



TWF

Wärmeversorgung · Abwasser · Bäder · Gebäudebetreuung

**TECHNISCHE WERKE
FREITAL GmbH**

EIN UNTERNEHMEN DER GROSSEN KREISSTADT FREITAL

TWF-Technische Werke Freital GmbH · Hainsberger Straße 1 · 01705 Freital

Hainsberger Straße 1
01705 Freital/Sachsen
Telefon 03 51-64 79 800
Telefax 03 51-64 79 880

E-Mail info@twf-freital.de
Internet www.twf-freital.de

Stand 06.03.2019

Betreiberkonzept

**für Caravan-Stellplätze am „Hains“ Freizeitzentrum Freital
betrieben durch die TWF-Technische Werke Freital GmbH**

1. Einleitung

Camping ist eine attraktive Reiseform für viele. Die Zahl der neu zugelassenen Reisemobile eilt seit Jahren von Rekord zu Rekord. Stellplätze für Reisemobile sind beliebt wie nie, sowohl außerhalb von Campinganlagen als auch auf Campingplätzen. Den über 450.000 allein in Deutschland zugelassenen Reisemobilen stehen über 3.600 Stellplätze aller Größen- und Qualitätsstufen gegenüber. Camping ist aber mehr als nur Abenteuer, Freiheit und Naturverbundenheit. Der Campingtourismus ist vor allem ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Tourismuswirtschaft. Dafür steht die seit Jahren konstant hohe Nachfrage. Die zunehmend gute Qualität des Angebots hat eine beträchtliche Anzahl deutscher und ausländischer Urlauber verlockt, sich für Urlaub mit dem Caravan, Reisemobil und Zelt zu begeistern. Die Campingwirtschaft steht vor der Herausforderung, der steigenden Nachfrage im Inlandstourismus gerecht zu werden und für den dynamischen europäischen Wettbewerb vorbereitet zu sein.

Aus diesem Grund möchte die große Kreisstadt Stadt Freital, umgeben von touristisch beliebten Regionen, wie der Sächsischen Schweiz, dem Erzgebirge oder auch als unmittelbarer Nachbar der Landhauptstadt Dresden, diesem Trend folgen und sich für den Campingtourismus als Tourismusstandort unmittelbar am Tharandter Wald weiter etablieren und attraktiveren.

Das nachfolgende Konzept soll die Möglichkeiten für die Stadt Freital und ein passendes Betreibermodell durch die städtische Tochtergesellschaft TWF-Technische Werke Freital GmbH aufzeigen

Zielgruppe und Typologie

Reisemobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele auch abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus. Sie sind finanziell weitgehend unabhängig. Sie bevorzugen vor allem Kurzreisen innerhalb von Deutschland und sind gerade deshalb für den Deutschlandtourismus ausgesprochen attraktiv. Weitere Statistiken, u.a. die des Landestourismusverbandes zeigen auf, dass Reisemobilisten häufiger pro Jahr als andere Urlauber unterwegs sind. Mehr als 90 Prozent verreisen zweimal und öfter für eine fünf und mehr Tage dauernde Reise und nutzen dabei gerne auch Campingplätze. Zusätzlich zu längeren Reisen unternehmen 40 Prozent der Reisemobilisten Kurzreisen (zwei bis vier Tage). Diese Gruppe ist vorwiegend auf Stellplätzen unterwegs. Reisemobilisten geben 50,50 Euro pro Person und Tag (inkl. Stellplatzgebühren) im Zielgebiet aus. Insgesamt belaufen sich die Umsätze durch Reisemobilisten, die außerhalb von Campingplätzen übernachten, auf 1,33 Milliarden Euro. Dazu kommen die Umsätze durch Fahrtkosten in Höhe von 986,4 Millionen Euro. Campinganlagen können die Ansprüche dieser Klientel allerdings nur zum Teil erfüllen. Zum einen stört die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher, zum anderen sind viele Plätze auf die großen und schweren Reisemobile nicht vorbereitet. Deshalb suchen Reisemobilisten vermehrt nach Alternativen. Heute präsentiert sich der Reisemobiltourismus in Deutschland mit über 3.600 Stellplätzen vielfältiger und lebendiger denn je. Trotz der großen Anzahl besteht weiterhin vermehrt Bedarf an Stellplätzen. Denn neben den ca. 450.000 in Deutschland zugelassenen Reisemobilen kommen schätzungsweise 100.000 umgebaute bzw. als Pkw zugelassene Reisemobile dazu. Rechnet man die ausländischen Reisemobilisten (Incoming) dazu, dürfen nach einer Schätzung der European Caravan Federation (ECF) in Europa von insgesamt 1,8 Millionen Reisemobilen ausgehen. Da mindestens jeweils zwei, oft drei und mehr Personen an Bord sind, verbringen allein in Deutschland mehr als eine Million Menschen ihre Freizeit in einem Reisemobil. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.

Um diese Reisenden als Gäste für die Stadt Freital zu gewinnen, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Wenn sich die Stadt Freital vor dem Trend zum Reisemobiltourismus verschließen, geht von vornherein ein Teil der potenziellen Gäste bzw. Kunden verloren.

2. Standort und Lage

Die Große Kreisstadt Freital liegt etwa neun Kilometer südwestlich vom Zentrum der Landeshauptstadt und angrenzend an Dresden. Sie ist nach der Einwohnerzahl die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und nach der Landeshauptstadt die zweitgrößte Stadt im Ballungsraum Dresden. Als Standort für die Caravan-Stellplätze wird ein Parkplatz am Sport- und Freizeitzentrum „Hains“ in Freital-Hainsberg ins Auge gefasst. Das „Hains“ wird durch die städtische Gesellschaft, die TWF GmbH betrieben. Damit hat die Stadt Freital bereits einen kompetenten Partner zur Bewirtschaftung der Anlage vor Ort. Wie bereits in Punkt 2 beschrieben, gibt es verschiedene Möglichkeiten für den idealen Standort. Bei der Entscheidung für den Standort wurden vorab wichtige Entscheidungskriterien analysiert. Nachfolgend sollen einige wichtige Faktoren zu Gunsten des Standortes am Sport- und Freizeitzentrum „Hains“ beleuchtet werden. Des Weiteren

kann durch das personelle Backup der TWF GmbH der Betrieb mit dem bereits vorhandenem Personal dargestellt werden.

Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten und Attraktionen:

Das anliegende Sport- und Freizeitzentrum „Hains“ steht für entspannende Stunden oder schweißtreibende Sportangebote. Ob sportliche Betätigung in der Schwimmhalle, dem großen Fitnessbereich, auf der überdachten Eisbahn bzw. dem Tennis- und Beachvolleyballplatz im Sommer, auf der Bowlingbahn, entspannen in der großen Saunalandschaft oder genießen im Restaurant – unter dem Motto „TU DIR WAS GUTES“ schafft das „Hains“ ein besonderes Freizeiterlebnis und bietet den Reisemobilisten optimale Angebot zur Freizeitbeschäftigung während ihres Aufenthaltes sowie eine umfangreiche und ganz-tägige gastronomische Versorgung vor Ort.

Des Weiteren liegen die Caravan-Stellplätze direkt gegenüber der historischen Schmal-spurbahn, der Weißeritztalbahn. Mit dieser sind touristische Ziele entlang der malerischen Strecke des Rabenauer Grundes problemlos zu erreichen. Viele ganzjährige Sonderangebote wie das Schmalspurbahnfest oder das Windbergfest umrahmen diese Angebote zu allen Jahreszeiten.

Für Veranstaltungen im Stadtzentrum gibt es das Stadtkulturhaus mit zwei Sälen für Theater, Kabarett, Volksmusik, Ballett und Tanz sowie für private Veranstaltungen.

Auf Schloss Burgk in Freital findet man die Städtischen Sammlungen zur Bergbau-und Regionalgeschichte sowie zur Dresdner Kunstgeschichte. Die Friedrich Pappermann-Kunstsammlung ist in einer Dauerausstellung zu sehen. In einem Nebengebäude ist die erste elektrisch betriebene Grubenlok der Welt „Dorothea“ ausgestellt. Außerdem gibt es Museen zur Windberg- und Weißeritztalbahn. Wechselnde Ausstellungen sind im Einnehmerhaus in Potschappel zugänglich.

Das jährliche Freitaler Stadtfest trägt den Namen „Windbergfest“ und wird im September rund um das Festgelände am Platz des Friedens in Döhlen/Burgk ausgetragen. Dazu gehören Fahrgeschäfte, musikalische und anderweitige Angebote sowie Festumzüge. Seit 2013 werden im Juli die *Freitaler Kultur(All)Tage* als Zusammenschluss von etwa 50 Einzelveranstaltungen durchgeführt. Zu Ostern findet auf Schloss Burgk ein mittelalterlicher Jahrmarkt statt und im Winter der städtische Weihnachtsmarkt. Im Stadtteil Pesterwitz wird einmal im Jahr ein Weinfest veranstaltet. Alle zwei Jahre findet auf der Dresdner Straße ein Karnevalsumzug statt. An diesen nehmen neben den in Freital ansässigen Karnevals-vereinen auch einige aus umliegenden Orten wie Banne-witz, Kurort Hartha oder Wilsdruff teil. Ein attraktives und buntes Rahmenprogramm für alle Gäste ist also in unmittelbarer Nähe zugänglich.

Nicht zu vergessen ist natürlich, das Dresden mit seinen Sehenswürdigkeiten und Angeboten ebenfalls in wenigen Minuten mit Bus und Bahn zu erreichen ist.

Ruhige Lage:

Die Caravan-Stellplätze sind am Rande des Naturschutzgebietes Rabenauer Grund geplant. Dieses bietet mit seinen malerischen Wanderwegen eine erholsame und naturreiche Atmosphäre. Nahe der Sächsischen Schweiz und am Rande des Osterzgebirges sind weitere erholsame Orte und Regionen nicht weit entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:

Das „Hains“ liegt direkt neben dem Weißeritz Park Freital. Freitals größter Einkaufspark ist mit seinen ca. 100.000 m² Grundfläche das größte Einkaufszentrum für den Dresdner Westraum mit ca. 2,3 Millionen Besuchern pro Jahr. Der Einkaufsbereich verfügt über einen qualifizierten Branchenmix von aktuell 63 Läden (inkl. Gastronomie).

Nahverkehr:

Der öffentliche Personennahverkehr in Freital wird im Wesentlichen durch die sechs Stadtbuslinien A–F sowie eine Vielzahl von Überlandbussen des Regionalverkehrs Dresden (RVD) organisiert. Die Dresdner S-Bahn-Linie S3 befährt von Dresden Hauptbahnhof aus an der Weißeritz entlang über Freital nach Tharandt. Auf dem Stadtgebiet befinden sich hier die Bahnhöfe *Freital-Potschappel* und *Freital-Hainsberg* und die Haltepunkte *Freital-Deuben* und *Freital-Hainsberg West*. Die Fahrt von *Freital-Deuben* zum Dresdner Hauptbahnhof dauert etwa zwölf Minuten. Nebenstrecke dieser Bahnlinie ist die bereits erwähnte dampfbetriebene Weißeritztalbahn. Diese fährt von Freital-Hainsberg nach Kipsdorf, dieser nach der Beseitigung aller Hochwasserschäden seit Mitte 2017 wieder bis zum Endpunkt in Betrieb ist. Ca. 500m von den Caravan-Stellplätzen befindet sich der Haltepunkt *Freital-Coßmannsdorf*.

Durch Freital führen keine Bundesstraßen. Nahe gelegen sind die B 170 bei Possendorf und die B 173 bei Kesselsdorf, die durch die Staatsstraße 36 mit dem Freitaler Straßennetz verbunden sind. Weitere Staatsstraßen verlaufen von Dresden nach Tharandt („Dresdner Straße“, S 194) und von Hainsberg nach Rabenau und Dippoldiswalde („Rabenauer Straße“, S 193). Über die Bundesstraßen 173 und 170 bestehen Verbindungen zur Bundesautobahn 17 (Dresden–Prag) an den Anschlussstellen „Dresden-Gorbitz“ (B 173) und „Dresden-Südvorstadt“ (B 170). Vor dem Bau dieser Autobahnen war die Verbindung über die Anschlussstelle „Wilsdruff“ an die Bundesautobahn 4 der kürzeste Weg auf die Autobahn. Im Zuge des Baus der A 17 wurde ein neuer Autobahnzubringer auf den nördlichen Fluren des Stadtteils Wurgwitz errichtet, der Freital an die B 173 anbindet.

3. Stellplatzumfeld und -varianten

Gemäß dem Lageplan im Anhang können Sie entnehmen dass 6 Stellflächen geplant sind, davon 2 größere Parzellen 11 x 3,75 m und 4 kleinere Parzellen, 9 x 3,75 m. Die Stellplätze werden über moderne Entsorgungsstationen sowie fest installierte Stromanschlüsse und Frischwasserentnahmestelle versorgt. Damit ist sowohl ein Übernachtungsplatz für eine Nacht, aber auch für mehrere Nächte gewährleistet. Die Parkflächen werden mit Müllbehälter und Infotafeln zur Stellplatzorganisation ausgestattet. Ausreichende Rangierflächen auf den Fahrwegen werden berücksichtigt.

Das Freizeitzentrum „Hains“ verfügt neben der Rezeption für die Annahme der Gäste auch über ausreichend Duschen und Toiletten, die von den Gästen genutzt werden können. Weitere Optionen hinsichtlich der Ausstattung, wie z.B. Waschmaschinen, Wäschetrocknern oder eine Wlan-Anbindung können im Freizeitzentrum nach Bedarf nachgerüstet werden oder stehen teilweise durch den Weißeritzpark schon zur Verfügung. Durch die bereits anliegenden Medien (Strom, Trinkwasser, Abwasser) am Freizeitzentrum ist eine Erschließung relativ unkompliziert möglich.

Infomöglichkeiten zu den touristischen Attraktionen, einen Brötchenservice und/oder eine persönlicher Gästebetreuung ist genauso wie eine ganztägige gastronomische Versorgung durch das „Hains“ gewährleistet. Des Weiteren bietet das „Hains“ durch seine Öffnungszeiten (6.30 Uhr – 24 Uhr) flexible Ankunfts- und Abfahrtszeiten für alle Stellplatzgäste.

Der freiliegende Parkplatz ist für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und bis zu 4,0 Meter Höhe möglich. Um eine Fremdnutzung eines Reisemobilstellplatzes zu vermeiden, können geeignete technische Einrichtungen installiert werden.

4. Beschilderung / Kennzeichnung im Stadtzentrum- und Umfeld

Eine Beschilderung der Reisemobilstellplätze ist im Verkehrsleitsystem der Stadt Freital möglich, damit – trotz weit verbreiteter Navigationsgeräte – auch Durchreisende und Zufallsgäste auf das Angebot aufmerksam werden. Dazu wird der Caravan-Stellplatz gesondert gekennzeichnet. Die Gestaltung der Hinweisschilder erfolgt sowohl in deutscher als auch in englischer Schrift, z.B. für „Frischwasser“, „Entsorgung Mobiltoilette“ und „Entsorgung Grauwasser“ und wird durch Reisemobilpiktogramm unterstützt. Übernachtungsgäste erreichen den Stellplatz nicht selten spätabends. Eine ausreichende Beleuchtung der Wege sowie der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind als Aspekte des Komforts und der Sicherheit gewährleistet

5. Wirtschaftlichkeit

Die Mehrzahl der Reisemobilstellplätze in Deutschland weist eine Kapazität zwischen 5 und 20 Standplätzen auf. Der aktuelle Mittelwert aller Reisemobilstellplätze in Deutschland beträgt 17 Standplätze pro Betrieb. Bei privat geführten Stellplätzen wird eine Mindestgröße von 50 Standplätzen empfohlen. Der Standort am „Hains“ soll mit 6 Stellplätzen ausgestattet werden. Mit der geringen Anzahl an Stellplätzen ist ein wirtschaftlicher Betrieb nur schwer möglich. Mit den Einnahmen der Standgebühren und zusätzlicher Dienstleistung soll die Deckung laufenden Betriebskosten angestrebt werden. Es ist davon auszugehen, dass die generierten Einnahmen aber lediglich nur zur Minimierung des Verlustes beitragen können. Da nicht von einem kostendeckenden oder gar gewinnbringenden Betrieb auszugehen ist wird deutlich, dass die Gewinnung von Investitionszuwendungen zur Finanzierung des Bauvorhabens unbedingt notwendig ist, um den städtischen Eigenanteil an den Investitionskosten zu verringern. Vielmehr soll durch die Caravanstellplätze das Touristische Angebot der Stadt attraktiver und der ansässige Einzelhandel belebt werden.

Durch das bereits bestehende Personal im Freizeitzentrum „Hains“ können aber viele Synergien erzielt werden. So können ohne zusätzliches Personal alle „Check ins“ und „Check outs“ sowie alle Kassivorgänge übernommen werden. Durch das angebundene Kassensystem sind auch bargeldlose Bezahlvorgänge möglich.

Die Nutzung soll ganzjährig Sommer wie Winter erfolgen.

Im ersten Geschäftsjahr wird mit ca. 200 Vermietungen pro Jahr kalkuliert. Ab dem 3. Betriebsjahr wird mit 1.000 Vermietungen jährlich gerechnet. Ausgehend von 2,5 Personen pro Vermietung sind ab dem 3. Geschäftsjahr Einnahmen von 30-35 T€ zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Die Caravan-Stellplätze am „Hains“ bieten optimale Bedingungen für alle Reisenden und würden den Standort Freital deutlich beleben. Gerade unter dem Gesichtspunkt der ruhigen Lage am Eingang zum grünen Rabenauer Grund und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Ziel Dresden oder Meißen ist der Caravan-Stellplatz ein attraktiver Ausgangspunkt für vielfältige Aktivitäten.

Gerade die Nähe zu Dresden birgt großes Potential für diesen Standort. So sind Stellplätze im Stadtzentrum rar. Freital wäre eine gute Option, am Rand der Landeshauptstadt Rast zu machen, um anschließend Freital und Dresden zu erkunden.