

PLANUNGSHILFE

WOHNMOBIL-STELLPLÄTZE IN DER SCHWEIZ



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Definition/ Begriffserklärung.....	3
1.1.1	Wohnmobil-Stellplatz.....	3
1.1.2	Wohnmobil.....	3
2	ABGRENZUNG.....	4
3	ANFORDERUNGEN UND OPTIONEN.....	4
3.1	Lage und Anbindung.....	4
3.2	Beschilderung.....	5
3.3	Stellfläche und Platzgestaltung.....	6
3.4	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	6
3.5	Sanitäre Einrichtungen.....	8
3.6	Stromversorgung.....	8
3.7	Abfallentsorgung.....	8
3.8	Hund/Haustiere.....	9
3.9	Bezahlung.....	9
4	WIRTSCHAFTLICHKEIT.....	9
4.1	Erstellungskosten.....	9
4.2	Variable und Fixkosten.....	10
4.3	Mögliche Berechnung Umsatzpotential für einen Wohnmobilstellplatz.....	10
5	BEHÖRDLICHE VORGABEN.....	11
5.1	Baubewilligungsverfahren.....	11
5.2	Abgaben / Steuern.....	11

Herausgeber:



Swisscamps – Verband Schweizerischer Campings
Bahnhofstrasse 5
3322 Urtenen-Schönbühl
www.swisscamps.ch

Touring Club Schweiz
Division Tourismus & Freizeit
Bahnhofstrasse 5
3322 Schönbühl
www.tcs.ch

Wohnmobilland Schweiz
Gärbistrasse 16
9475 Sevelen
www.wohnmobilland-schweiz.ch

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand: März 2021

1 EINLEITUNG

Camping und insbesondere Wohnmobilerien erleben seit einigen Jahren einen regelrechten Boom. Die aussergewöhnliche Lage durch die Pandemie (COVID-19) im Jahr 2020 hat dieser Entwicklung nochmals gefördert. In der Schweiz sind um die 71'200 Wohnmobile zugelassen, den gegenüber stehen über 200 Stellplätze und 400 Campingplätze aller Grössen- und Qualitätsstufen schweizweit.

Die vorliegende Planungshilfe wurde von swisscamps – Verband Schweizerischer Campingplätze in Zusammenarbeit mit dem Touring Club Schweiz und dem Verein Wohnmobilland Schweiz erstellt.

Ziel ist es, kommunalen und privaten Anbietern verlässliche Empfehlungen zur Anlage, Ausstattung und Weiterentwicklung von Wohnmobil-Stellplätzen in der Schweiz zu liefern. Die jeweils in der Schweiz kantonalen gültigen Gesetze und Verordnungen sind dabei in jedem Fall einzuhalten.

1.1 Definition/ Begriffserklärung

1.1.1 Wohnmobil-Stellplatz

Wohnmobil-Stellplätze (kurz WoMo-Stellplätze), sind meistens für einen kurzzeitigen Aufenthalt (zwei bis drei Nächte) von Freizeitfahrzeugen ausgelegt, die in der Regel über ein geschlossenes Abwassersystem und eine Bordtoilette verfügen („Sanitary Inside“). Einen WoMo-Stellplatz unterscheidet sich in folgenden Punkten von einem Campingplatz:

- Die An- oder Abreise kann jederzeit – auch nachts – erfolgen.
- Es gibt keine bediente Rezeption, das Inkasso und die An-/Abmeldung kann über eine Barriere, einen Automaten oder ähnliches erfolgen.
- Sanitäre Anlagen stehen gar nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung.
- Der Aufbau von Vorzelten ist nicht erlaubt.
- Der Aufenthalt ist auf wenige Nächte befristet. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

1.1.2 Wohnmobil

Ein Wohnmobil ist ein Kraftfahrzeug mit einer zum Wohnen geeigneten Inneneinrichtung. Die Fahrzeugbasis ist oft ein Kleintransporter. Überwiegend werden Wohnmobile als Freizeitfahrzeuge zum Campen und für Ferien mit wechselnden Standorten verwendet.

Gesetzliche Grundlagen:

Es müssen mindestens drei Viertel des zur Verfügung stehenden Volumens (inkl. Führer- und Gepäckraum) als Wohnraum und zum Personentransport eingerichtet sein. Mindestens vorhanden müssen sein:

- Tisch und Sitzgelegenheit
- Schlafgelegenheit, die u.U. als Sitze dienen können
- Kochmöglichkeit
- Einrichtungen zur Unterbringung von Gepäck und sonstigen Gegenständen

Diese vier Punkte müssen fest mit dem Fahrzeug verbunden sein, Ausnahme ist der Tisch, welcher leicht demontierbar oder wegklappbar sein darf.

2 ABGRENZUNG

Campingplätze und Transitplätze werden im vorliegenden Leitfaden nicht berücksichtigt.

3 ANFORDERUNGEN UND OPTIONEN

Nicht jeder WoMo- Stellplatz, hat die gleiche Ausstattung. Es kann von der Deckung der Minimalbedürfnisse bis hin zu Luxusvarianten gehen.

In der Praxis haben sich folgende Hauptgruppen von WoMo- Stellplätzen entwickelt¹:

❖ **Stellplatz Basic**

Einfacher Parkplatz ohne andere Infrastruktur, auf dem man übernachten darf.

Obligatorisch: Schild « Wohnmobil » oder « übernachten erlaubt »

mind. 1 Nacht 18 -9 Uhr

∅ Übernachtungspreis: Fr. 10.-

❖ **Stellplatz Standard**

Parkplatz mit Infrastruktur für Ver- und Entsorgung

Obligatorisch: Schild « Wohnmobil » oder « übernachten erlaubt »

Kassettenentsorgung

Mindestens 24 Stunden erlaubt

∅ Übernachtungspreis: Fr. 10 – 20.-

❖ **Stellplatz Komfort**

Parkplatz mit Infrastruktur für Ver- und Entsorgung

Obligatorisch: Schild « Wohnmobil »

Grauwasser, Kassettenentsorgung, Frischwasser, Abfall, Klappstuhl geeignet

∅ Übernachtungspreis: ab Fr. 20.-

❖ **Stellplatz Komfort Plus**

Parkplatz mit Infrastruktur für Ver- und Entsorgung

Obligatorisch: Schild « Wohnmobil »

Grauwasser, Kassettenentsorgung, Frischwasser, Abfall, Klappstuhl geeignet, Strom 220V für alle Plätze

∅ Übernachtungspreis: ab Fr. 20.-

3.1 Lage und Anbindung

Die Lage kann einen wichtigen Erfolgsfaktor eines Wohnmobil-Stellplatzes sein. Da die Hauptnutzung eines Wohnmobil-Stellplatzes im Bereich Tourismus liegt, sollte die Lage des Platzes gut ausgewählt sein. Die Touristen schätzen eine gute Anbindung zu touristischen Attraktivitäten, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu Rad- und Wanderwege, sowie ein ruhiges Plätzchen mit schöner Sicht aus dem Fahrzeug. Technische Installationen wie Ketten oder Schranken helfen, um eine Fremdnutzung zu vermeiden.

¹ Quelle: <https://wohmobilland-schweiz.ch/Stellplatzbetreiber/Stellplatzkategorien/>

Ein attraktiver Wohnmobil-Stellplatz zeichnet sich durch folgende Kriterien aus:

- Die An- und Abreise kann flexibel erfolgen
- Entsorgungsmöglichkeiten Abwasser / Wasser / Abfall
- Gut befahrbare Zufahrtstrasse
- Nähe zu Sehenswürdigkeiten, Naturwerten (Gewässer, Berge, Wald), Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, touristische Attraktionen
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Anschluss an Rad-, Wasser- und/oder Wanderwegnetze

3.2 Beschilderung

Darunter versteht sich einerseits die Beschilderung zum Auffinden des Wohnmobil-Stellplatzes, anderseits Hinweistafeln mit den Verhaltensregeln. Trotz weit verbreiteter Navigationsgeräte ist eine Beschilderung im Sinne der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit empfehlenswert, sowie eine deutliche Kennzeichnung der Zu- / Wegfahrt des Wohnmobil-Stellplatzes. Dazu empfiehlt es sich folgende Zeichen nach der eig. Signalisationsverordnung² zu verwenden:



Abbildung 1, 4.17 Parkieren gestattet (Art. 48)



Abbildung 2, 5.28 Wohnmotorwagen (Art 64)

- ➔ Bei einer Beschilderung müssen gesetzliche Anforderungen berücksichtigt werden, deshalb sollte in jedem Fall eine Absprache mit der zuständigen Gemeindeverwaltung erfolgen.

Hinweistafel/Infotafel

Um die Gäste möglichst umfassend über die Platzordnung, Notfallnummern und reisemobilspezifische Angebote informieren zu können, sind Infotafeln sehr hilfreich.

Mögliche Angaben sind zum Beispiel:

- Stellplatzbetreiber
- Entgelte
- Stellplatzordnung

²Quelle: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790235/index.html>

- Notrufinformationen
- Ärzte & Apotheken
- Umgebungsplan / Stadtplan
- Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel
- Rad-, Wasser und Wanderwege
- Touristische Attraktionen
- Hinweis auf Campingplätze und Wohnmobilstellplätze in der Umgebung
- Gasflaschentauschstellen
- Caravainghändler
- Tourist Information
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten



Abbildung 3 Stellplatz Grimentz / Val d'Anniviers VS, wohnmobilland-schweiz.ch

3.3 Stellfläche und Platzgestaltung

Wohnmobile können bis zu 12 Meter lang, 2,5 Meter breit, 3,65 Meter hoch und zwischen 3 – 8 Tonnen schwer sein. Deshalb sind folgende Punkte wichtig:

- Fahrwege sollten über eine ausreichende Breite verfügen
- Genügen Platz zum Rangieren
- Eine ausreichende Beleuchtung der Wege und Infrastruktur wie Ver-/Entsorgungsstationen
- Eine möglichst ebene Stellfläche mit guter Oberflächenentwässerung /-versickerung
- Die Tragfähigkeit des Untergrundes der Stellfläche sollte für Fahrzeuge von 3 – 5 Tonnen ausgelegt sein
- Eine ansprechende Platzgestaltung mit Bepflanzung oder auch Begrüßungsmassnahmen begünstigt die Atmosphäre vor Ort positiv
- Parzellierung oder Markierung der einzelnen Stellplätzen (mind. 10 x 5 Meter)

3.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Viele Wohnmobile verfügen über einen Frischwassertank und einen Abwassertank, sowie über eine mobile Kassettoilette für Fäkalien oder einen fest eingebauten Fäkalientank. Diese müssen, je nach Nutzung, ca. alle zwei Tage fachgerecht geleert bzw. aufgefüllt werden.

Befindet sich in der Nähe des WoMo- Stellplatzes eine zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtung kann auch auf eine eigene Anlage verzichtet werden. Ist jedoch keine in der Nähe, empfiehlt es sich beim WoMo-Stellplatz die nötigen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dafür gibt es verschiedene Lösungen von verschiedenen Anbieter.

Wichtig

- Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren.
- Der Spülwasseranschluss zur Reinigung des Abwassertanks ist räumlich getrennt und, soweit vorhanden, auf der Gegenseite der Säule zum Trinkwasseranschluss anzuordnen.
- Alle Anschlüsse sind entsprechend zu kennzeichnen.



Abbildung 4 Entsorgungsstation Eurolais, wohnmobilland-schweiz.ch



Abbildung 5 Ver- & Entsorgungsstation cleanstar + Bodeneinlass, wohnmobilland-schweiz.ch

3.5 Sanitäre Einrichtungen

Die Meisten der zugelassenen Wohnmobile verfügen über eigene sanitäre Einrichtungen an Bord (WC, Waschbecken, Dusche). Für einen zusätzlichen Komfort können gerade bei grösseren Stellplätzen sanitäre Anlagen sorgen. Diese müssen jedoch regelmässig gereinigt werden, um den hygienischen Standards zu genügen. Synergien mit bereits bestehenden Anlagen (Schwimmbad, Turnhalle usw.) sind möglich.

Stellplätze ohne Sanitären Zusatzeinrichtungen (WC/Duschen) sollen nur Fahrzeugen erlaubt sein, die ihre eigenen Sanitären Anlagen mitbringen (WC/ Abwassertank). In Zukunft werden diese Fahrzeuge mit einem Kleber „Sanitary Inside“ markiert werden. Auf Stellplätzen mit WC dürfen alle Wohnmobile übernachten.

3.6 Stromversorgung

Die Wohnmobile sind sehr oft mit einer zweiten Batterie ausgestattet, welche für den nötigen Strom für den Kühlschrank/Kühlbox und die Innenbeleuchtung liefert. Je nach Verbrauch, kommen die Fahrzeuge so auch eine Nacht ohne Stromanschluss aus. Andere Fahrzeuginhaber helfen sich mit Solarstrom aus. Wer für den nötigen Komfort sorgen will, stellt eine ausreichende Anzahl an Stromanschlüsse zur Verfügung. Es empfiehlt sich CEE-Steckdosen zu verbauen, da diese Stecker jeder Wohnmobilst mitführt. Eine Stromabsicherung mit 16 Ampere ist sinnvoll.

3.7 Abfallentsorgung

Für Abfälle muss eine Entsorgung gemäss den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Die richtige Abfallsortierung sollte durch mehrsprachige Hinweise und eindeutige Piktogramme erleichtert werden.

Informationen zu den rechtlichen Bestimmungen finden Sie hier:

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/abfall/recht/gesetze-verordnungen.html>

3.8 Hund/Haustiere

Viele Wohnmobildfahrer führen auf Reisen einen Hund mit. Für die Entsorgung von Hinterlassenschaften empfiehlt es sich, Kotsäckchen und Entsorgungsbehälter anzubieten. (www.robi-ag.ch)

3.9 Bezahlung

Es gibt von ganz einfachen Bezahlssystemen wie Briefkasten mit Couvert, einkassieren durch den Platzwart bis Bezahlung über Apps oder komplexe Schrankensysteme alles.

Beachtet werden muss, dass Bezahlung nicht nur über Twint erfolgen kann, die ausländischen Gäste haben in der Regel kein Twint.

Einfaches elektronisches Zahlssystem kann über einen aufgehängten QR-Code auf dem Platz erfolgen, wo man automatisch auf ein Webformular geleitet wird, und dort mit Kreditkarten, Twint, Paypal etc. bezahlt werden kann. Monatliche Kosten als Grundgebühr 20.- und ca. -.40 CHF pro Transaktion.

4 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Vor Beginn der Planung eines WoMo-Stellplatzes empfiehlt sich eine Zielgruppen- und Potentialanalyse durchzuführen, welche die Grösse und Ausstattung des Platzes mitbestimmt. Daraus lässt sich eine Wirtschaftlichkeit ermitteln.

4.1 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten lassen sich nicht pauschal hochrechnen, ohne die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Ein wesentliche Kostenfaktor für den WoMo-Stellplatz sind die Tiefbauarbeiten. Folgende Punkte sind zu prüfen:

- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Gibt es Altlasten?
- Äussere Erschliessung des Grundstücks (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet, Strassenanbindung)
- Innere Erschliessung des Grundstücks (Versorgungsleitungen, Wegebau, Standplatzfläche, Grünordnung, Einzäunung)
- Sind die Zufahrtsstrassen reisemobilgerecht befestigt?
- Muss das Grundstück noch gekauft werden? Kaufpreis inkl. Nebenkosten? oder Pachtpreis?
- Bauliche Anlagen (Zugangskontroll- bzw. Abrechnungssystem, Entsorgungs- und Versorgungsstation, ggf. Sanitärgebäude, Empfangsgebäude oder Infobereich, Abfallsammelstelle)
- Planungskosten für die bauliche Anlagen

Zusatzleistungen wie Ver- und Entsorgung und Strom können auch nach dem Verbraucherprinzip berechnet werden.

4.2 Variable und Fixkosten

Folgende Kostenpositionen sollten geprüft werden, ob und wenn ja in welchem Umfang sie anfallen.

- Personalkosten
- Gebühren, Beiträge (Tourismusabgaben, Steuern)
- Versicherungen (z.b. Gebäudeversicherungen, Haftpflichtversicherung)
- Energiekosten / Wasser / Abwasser
- Mieten
- Abfallentsorgung
- Telefon, WIFI, Internet
- Reinigung & Pflege der Anlage
- Reparaturen und Instandhaltungen
- Marketing / Werbung
- Beratungskosten (Buchführung, Steuerberater)
- Sonstige Kosten (Abschreibungen, Zinsen)

4.3 Mögliche Berechnung Umsatzpotential für einen Wohnmobilstellplatz

Mögliche Faktoren bei einer Berechnung:

Stellplatzgebühr	Die Gebühr bemisst sich pro Nacht und Fahrzeug. Diese beträgt im Durchschnitt zwischen CHF 10 bis max. CHF 20 je nach Ausstattung, Lage und regionalen Wettbewerbsverhältnissen des Stellplatzes.
Anzahl Übernachtungen pro Jahr und Stellplatz	Mit welchen Auslastungen kann gerechnet werden? Sind ebenfalls Abhängig vom Standort der Ausstattung und den regionalen Wettbewerbsverhältnisse.
Weitere Einnahmen durch Konsum der Touristen	Das Konsumverhalten der Touristen generiert zusätzliche Wertschöpfung. Statistiken bezüglich Konsumverhalten liegen in der Schweiz nicht vor.

Berechnungsformel:

Durchschnittliche Anzahl Übernachtungen x Stellplatzgebühr = Jahresdurchschnitt Einnahmen Stellplatzgebühr

Durchschnittliche Anzahl Übernachtungen x Anzahl Personen x durchschnittliche Konsumeinnahmen +
Jahresdurchschnitt Einnahmen Stellplatzgebühr = jährliches Umsatzpotential (Einnahmen Stellplatz + Konsum)

5 BEHÖRDLICHE VORGABEN

5.1 Baubewilligungsverfahren

Grundsätzlich ist ein gewerbmässiges zur Verfügung stellen von WoMo-Stellplätzen baubewilligungspflichtig. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung, ist die Zonenkonformität. In welcher Zone sich ein Grundstück befindet, lässt sich anhand des Zonenplans der zuständigen Gemeinde (Ort des Grundstücks massgebend) bestimmen. Die Gemeindeverwaltung kann bei der Ermittlung der Zone, bei Fragen zur Zonenkonformität, den geltenden Bauvorschriften, sowie zum Baubewilligungsverfahren Auskunft geben.

Öffentlicher Parkplatz einer Gemeinde

Entsprechende Anpassung in der Parkplatzspezifizierung.

Restaurant / Gasthaus

Dürfen auf ihrem privaten Parkplatz ohne Bewilligung Wohnmobile als Übernachtungsplatz angeboten werden.

Neubau öffentlicher Stellplatz

Muss in der Freizeit- / Öffentlichkeitszone oder Bauzone liegen

Landwirtschaftszone:

Landwirt ohne Hofladen, ohne Besenbeiz etc.

- bestehender Platz in der Nähe der Gebäude braucht kantonale Bewilligung für eine Umnutzung (kantonale unterschieden)
- Nicht bestehender Platz: benötigt eine Baubewilligung, welche je nach Kanton schwierig zu erhalten ist.

Landwirt mit Hofladen, Besenbeiz

- Bestehender Platz kann für WoMos genutzt werden, da es für seinen landwirtschaftlichen Nebenerwerb essentiell sein kann. Bewilligung ist vom Kanton zu erhalten.
- Neuer Platz bauen: Bewilligung vom Kanton einholen (Chancen vorhanden)
- Wohnmobile dürfen nicht in der Wiese abgestellt werden.

5.2 Abgaben / Steuern

Tourismusabgaben

Der Kanton Thurgau verfügt über kein Tourismusgesetz, weshalb vom Gast auch keine Kurtaxen verlangt werden dürfen. Für die Refinanzierung der Mitgliedschaft, was schlussendlich der kantonalen Tourismusförderung zu Gute kommt, hat Thurgau Tourismus für seine Mitglieder den Tourismusbeitrag ins Leben gerufen.

Für mehr Informationen zum Tourismusbeitrag wird empfohlen, direkt Thurgau Tourismus zu kontaktieren.

Mehrwertsteuerpflicht

Betriebe, die einen Umsatz ab CHF 100'000 pro Jahr erwirtschaften, sind Mehrwertsteuerpflichtig. Einnahmen aus Wohnmobilstellplätzen unterliegen somit nur der Mehrwertsteuerpflicht, wenn der Gesamt Umsatz des Betriebes CHF 100'000 übersteigt. Weitere Informationen bezüglich Mehrwertsteuer sind unter folgendem Link aufgeführt: www.estv.admin.ch



7 QUELLEN:

- Deutscher Tourismusverband e.V. (2011): Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland
- Regionalkonferenz Emmental und Region Oberaargau (2016): NRP Stellplatz Konzept Emmental-Oberaargau
- Verein Wohnmobilland Schweiz (2020): www.wohnmobilland-schweiz.ch

7.1 Abbildungsverzeichnis:

Titelbild: Wohnmobilstellplatz Brigels / Surselva GR, wohnmobilland-schweiz.ch

Abbildung 1, 5.28 Wohnmotorwagen (Art 64), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790235/index.html>.....

Abbildung 2, 4.17 Parkieren gestattet (Art. 48), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790235/index.html>.....

Abbildung 3 Entsorgungsstation Eurolais, wohnmobilland-schweiz.ch.....

Abbildung 4 Ver- & Entsorgungsstation cleanstar + Bodeneinlass, wohnmobilland-schweiz.ch