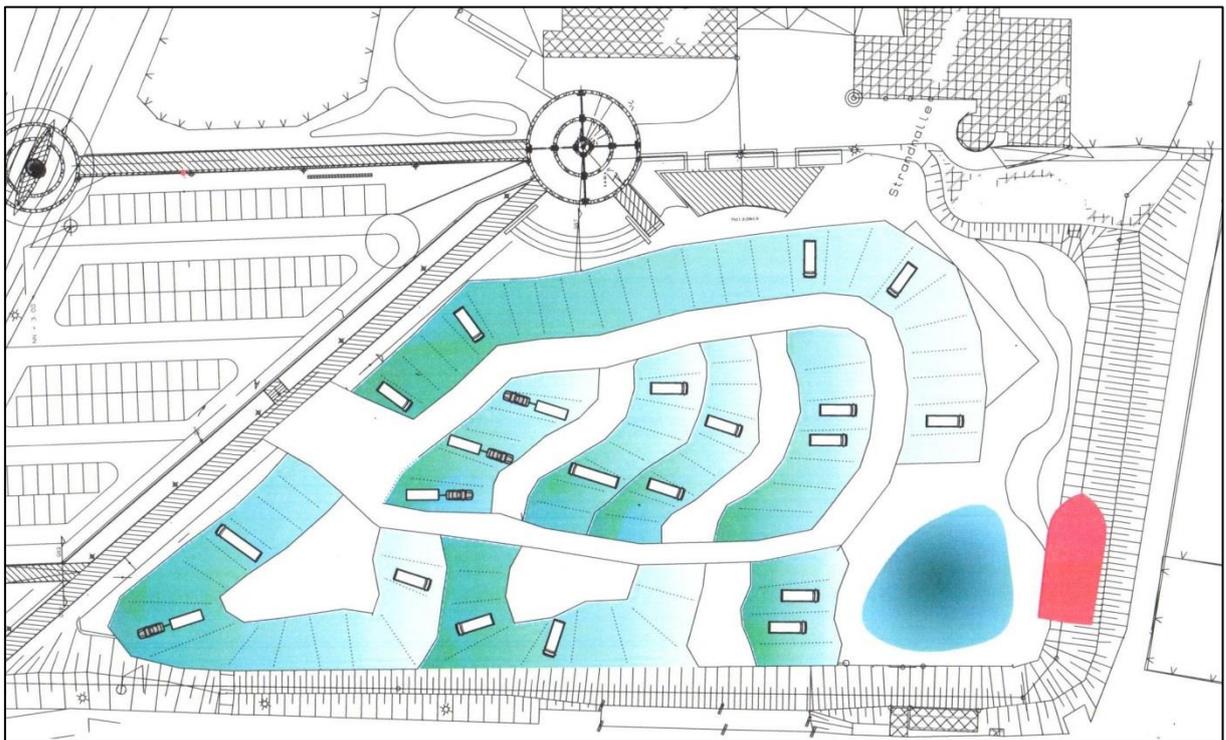
Deshalb sollten deutlich weniger Wohnmobilstellplätze, aber mit deutlich höherer Aufenthaltsqualität, entstehen. Die Flächen sollten in zwei Bauabschnitten in Anspruch genommen werden, auch um den Markt und seine speziellen Anforderungen zu testen. Zweifellos wird die direkt im Anschluss an den Campingplatz westlich des Kugelweges liegende Fläche zunächst zu erschließen sein. Sie umfasst rund 1 ha. In ihr liegen jedoch Biotopflächen von rund 6.000 qm. Diese Biotopflächen machen zweifellos die Zurverfügungstellung bzw. die Renaturierung einer Ersatzfläche nötig. Diese Ersatzfläche wurde unweit des Campingbetriebes mit rund 3,2 ha gefunden. Sie wird als Ersatz für die in Anspruch genommenen Biotopflächen auf beiden Grundstücken ausreichend sein. Gleichwohl sollten die Biotope nicht, zumindest nicht gänzlich, verschwinden, sondern planerisch und durchaus zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität einbezogen werden. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung der Stellplätze im westlichen Geländeteil auf ca. 35 Stellplätze und im östlichen zweiten Bauabschnitt auf ca. 45 Stellplätze.

Beide Geländeteile können völlig separat und unabhängig vom Campingbetrieb angefahren werden und es ist später sogar möglich, in absoluten Schwachlastzeiten nur einen Bereich, beispielsweise den westlichen, zu öffnen. Über eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Campingplatz können dort gegen entsprechende Aufpreise auch die hochwertigen Einrichtungen durch Reisemobilisten in Anspruch genommen werden. Einzelne Teilbereiche, wie Wasch-

maschinen und Trockenmaschinen, können dabei auch im Winter, d.h. zu Schließzeiten des eigentlichen Campingplatzes, dort weiter betrieben werden.

Der Wohnmobilhafen – vom Unternehmen „Übernachtungsoase“ genannt – ist auch speziell dafür vorgesehen, dem geänderten Reiseverhalten Rechnung zu tragen und die ganzjährige Öffnung und auch die ganzjährige Bewerbung sind vorzusehen.

Die Änderung der Zeitmuster betrifft natürlich nicht nur Reisemobilisten, sondern auch Caravaner, die verstärkt auch im Winterhalbjahr auch an der Küste unterwegs sind. Auch sie sollten mit diesem Wohnmobilhafen angesprochen und speziell für sie vorgesehene Parzellen eingeplant werden, auf denen es möglich ist, ohne Rangieren zu- und abzufahren und während des Aufenthalts ggf. auch angekoppelt stehenzubleiben. (Vgl. auch ein Projekt aus Bengersiel, in dem auch dem Außendeich-Campingbetrieb vorgelagert ein ganzjährig betreibbarer Wohnmobilhafen geplant ist).



Diese verlängerten gut befahrbaren Taschen für Caravans sind auch während der Hochsaison von Vorteil, beispielsweise, wenn ein Gast nach Schrankenschließzeit mit dem Wohnwagen anreist und der dann im Wohnmobilhafen eine Nacht angespannt stehen kann, oder umgekehrt, wenn ein Wohnwagengast sehr früh abreisen möchte, so kann er die letzte Nacht angespannt im Wohnmobilhafen stehenbleiben, um schon weit vor Öffnungszeiten der



Rezeption die Weiter- oder Heimreise anzutreten. Dies führt zu deutlichen Komforterhöhungen, Betriebserleichterungen im Unternehmen und zu Steigerungen der Gästezufriedenheit.

Im Sommer ist damit zu rechnen, dass der Overflow bei dem kommunalen Wohnmobilstellplatz hier aufgenommen werden kann, womit dann Badbesucher mit ihren Pkw wieder ausreichend Parkplätze vorfinden.

Mit der Maßnahme wird im Wesentlichen den Zukunftsherausforderungen 1,4 und 7 entsprochen.

Sollten beide Bauabschnitte realisiert werden, können voraussichtlich bis zu 80 zusätzliche Wohnmobil- und Gespannstellplätze entstehen. Für diesen Endausbau wird dann damit gerechnet, dass die Stellplätze in der Übernachtungsoase an 100 Tagen des Jahres belegt sind. Dies entspricht 8.000 Belegtage und multipliziert mit durchschnittlich 2,25 Personen ergibt dies rund 18.000 Übernachtungen.

Wegen der hohen Aufenthaltsqualität und der speziellen Ausrüstung für das Winterhalbjahr mit hohen Stromanschlusswerten und einer betriebsbereiten Flaschengasversorgung wird damit gerechnet, dass mindestens 10.000 Übernachtungen zusätzlich und vor allem im Winterhalbjahr entstehen.

Diese Angabe lässt sich verproben durch die Überlegung, dass die Standplätze an 180 Tagen des Winterhalbjahres an einem Drittel aller Tage, also an 60 Tagen, belegt sind, woraus sich 4.800 Belegtage ergeben. Dies wiederum multipliziert mit der Durchschnittsbelegung von 2,25 Personen ergeben sich rund 11.000 Übernachtungen im Winterhalbjahr, die so in Norddeich nicht entstehen würden.

Es kann als sicher gelten, dass bei entsprechender Eventstützung die Ergebnisse im Winterhalbjahr noch deutlich besser ausfallen können. Diese Eventstützung ist überwiegend jedoch Aufgabe von Hotels und Restaurants in Norddeich, die ihre Weihnachts- und Silvesterangebote sowie ihre Programme für Karnevalsflüchtlinge auch Wohnmobilisten anbieten sollten.



3.3 Mobilheimpark

Zwischen dem westlichen Ausläufer des Campingbetriebes und der Ziegeleistraße (Flurstücke 13 und 15/1) liegt nach einer Abstandsbepflanzung im Campingbereich ein knapp 10.000 qm großes Gelände, welches sich wegen seiner separaten Anfahrbarkeit über die Ziegeleistraße sehr gut für einen offen gestalteten Mobilheimpark eignen würde.

Im Gelände lassen sich ca. 30 Mobilheime oder Chalets in ansprechender norddeutscher / friesischer Optik mit einer Größe von 45 qm bis 60 qm unterbringen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass alle Mobilheime vom gleichen Hersteller in ähnlicher Optik geliefert werden und dass durch eine entsprechende Parksatzung Abgrenzungen und Zusatzbauten untersagt und die Begrünung reguliert wird. Über einen Personendurchgang lässt sich eine Verbindung zu den zentralen Einrichtungen des Nordsee-Camps herstellen.

Grundsätzlich ist in dieser Lage jedoch zunächst an einen hochwertigen an sich eigenständigen Park gedacht, der eine Zielgruppe anspricht, wie sie bisher an der ostfriesischen Küste praktisch nicht angesprochen wird. Zwar können in Ostfriesland vielerorts Ferienapartements erworben werden, eigene kleine naturnahe Häuschen, zudem in der geschützten Umgebung einer abgeschlossenen kleinen Anlage jedoch nicht. Deshalb eignet sich dieses Gelände in dieser Verbindung am besten für Mobilheimerwerber, deren Nachfrage im vorhandenen Campingpark weder räumlich noch von der Qualität her befriedigt werden kann.

Wie bei normalen Mobilheimstellplätzen auch, werden über die Aufstellplätze langjährige Grundstücksmietverträge geschlossen und die Grundstücksmieter sind verpflichtet, aus dem Angebot eines ausgewählten Herstellers ihr Mobilheim / Chalet auszusuchen und separat zu erwerben.

Das Nordsee-Camp Norddeich übernimmt die Parkordnung und die gesamte Platzpflege und zur einheitlichen Außendarstellung auch die gesamte Pflege der eigentlichen Aufstellplätze außerhalb der Gebäude- und Terrassenflächen. Es wird damit gerechnet, dass die anbietbaren rund 30 Einheiten innerhalb sehr kurzer Zeit veräußert bzw. belegt sein werden, womit eine völlig neue Selbstnutzer-, aber auch Touristenzielgruppe erschlossen wird.

Die Maßnahme entspricht im Wesentlichen den Zukunftsherausforderungen 1, 2, 3 und 8.



Es wird davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der Chalets auch mittelfristig nur durch die Eigentümer genutzt werden. Es wird hier von 80 Aufenthaltstagen ausgegangen, wobei gerade auch im Winterhalbjahr, d.h. um den 3. Oktober, zu Herbstferien in Nordrhein-Westfalen, vor allem aber zu Weihnachten und Neujahr, eine Nutzung stattfindet. Mit angenommenen 80 Tagen pro Jahr und einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen ergeben sich ca. 3.600 Eigentümerübernachtungen. Die verbleibenden ca. 15 Chalets werden voraussichtlich an acht Wochen des Jahres dem Nordsee-Camp zur Vermietung an Touristen zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Eigentümer sinkt daher voraussichtlich auf 50 Tage. Wiederum bei angenommenen drei Personen Durchschnittsbelegung ergibt dies weitere rund 2.300 Eigentümerübernachtungen.

Damit können insgesamt aus dieser Anlage knapp 6.000 Eigentümerübernachtungen in Norddeich generiert werden, die ohne dieses Angebot, beispielsweise in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen wegen des völlig anderen Charakters, nicht stattfinden können.

Die 15 Chalets, die nun wiederum dem Nordsee-Camp an acht ausgewählten Wochen des Jahres zur Vermietung gegeben werden, können voraussichtlich an sechs dieser acht Wochen, also an 42 Tagen, belegt werden. Die Belegung durch Touristen erfolgt mit durchschnittlich 3,5 Personen, so dass sich aus dieser Anlage weitere 2.200 Touristenübernachtungen generieren lassen, die ihrerseits ansonsten nicht nur in Norddeich, sondern in ganz Ostfriesland nicht generiert werden könnten, da es sich um ein völlig anderes und neues Angebot handelt.

3.4 Chaletvermietung an Touristen durch Erweiterung Nordsee-Camp

Nördlich im Anschluss an das bestehende Campinggelände liegt das Flurstück 19/2 im Umfang von rund 13.000 qm. Es kann durch einen einfachen Brückenschlag über einen Entwässerungsgraben an den Campingpark angeschlossen werden.

Die Nordsee-Camp Norddeich GmbH beabsichtigt, dort 20 Mobilheime unterschiedlicher Größe mit vier bis sechs Betten sowie fünf Doppelmobilheimen mit zehn Mobilheimhälften (Minichalets) für zwei bis drei Personen zu errichten und ausschließlich für die Vermietung zu betreiben. Letztgenanntes Angebot ist besonders geeignet für ganz junge und noch kinderlose Paare bzw. für ältere Paare, die trotzdem das naturnahe Ferienhausgefühl erleben



möchten. Die Minichalets eignen sich jedoch auch für Notübernachtungen für durchnässte Zeltler etc.

Es wird empfohlen, die Anlage autofrei zu errichten, d.h. dass an geeigneter Stelle ein zentraler Parkplatz für 30 Pkw eingerichtet wird. Die Mobilheimgäste können dann für An- und Abreise das Objekt direkt anfahren, in der Zwischenzeit soll der Pkw jedoch auf dem zentralen Parkplatz abgestellt sein, was den besonderen familiengerechten und mobilitätsbehindertengerechten Charakter der Anlage unterstreicht. Die inneren Wege können damit sehr schmal gehalten werden und bedürfen keiner übermäßigen Verdichtung und Versiegelung.

Nach jetziger Planung sollen die Mobilheime knapp 10.000 qm der zur Verfügung stehenden 13.000 qm in Anspruch nehmen, so dass im Erfolgsfalle auch noch ca. zehn weitere Mobilheime aufgestellt werden können.

Die Mobilheime sind natürlich winterfest und beheizbar, so dass sie gerade auch zur Saisonverlängerung und für die Wintersaison geeignet sind.

Die Maßnahme entspricht im Wesentlichen den Zukunftsherausforderungen 1,2, 6, 7 und 8.

Aus Vergleichsanlagen, allerdings im Hinterland der Nordseeküste, ist bekannt, dass je nach Attraktivität der Anlagen 12 bis 16 Wochen Vermietung möglich sind. In vergleichbaren Anlagen an der Ostsee, an der es gerade eine Fülle solcher Anlagen mit Kleinstferienhäuser gibt, sind auch Vermietung von bis zu 20 Wochen bekannt.

Parallel zu internen betriebswirtschaftlichen Überlegungen sollte jedoch zunächst nur von 15 Wochen Belegung, also 105 Belegtagen, ausgegangen werden.

Für die größeren Mobilheime, die in Teilen bis zu sechs Betten aufweisen, kann mit einer durchschnittlichen Personenbelegung von ca. 3,8 Personen gerechnet werden, entsprechend ca. 8.000 Übernachtungen. Die Minichalets werden bei gleicher Belegungsdauer mit nur zwei Personen kalkuliert. Dies ergibt weitere 2.100 Übernachtungen, so dass insgesamt mit über 10.000 Übernachtungen aus der Erweiterung des Nordsee-Camps um einen Mobilheimpark gerechnet werden kann.

Dabei handelt es sich voraussichtlich um eine vollständig zusätzliche Nachfrage, da vergleichbare Angebote in einem Urlaubsressort mit hoher Erlebnisdichte im Nordseeheilbad Norddeich und praktisch an der gesamten ostfriesischen Küste nicht existieren.



4. Zusammenfassende Bewertung der Projekte und Skizzierung der wirtschaftlichen Auswirkungen

Mit vorliegenden Projekten ist das Nordsee-Camp Norddeich den zukünftigen Herausforderungen in der Camping- und Tourismuswirtschaft gewachsen. Nach Durchführung der Projekte wird in Norddeich das einzige integrierte, aber gleichwohl mit der Standortgemeinde stark verflochtene Camping- und Ferienressort in Ostfriesland entstanden sein. Die Aufstockung der Übernachtungsangebote erfolgt ganz überwiegend in Unterkunftsarten, die in Norddeich und in Ostfriesland bisher in einem Ressort nicht angeboten werden. Dadurch kommt es praktisch zu keiner Schädigung ortsansässiger Anbieter von Übernachtungsleistungen.

Durch Übernachtungen in Einfachstunterkünften (Hütten / Katen, ca. 1.600 Übernachtungen), in Wohnmobilen und Gespannen im Wohnmobilhafen (ca. 18.000 Übernachtungen) sowie durch Touristenübernachtungen in den Mobilheimen in Privateigentum (ca. 2.200 Übernachtungen) und durch die Übernachtungen in den Ferienmobilheimen des Nordsee-Camps (ca. 10.100 Übernachtungen) ergeben sich zusätzlich ca. 32.000 touristische Übernachtungen. Dies entspricht einer Erhöhung der Übernachtungszahl im Nordsee-Camp Norddeich von rund 30% und eine Zunahme an den Gesamtübernachtungen in Norddeich, bezogen auf das Jahr 2013, ca. 2%. Hinzu kommen noch 6.000 zusätzliche Eigentümerübernachtungen, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung sicherlich mindestens so wie Saisoncampingübernachtungen zu sehen sind.

Zur Abschätzung der Umsatzwirksamkeit in Norddeich und der Mikroregion können diesen zusätzlichen Übernachtungen nunmehr typische Tagesumsätze zugeordnet werden. Dabei werden die Übernachtungen in den Hütten im Campingpark sowie im Wohnmobilhafen (insgesamt knapp 20.000) als Campingübernachtungen betrachtet.

Die Touristikübernachtungen in den Mobilheimen (ca. 12.300) werden wie Übernachtungen in Ferienhäusern und Ferienwohnungen betrachtet und ihnen die entsprechenden Umsätze zugewiesen und die 6.000 Übernachtungen von Eigentümern in den Mobilheimen werden wie Dauercampingumsätze betrachtet.

Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr an der Universität München hat für 2009 folgende spezifischen Tagesausgaben festgestellt:



Touristikcamper in Deutschland	€	45,80
Dauercamper in Deutschland	€	18,70
Gäste in Ferienhäusern und Ferienwohnungen im Reisegebiet Ostfriesland, ostfriesische Inseln und Nordseeküste	€	62,90

Hieraus ergibt sich überschlägig folgende Rechnung:

1. Zusätzliche Campingübernachtungen 19.600 x € 45,80	€	897.680,--
2. Zusätzliche Ferienhaus-/Ferienwohnungsübernachtungen 12.300 x € 62,90	€	773.670,--
3. Dauercamper-/Mobilheimübernachtungen 6.000 x € 18,70	€	<u>112.200,--</u>
Gesamtzusatzbruttoumsatz in Norddeich und der Region	€	1.783.550,--

Bezogen auf 2009 lag in 2013 der Preisindex bei 104,1. Hieraus ergibt sich für 2013 der indexierte Zusatzbruttoumsatz von € 1.856.680,--. In diesem Zusatzumsatz steckt natürlich noch die Mehrwertsteuer mit einem durchschnittlichen Mehrwertsteuersatz von 11%. Diesen herausgerechnet ergibt sich ein um die Mehrwertsteuer bereinigter zusätzlicher Nettoumsatz in Norddeich und der Region von gerundet € 1,7 Mio.

Hier müssten noch die Zusatzumsätze in der Bauphase berücksichtigt werden und die langfristigen Auswirkungen auf die Arbeitsplätze, da allein schon im Nordsee-Camp Norddeich nach Durchführung der Projekte mindestens zwei Vollzeitmitarbeiter zusätzlich angestellt werden müssen.

Die Auswirkungen auf Kurtaxeinnahmen, aber auch aus Einnahmen aus der Zweitwohnungssteuer durch dieses Projekt, sind leicht abschätzbar.

Aus Sachverständigensicht ist anzuraten, die räumlichen Ausweitungen, verbunden mit neuen Zielgruppenangeboten, umzusetzen. Damit kann sich auch das Nordseeheilbad Norddeich zusätzlich profilieren und Anschluss halten an die zahlreichen Innovationen, die in den letzten Jahren in den zumeist kommunalen Campingbetrieben der Mitbewerberorte vorgenommen wurden.