

## Stadt Bad König Odenwaldkreis



### Wohnmobil-Stellplatz Alter Bolzplatz Studie Machbarkeit

Projektträger: Stadt Bad König  
Der Magistrat  
Schlossplatz 3  
Tel 06063-5009-0, Fax 06063-5009-54  
email [stadtverwaltung@badkoenig.de](mailto:stadtverwaltung@badkoenig.de)

Verfasser: Krimmelbein Ingenieure AG  
Mümlingstr. 8  
64732 Bad König  
Tel 06063-507-0, Fax 06063-507-60  
email [info@krimmelbein.de](mailto:info@krimmelbein.de)

KRIMMELBEIN INGENIEURE AG  
MÜMLINGSTRASSE 8  
64732 BAD KÖNIG  


Unterschrift Entwurfsverfasser  
Bad König, Jan 2024/Juni 2024

Unterschrift Auftraggeber

# Stadt Bad König Odenwaldkreis



## Wohnmobil-Stellplatz

„Alter Bolzplatz“

## Studie Machbarkeit

## Erläuterungen

## Inhaltsverzeichnis Erläuterungsbericht

<b>1</b>	<b>Veranlassung, Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bedarfsentwicklung, Standort, Auslastung und Preisgestaltung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeines zur Entwicklung.....	5
2.2	Anzahl der Wohnmobile in Deutschland von 2001 bis 2022 .....	5
2.3	Vergleichszahlen und Entwicklung Caravan - Wohnmobil .....	6
2.4	Bedeutung für Bad König und Odenwaldtherme .....	6
2.5	Standort.....	7
2.6	Sonstige Anbieter im Umfeld .....	8
2.7	Anmerkungen zur Auslastung Wohnmobil-Stellplatz am Bahndamm .....	8
2.8	Auslastungsgrad.....	8
2.9	Benutzungsgebühren .....	8
2.10	Preisgestaltung – Gebühren im Vergleich .....	9
<b>3</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.2	Planungsträger, Grundstücke, Verfügbarkeit .....	10
3.3	Zufahrt, Ausfahrt.....	10
3.4	Besonderheit Heilquellen-Schutzgebiet .....	10
3.5	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse .....	10
<b>4</b>	<b>Baurecht und Planungsabstimmungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	11
4.2	Baurecht .....	11
4.3	Naturschutz und Artenschutz .....	11
4.4	Wasserrechtliche Belange.....	11
4.5	Niederschlagswasser, Oberflächenwasserableitung, Retentionsraum .....	12
<b>5</b>	<b>Anforderung und Platzqualität, Einrichtungen, Ausstattungen .....</b>	<b>13</b>
5.1	Aufenthaltsdauer .....	13
5.2	Anzahl Stellplätze und Platzgeometrie, Fahrbahn .....	13
5.3	Übersicht Infrastruktureinrichtungen .....	13
5.4	Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser) .....	14

**Studie Machbarkeit**

---

5.5	Stromversorgung .....	14
5.6	Platzausleuchtung .....	14
5.7	Gebäude, Versorgungscontainer .....	14
5.8	Benutzungsgebühren .....	14
5.9	Abwasserentsorgung, Ausführungsbeispiel .....	15
5.10	Frischwasserversorgung .....	16
5.11	Stromversorgung .....	17
5.12	Abfallbeseitigung .....	17
5.13	Stellplatzgebühr .....	18
5.14	WLAN Anschluss, Internet .....	18
5.15	Akku-Ladestation E-Bike .....	19
5.16	Informationstafel .....	19
5.17	Beleuchtung und Sicherheit .....	19
5.18	Kleintiere .....	19
<b>6</b>	<b>Hinweise zur Bauausführung.....</b>	<b>20</b>
6.1	Erdarbeiten, Bodenverwertung.....	20
6.2	Entwässerung.....	20
6.3	Freiflächen, Bepflanzungen.....	20
6.4	Abstimmung mit anderen Versorgungsträgern, Leitungskonflikte .....	20
6.5	Kampfmittelfreiheit, Militärische Altlasten .....	20
6.6	Verkehrstechnische Belange während der Bauausführung .....	20
6.7	Beteiligung Dritter, Verkehrsrechtliche Anordnung .....	20
<b>7</b>	<b>Bodenbeschaffenheit Lage Vertretbarer Aufwand ? .....</b>	<b>21</b>
7.1	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse .....	21
7.2	Platzbefestigung .....	21
7.3	Entwässerung.....	21
<b>8</b>	<b>Synergieeffekte .....</b>	<b>22</b>
8.1	Infrastruktureinrichtungen Abwasser und Wasserversorgung.....	22
8.2	Einsparpotenziale Nutzung von Anlagen des Schwimmbades .....	22
8.3	Freizeit und Sport .....	22
<b>9</b>	<b>Investitionskosten und Fördermöglichkeiten .....</b>	<b>23</b>
9.1	Baukosten Kostenschätzung Investition.....	23

**Studie Machbarkeit**

---

9.2	Fördermittel, Möglichkeiten .....	23
<b>10</b>	<b>Betriebskosten und kalkulatorische Kosten .....</b>	<b>24</b>
10.1	Betriebskosten.....	24
10.2	Kalkulatorische Kosten.....	24
<b>11</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsprüfung.....</b>	<b>25</b>
11.1	Szenario ohne Fördermittel .....	25
11.2	Szenario mit Fördermittel (Annahme 50%) .....	26
<b>12</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
12.1	Allgemein.....	27
12.2	Baurecht .....	27
12.3	Bautechnik.....	27
12.4	Wirtschaftlichkeit, Preisgestaltung.....	27
12.5	Standortwahl und -eignung .....	27
12.6	Projektfinanzierung, Betreibermodell .....	27
12.7	Analyse und Evaluierung.....	27
<b>13</b>	<b>Karten und Pläne.....</b>	<b>28</b>
13.1	Geografische Lage .....	28
13.2	Übersichtskarte Luftbild.....	29
13.3	Lageplan Planungskonzept Stellplätze und Einrichtungen.....	30
13.4	Schnitt A-A .....	30
<b>14</b>	<b>Fotodokumentation Bestand .....</b>	<b>31</b>

## 1 Veranlassung, Vorbemerkungen

Die Stadt Bad König hat im Jahr 2022/2023 die Umsetzung zur Erweiterung und Modernisierung des Wohnmobil-Stellplatzes „Am Bahndamm“ auf dem Parkplatz „Odenwaldtherme“, mit bis zu 14 Stellplätzen auf einer Fläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> durchgeführt. Der Stellplatz wurde im April 2023 abgenommen und in Betrieb genommen.

Perspektivisch soll nun zusätzlich die angestrebte Fläche am „Alten Bolzplatz“, planerisch angegangen werden mit der Absicht, dort eine deutlich größere Anlage mit bis zu 40 Stellplätzen einzurichten und so ein touristisches Angebot für länger anhaltende Urlaubs-Aufenthalte zu erweitern.

Das Areal umfasst eine Fläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup>.

Folgende Fragestellungen sind dazu entsprechend den Anforderungen der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2021 zu beantworten:

- Bedarfsprüfung unter Berücksichtigung, dass der geplante, höherwertige Stellplatz ein anderes Publikum anspricht als der vorhandene Stellplatz am Bahndamm.
- Überprüfung, ob Bodenbeschaffenheit und Lage des vorgesehenen Bereiches eine Umsetzung mit vertretbarem Aufwand erlauben
- Grobe Kostenschätzung für die Planung und den Bau einer solchen Anlage, Aufzeigen von Fördermöglichkeiten.
- Berücksichtigung von Synergieeffekten und Kosteneinsparungspotenzial durch die Nachbarschaft zum Schwimmbad, insbesondere die gemeinsame Nutzung von Anlagen und Einrichtungen
- Wirtschaftlichkeitsprüfung für den Unterhalt der Anlage

## 2 Bedarfsentwicklung, Standort, Auslastung und Preisgestaltung

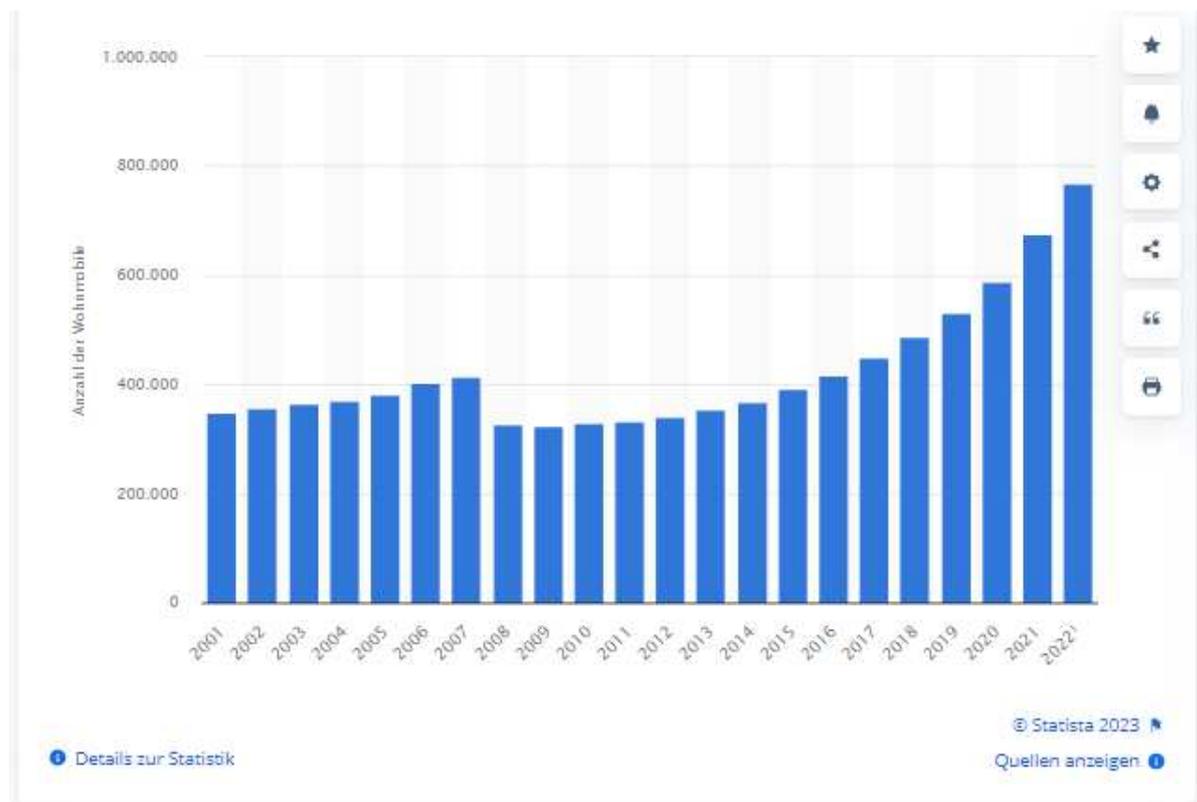
### 2.1 Allgemeines zur Entwicklung

Wohnmobiltourismus ist seit vielen Jahren eine feste Größe im Tourismusmix und erlebt einen seit Jahren beständigen Zuwachs. Marktforscher diagnostizieren auch weiterhin eine erhebliche Zunahme bei den Wohnmobilen. Laut Statistik sind in der Branche 78.055 Neuzulassungen im Jahr 2020 und damit ein Plus von 44,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Jeder Reisemobil-Tourist gibt laut wissenschaftlicher Studien bei seinem Aufenthalt für Gastronomie, Einzelhandel und sonstigen Dienstleistern täglich mehr als 50 Euro aus. Der Wohnmobiltourismus bringt den Kommunen nicht nur mehr Kaufkraft, er fördert zudem in erheblichem Maße den touristischen Bekanntheitsgrad der Stadt, bzw. generell der ganzen Region.

Der Bestand an Wohnmobilen stieg im Jahr 2022 auf rund 767.325 – ein neuer Rekord. Seit dem Jahr 2009 ist ein stetiges Wachstum des Wohnmobilbestandes in Deutschland zu verzeichnen.

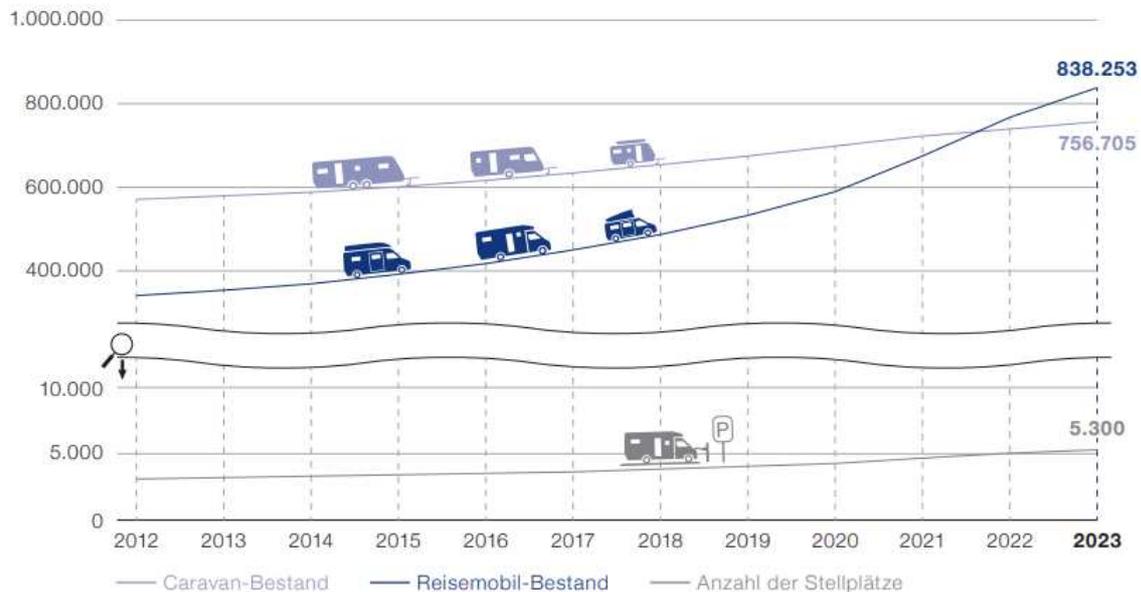
### 2.2 Anzahl der Wohnmobile in Deutschland von 2001 bis 2022



Quelle: Statista 2023

## 2.3 Vergleichszahlen und Entwicklung Caravan - Wohnmobil

Bestand Freizeitfahrzeuge in Deutschland



Quelle: <https://www.civd.de/wp-content/uploads/2019/05/2023-CIVD-Politikbrief.pdf>

## 2.4 Bedeutung für Bad König und Odenwaldtherme

Mit Blick auf die Odenwald-Therme nimmt der Gesundheitstourismus insbesondere für Bad König einen besonderen, im Odenwald einmaligen, Stellenwert ein.

Zahlreiche Wohnmobilreisende besuchen gezielt Thermenstandorte in ganz Deutschland; bevorzugt in den kalten, grauen Wintermonaten, um etwas für ihre Gesundheit zu tun.

Und was wäre da besser geeignet als ein Thermenbesuch, samt Sauna und Wellness.

**Dieses Angebot ist für das geplante Projekt ein Alleinstellungsmerkmal im Odenwaldkreis, ja in ganz Südhessen, da die Odenwaldtherme die einzige Therme in ganz Südhessen ist.**

Durch die ganzjährige Nutzbarkeit des Platzes wird es damit möglich sein, Thermen-Besuchern genau ein solches Angebot, auch im Winter, machen zu können.

Das wird, ganz nebenbei, die Auslastung der Odenwaldtherme erhöhen und darüber hinaus auch gerade in dieser Zeit Touristen in die gesamte Region bringen.

Mit einer Ermäßigung auf Eintrittspreise für die Therme soll auf das Marktverhalten reagiert und den Touristen ein attraktiver Stellplatz zur Verfügung stehen. Gleichzeitig stellt dieses Angebot für alle Gastronomiebetriebe und Gewerbetreibenden eine zusätzliche Möglichkeit dar, Touristen ein Angebot zu machen.

Durch die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes wird ein attraktiveres Angebot geschaffen. Insofern ist zu erwarten, dass damit auch eine deutliche Erhöhung der Übernachtungszahlen einhergeht.

## 2.5 Standort

Das für den Stellplatz vorgesehene Gelände liegt westlich der Ortslage von Bad König an der Schwimmbadstraße.

In unmittelbarer Nähe des Platzes befinden sich:

- Thermalbad Bad König, Odenwald Therme
- Kurpark,
- Seenlandschaft, Fließgewässer Mümling und Kimbach
- Schwimmbad, Freibad
- Sportanlagen, Bolzplatz
- Sporthalle
- Tennishalle
- Radwegenetz, Fernradweg
- Nordic-Walking-Strecken (DSV-zertifiziert)

Stadtzentrum und Odenwald-Therme sind zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen, der Bahnhof Bad König in etwa 15 Min.

Aus städtebaulicher als auch logistischer Sicht liegt der vorhandene Wohnmobilstellplatz in Bad König somit optimal.

Das Areal befindet sich unmittelbar angrenzend an das östlich gelegene Stadtzentrum (mit Odenwald-Therme, Altes und Neues Schloss, Freilichtbühne etc.) und dem westlich gelegenen Kurpark mit seinen zahlreichen Freizeitangeboten (Wasserspielplatz, Klangwald, Balancier-Parcours, Kneippanlage, Minigolfanlage, Planetenweg, Generationenpark, Skulpturenpark) und zahlreichen Sportangeboten (Sportzentrum, Bolzplatz, Freischwimmbad, Tennisplätze und -halle).

Mit der Vernetzung über eine geschickte Wegeföhrung entlang dem Gewässer „Kimbach“ wird den Besuchern fußläufig alles geboten („grünes Band“ Karl-Buchholz-Weg).

Besonders die für die Wohnmobilreisenden notwendige Infrastruktur wie Geldinstitute, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, etc. sind allesamt in max. 5 Gehminuten zu erreichen.

Damit werden auch Einkäufe möglich, ohne dass das Wohnmobil bewegt werden muss, was z.B. den Vorteil hat, Markise und Sitzmöbel nicht dauernd ein- und auspacken zu müssen.

In unmittelbarer Nähe des Stellplatzes befinden sich zahlreiche kulturelle, gastronomische und landschaftliche Highlights.

Nicht zuletzt die Anbindung an den –in nur ca. 200m entfernt verlaufenden- Fernradweg R4 rundet die zentrale Standortwahl ab.

Zur Vernetzung des Standortes mit dem Fernradweg –und damit der Vernetzung innerstädtischer Angebote mit überörtlichem (Odenwald)Tourismus- soll der Platz mit einem E-Bike Ladestellenschrank ausgestattet werden, der auch den Fahrradfahrenden Wohnmobilstellplatzgästen Komfort bietet.

## 2.6 Sonstige Anbieter im Umfeld

Im Gebiet der Stadt Bad König oder näheren Umfeld sind keine vergleichbaren Einrichtungen vorhanden. Insofern entsteht mit dem Vorhaben kein konkurrierender Wettbewerb zu privaten Anbietern.

## 2.7 Anmerkungen zur Auslastung Wohnmobil-Stellplatz am Bahndamm

Aus den Beobachtungen seit Inbetriebnahme ist fest zu stellen, dass der Stellplatz, der für 14 Wohnmobile eingerichtet ist, gut angenommen wird.

Statistische Daten zum Belegungsgrad liegen noch nicht vor.

## 2.8 Auslastungsgrad

Über die Auslastung von Wohnmobilstellplätzen gibt es viele Erfahrungswerte, jedoch kein generell zutreffendes Datenmaterial. Wie bei Preisen schwanken auch die Auslastungen und sind ebenfalls vor allem vom Standort-und der Qualität der Ausstattung abhängig.

Das DWIF (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München) hat in einer Studie eine durchschnittliche Auslastung von Wohnmobilstellplätzen (Belegung der Standplätze auf einem Stellplatz in Tagen) von **65 Tagen** ermittelt, entsprechend einem Auslastungsgrad von **18%**.

Der Schwankungsbereich liegt nach Erfahrungen des BVCD- Fachgruppe Stellplatz zwischen 30 und 200 Tagen.

## 2.9 Benutzungsgebühren

Die Benutzung erfolgt für die Gäste über die Entrichtung einer Gebühr an einem entsprechenden System-Automaten.

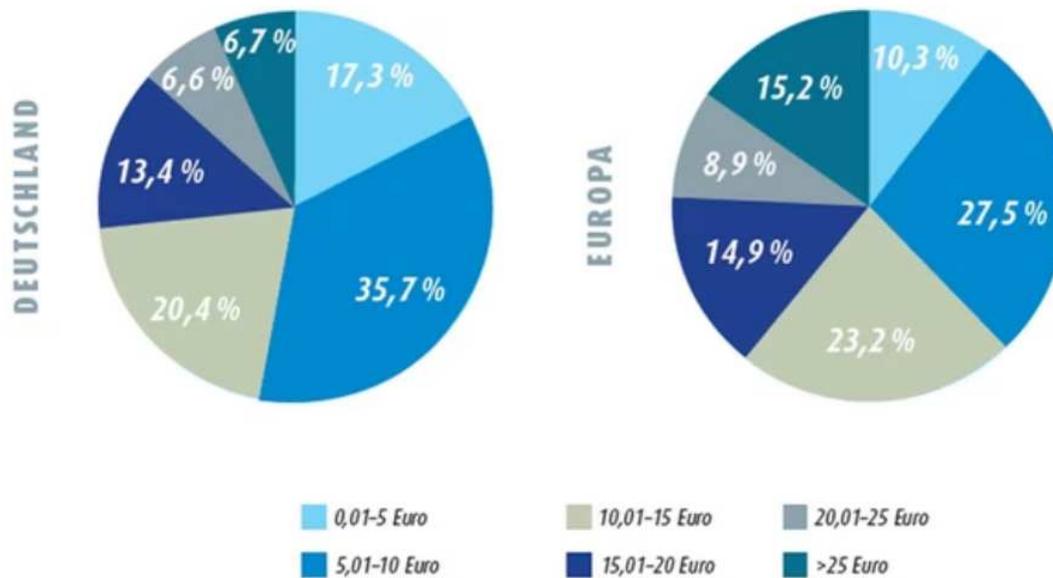
Ferner ist daran gedacht, für Wasser- und Stromentnahme Gebühren gesondert zu berechnen.

Wasserentnahme Grundeinstellung (z.B.): 0,20 € erhält man 10 Liter Wasser. Je nach Münzwert erhöht sich die Wassermenge: 1,00€ = 50 Liter. Eingebaute LED Beleuchtung mit Europa Zeituhr gesteuert. Stromentnahme Grundeinstellung z.B.: 1,0 €/kWh

Platzgebühr: Zusätzlich zu den o.a. Verbrauchsgebühren

## 2.10 Preisgestaltung – Gebühren im Vergleich

<https://www.promobil.de/neuheiten/stellplatz-gebuehren-im-internationalen-vergleich-reportage/>



## **3 Bestandsbeschreibung**

### **3.1 Lage**

Das Gelände befindet sich zwischen der östlich liegenden Odenwaldbahnlinie und westlich liegenden Bundesstraße B45. Im Süden befindet sich das Sport- und Tenniszentrum sowie daran anschließend der Kurpark.

Bei dem Gelände handelt es sich um extensiv genutztes Wiesengelände, welches durch einen provisorisch befestigten Weg durchschnitten wird.

Bei Großveranstaltungen wird das Gelände zeitweise als Parkplatz genutzt, aber nur bei geeigneter Witterung.

Am Ostrand grenzt das Gelände des öffentlichen Freibades der Stadt Bad König an.

Am Westrand befindet sich ein baugewerblicher Betrieb, der dort einen Baustofflagerplatz und Betonmischanlage betreibt.

Weiter westlich befindet sich der Bauhof der Stadt Bad König

### **3.2 Planungsträger, Grundstücke, Verfügbarkeit**

Träger der Planung und der Maßnahme ist die Stadt Bad König.

Die Stadt Bad König wird durch den Verein zur Förderung von Kur und Tourismus Bad König (VKT) bei dem Vorhaben unterstützt.

Seitens des VKT kann im Planungsbereich ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die übrigen benötigten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Bad König.

### **3.3 Zufahrt, Ausfahrt**

Die Zufahrt erfolgt von der Frankfurter Straße über die Straße Am Bahndamm, Werkstraße, Schwimmbadstraße.

Die Ausfahrt erfolgt zur B 45 in Richtung Höchst i.Odw.

### **3.4 Besonderheit Heilquellen-Schutzgebiet**

Das Gelände liegt im Heilquellenschutzgebiet. Im Ergebnis von Vorgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde wurde deshalb gefordert, die Oberfläche der Stellplätze -möglichst wasserundurchlässig- in Pflasterbauweise herzustellen.

### **3.5 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

Der anstehende Baugrund und die Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens im Nov 2022 durch GGC, Aschaffenburg bewertet.

Der anstehende Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,44 m und 1,95 m unter der GOK.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit korrespondiert dieser mit dem am Nordrand des Geländes angrenzenden Gewässer „Kimbach“.

Grundsätzlich ist für den Bau der Stellplätze, die mit Pflaster befestigt werden sollen und für die Fahrwege, die mit wassergebundener Schotterdecke ausgebildet werden sollen, eine Bodenverbesserung bis 60 cm tief unter GOK erforderlich, um einen frostsicheren und stabilen Wegebau zu erzielen (Bk 1,0).

Aufgrund der Bodeneigenschaften und der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist eine Versickerung von Oberflächenwasser kaum realisierbar.

Es kommt allenfalls die Ableitung des Oberflächenwassers in den nahe liegenden, angrenzenden Gewässers „Kimbach“ in Betracht.

## **4 Baurecht und Planungsabstimmungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad König ist das Gelände als „Allgemeine Grünfläche“ ausgewiesen.

### **4.2 Baurecht**

Grundsätzlich ist zunächst anzumerken, dass es sich bei einem Wohnmobilstellplatz um eine Verkehrsanlage (Parkplatz) handelt, die nach der Straßenverkehrsordnung zu beschildern ist. Längere Aufenthalte als zwei bis drei Nächte sind in der Regel nicht zugelassen. Eine Baugenehmigung ist nicht zwingend erforderlich.

Für den hier in Betracht gezogenen Ausbau des Wohnmobilstellplatzes, der einem Campingplatz gleich kommt, ist jedoch davon auszugehen, dass eine baurechtliche Zulassung beantragt werden muss.

### **4.3 Naturschutz und Artenschutz**

Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Bauantrages zu beachten.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Bilanzierung ist aufzustellen.

### **4.4 Wasserrechtliche Belange**

Wasserrechtliche Belange sind zu beachten.

Das Vorhaben liegt im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad König.

Stellplätze sind zu versiegeln (z.B. Pflaster).

Da anfallendes Oberflächenwasser nicht im unmittelbaren Objektmfeld versickert werden kann, bleibt nur die Ableitung in das angrenzende Gewässer „Kimbach“.

Entsprechende Retentionsmaßnahmen sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

#### 4.5 Niederschlagswasser, Oberflächenwasserableitung, Retentionsraum

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) in den angrenzenden Kimbach einzuleiten.

Aufgrund der Vorbelastungen aus dem Einzugsgebiet wird davon ausgegangen, dass in den Kimbach nur so viel Wasser eingeleitet werden darf, wie aus der natürlichen Abflusscharakteristik zu erwarten wäre.

Insofern ist vor der Einleitung geeigneter Retentionsraum zu schaffen. Überschlägige Berechnungen haben dazu folgendes ergeben:

Das natürliche Einzugsgebiet des Stellplatzes hat eine Fläche von 0,47 ha.

Unterstellt man einen versiegelten Anteil von 70% beträgt die versiegelte Fläche  $A_u = 0,329$  ha.

Je nach Niederschlags-Bemessungsregen ergibt sich folgendes überschlägiges Rückhaltevolumen:

- $V_{rück}(r(D,2)) = 45 \text{ m}^3$
- $V_{rück}(r(D,30)) = 111 \text{ m}^3$
- $V_{rück}(r(D,50)) = 128 \text{ m}^3$

Eine Lösungsmöglichkeit besteht darin, das Oberflächenwasser in seitliche Retentionsmulden mit Rohrigolen in Kiespackung abzuleiten. Am Ende der Leitungen wird eine Drosselung (Abflussbegrenzung) geschaffen, bevor die Einleitung in den Kimbach erfolgt.

## 5 Anforderung und Platzqualität, Einrichtungen, Ausstattungen

### 5.1 Aufenthaltsdauer

Im Gegensatz zu dem bereits bestehenden Kurzzeit-Stellplatz am Bahndamm, ist der Ausbau so vorgesehen, dass längere Aufenthalte möglich sind.

Insofern sind höhere Ansprüche an die Platzqualität und Ausstattung anzunehmen.

### 5.2 Anzahl Stellplätze und Platzgeometrie, Fahrbahn

Auf dem geplanten Areal können bei optimaler Ausnutzung rd. 40 Stellplätze (gepflastert) angeordnet werden. Die Stellplätze für die Wohnmobile sind 6,0 m breit und 11,0 m tief.

(Alternativ dazu wäre auch denkbar die Plätze auf 5 m Breite auszulegen, um so die Anzahl um ca. 8-10 Plätze zu erhöhen).

Für die aus wassergebundener Schotterdecke hergestellte Fahrbahn ist eine Breite von 5 m vorgesehen. Der Aufbau soll für Belastungsklasse 0,3 bis 1,0 bemessen werden.

### 5.3 Übersicht Infrastruktureinrichtungen

Folgende Infrastruktureinrichtungen sind vorgesehen:

1. Trinkwasserversorgung, Befüllungs-Anlage nach DIN 2001-2, entsprechend der Trinkwasserordnung,
2. Abwasserentsorgung, Grauwasser (wasserundurchlässige Betonplatte mit Bodenablauf) und Schwarzwasser, Anschluss an den vorh. Mischwasserkanal in der Schwimmbadstraße
3. Stromversorgung:  
VDE-Richtlinien, max. 4 Anschlüsse je Versorgungssäule, max 25 m Verlängerungskabel
4. Beleuchtungsanlage, Mastleuchten
5. Abfallentsorgung, ausgewiesene Stellflächen für Abfallbehältnisse
6. Bezahlssysteme: kontaktlos, EC-Karte und Münzzahlung oder Parkscheinautomaten
7. Infotafel, Tourist-Information  
Stellplatzordnung, Stellplatzbetreiber, Kontaktdaten, Entgelte  
Notrufinformationen, Ärzte und Apotheken,  
Umgebungsplan/Stadtplan,  
Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel,  
Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten,  
Rad-, Wasser- und Wanderwege, touristische Attraktionen  
Nutzung öffentlicher Einrichtungen, Öffnungszeiten, Tarife
8. Ladestation für E-Bikes, kostenlose Nutzung mit PIN-Code gesicherten Fächern
9. Internetanschluss, frei zugängliches WLAN

#### **5.4 Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser)**

Abwassereinrichtungen sind sowohl für Schwarzwasser (Toilettencassette), als auch Grauwasser (Dusch- und Waschwasser) vorgesehen.

Grauwasser wird dabei in einen Bodeneinlauf abgelassen, der in einer wasserundurchlässigen Betonplatte eingebaut wird.

Für Schwarzwasser wird eine eigens dafür vorgesehene Entsorgungssäule errichtet. Von dieser Säule aus werden die jeweiligen Abwassereinrichtungen gespült, sodass auch für die notwendige Hygiene gesorgt ist.

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden wintertauglich hergestellt.

#### **5.5 Stromversorgung**

Zur Stromversorgung ist vorgesehen, sog. Master-Säulen und Slave-Säulen anzuordnen. Jede Säule bietet bis zu vier Stromanschlüsse. Für 40 Plätze sind somit 4 Master- und 6 Slave-Säulen vorgesehen.

#### **5.6 Platzausleuchtung**

Zur Platzbeleuchtung sind vier Mastleuchten (LED) vorgesehen.

#### **5.7 Gebäude, Versorgungscontainer**

Für Stadtwasser-Zähler und für den zur Stromversorgung erforderlichen Zentralverteilerschrank ist ein Kontrollraum in einem wetterfesten und frostsicheren Versorgungsgebäude in Containerbauweise oder Leichtbauweise vorgesehen.

#### **5.8 Benutzungsgebühren**

Die Benutzung erfolgt für die Gäste über die Entrichtung einer Gebühr an einem entsprechenden System-Automaten.

Ferner ist daran gedacht, dass der Nutzer auch für Wasser- und Stromentnahme Gebühren entrichten muss.

## 5.9 Abwasserentsorgung, Ausführungsbeispiel



**Abwassersäule (Schwarzwasser aus Kassetten) - Bodeneinlauf überfahrbar (Grauwasser aus Tank), Ausführungsbeispiel**

## 5.10 Frischwasserversorgung

Zur Wasserversorgung (Frischwasser) wird ebenfalls eine Säule, quasi als Zapfstelle aufgebaut. Bei dem Wasserangebot handelt es sich um Wasser in „Trinkwasserqualität“, obwohl das Wasser aus dem Tank im Wohnmobil nicht getrunken werden soll.

Die Säule ist deshalb auch in ausreichendem Abstand zur Abwassersäule aufzubauen.

Zur einfacheren Entnahme des Wassers, ist die Wassersäule –als Standard- mit einem handelsüblichen ½ Zoll- (Gardena) Anschluss versehen.

Die Abnahme von Wasser wird kostenpflichtig direkt (Münzautomat) an der Entnahmesäule bezahlt. Der Preis für die Wasserentnahme ist vom Betreiber festzulegen.



### Wasserversorgungssäule Ausführungsbeispiel



### Ver- und Entsorgungsstation für Wasser und Abwasser, Ausführungsbeispiel

## 5.11 Stromversorgung

Zur Stromversorgung werden normgerechte Versorgungssäulen mit sog. CEE-Steckern aufgestellt. Für die geplanten 40 Stellplätze werden 4 Master-Säulen zur Bedienung und Stromabnahme und 6 so genannte Slave-Säulen zur reinen Stromabnahme eingerichtet. Es soll für jeden Stellplatz eine Stromversorgung bereitgestellt werden. Die Abnahme von Strom wird kostenpflichtig (Münzautomat) sein, je nach verbrauchter Strommenge. Die Zahlung erfolgt direkt an der Mastersäule über Münzeinwurf.



T4 - M12 - T4

**Stromversorgung, Strom Master M12 mit Münzeinwurf und zwei Trabant-Slavesäulen mit jeweils 4 Anschlüssen, Ausführungsbeispiel**

## 5.12 Abfallbeseitigung

Auch für eine geordnete Müllentsorgung ist, durch Aufstellung geeigneter Müllbehältnisse Sorge zu tragen.

### 5.13 Stellplatzgebühr

Die Stellplatzgebühr kann in separaten Kassensystemen entrichtet werden.



#### Kassenautomat Ausführungsbeispiel

### 5.14 WLAN Anschluss, Internet

Der Platz sollte mit kostenlosem W-LAN ausgestattet werden.

### 5.15 Akku-Ladestation E-Bike

Das Angebot für E-Bike Touren im Einzugsgebiet wird zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Ob eine derartige Einrichtung hier zum Tragen kommt, ist noch abzustimmen.



#### Akku-Ladestation E-Bike, Ausführungsbeispiel

### 5.16 Informationstafel

Zur Information der Gäste über den Platz, die Stadt, Radwege, die inner- und überörtlichen Angebote etc. sollte eine geeignet große Informationstafel aufgestellt werden, die alle wichtigen Informationen enthält.

Dazu gehören auch wichtige Telefonnummern wie Arzt, Tierarzt, Adressen von Apotheken, etc. Die tatsächliche Ausführung ist noch abzustimmen.

### 5.17 Beleuchtung und Sicherheit

Darüber hinaus soll der Platz ausreichend beleuchtet, und videoüberwacht werden, um Gästen größtmögliche Sicherheit zu bieten.

Das spielt insbesondere auch vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung des Platzes durch fahradfahrende Wohnmobilstellplatzgäste eine wichtige Rolle, was Vandalismus und / oder Diebstahl anbelangt.

Durch Videoüberwachung wird aber auch dafür Sorge getragen, dass die komplette Einrichtung des Platzes vor Beschädigung, Zerstörung, Diebstahl und/ oder Missbrauch geschützt wird.

Einzelheiten über die Zulässigkeit sind hierzu noch abzustimmen.

### 5.18 Kleintiere

Da viele Wohnmobilreisende Kleintiere mit sich führen, soll die Nutzung auch für Hunde erlaubt werden. Um hierdurch keinen Nachteil für andere Gäste zu erzeugen, muss für ausreichend „Entsorgungsmöglichkeiten“ für die Hinterlassenschaften der Hunde gesorgt werden. Daher sind speziell für diesen Zweck geeignete Mülleimer einzuplanen.

## **6 Hinweise zur Bauausführung**

### **6.1 Erdarbeiten, Bodenverwertung**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sind umfangreiche Erdarbeiten und Bodentausch bzw. Bodenverbesserungsarbeiten notwendig (s.a. Geotechnischer Bericht).

Falls überschüssiger Boden nicht vor Ort bzw. im Bereich von anderen Baumaßnahmen der Stadt Bad König wieder verwendet werden kann (z.B. Erschließung Gewerbegebiet B45....) wäre mit aufwändigen Entsorgungen und entsprechend hohen Kosten zu rechnen.

### **6.2 Entwässerung**

Entwässerungsmulden werden am westlichen und östlichen Rand des Geländes angeordnet.

### **6.3 Freiflächen, Bepflanzungen**

Einzelbäume sollen zur Beschattung, zu den bestehenden Gebüschern und Gehölzen angepflanzt werden.

Zur räumlichen Umfassung kann der Pflanzenbestand durch Hecken aus heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten ergänzt werden.

### **6.4 Abstimmung mit anderen Versorgungsträgern, Leitungskonflikte**

Im Zuge der Planung sind mit den Versorgungsträgern detaillierte Festlegungen zum Bauablauf abzustimmen zwischen:

- Stadt Bad König (Kanal und Wasser)
- Entega - Sparte Strom und Straßenbeleuchtung
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Breitband-Glasfaser-Versorger

### **6.5 Kampfmittelfreiheit, Militärische Altlasten**

Eine schriftliche Anfrage zum Verdacht auf Kampfmittel ist beim zuständigen Amt Kampfmittleräumdienst des RP-Darmstadts zu veranlassen.

Die vor Baubeginn zwingend erforderliche Aussage zur Kampfmittelfreiheit bleibt abzuwarten.

### **6.6 Verkehrstechnische Belange während der Bauausführung**

Die Sicherstellung der Verkehrsregelung und -Sicherung für die Bauzeit ist gut zu bewerkstelligen. Umleitungen während der Bauausführung können entfallen.

Vor Beginn der Arbeiten sind mit dem zuständigen Ordnungsamt der Stadt Bad König alle notwendigen Verkehrssicherungs- und -führungsmaßnahmen abzustimmen.

### **6.7 Beteiligung Dritter, Verkehrsrechtliche Anordnung .....**

Anträge für verkehrsrechtliche Anordnungen für die benötigten Absperrmaßnahmen und Umleitungsregelungen sind vor der Bauausführung über das Ordnungsamt der Stadt Bad König zu beantragen.

## 7 Bodenbeschaffenheit Lage Vertretbarer Aufwand ?

### 7.1 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Der anstehende Baugrund und die Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens im Nov 2022 durch GGC, Aschaffenburg bewertet.

Der anstehende Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,44 m und 1,95 m unter der GOK.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit korrespondiert dieser mit dem am Nordrand des Geländes angrenzenden Gewässer „Kimbach“.

Grundsätzlich ist für den Bau der Stellplätze, die mit Pflaster befestigt werden sollen und für die Fahrwege, die mit wassergebundener Schotterdecke ausgebildet werden sollen, eine Bodenverbesserung bis 60 cm tief unter GOK erforderlich, um einen frostsicheren und stabilen Wegebau zu erzielen (Bk 1,0).

Aufgrund der Bodeneigenschaften und der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist eine Versickerung von Oberflächenwasser kaum realisierbar.

Umsetzung:

Es kommt die Ableitung des Oberflächenwassers in das nahe liegende, angrenzende Gewässer „Kimbach“ in Betracht. Dazu sind Retentionsmaßnahmen vorgesehen.

### 7.2 Platzbefestigung

Aufgrund der Lage des Stellplatzes im Heilquellenschutzgebiet gibt es seitens der Wasserbehörde die Anforderung, die Stellplätze zu versiegeln. Dadurch entstehen im Vergleich zu anderen, naturnäheren Stellplätzen deutlich höhere Kosten.

Grundsätzlich ist diese technische Lösung auch im Hinblick auf zusätzliche Flächenversiegelung kritisch zu bewerten.

Speziell im Sommer geht von Pflasterflächen eine unangenehme Hitzeabstrahlung aus.

Zudem ist diese Art der Oberflächenbefestigung für den Camper selbst nicht sonderlich attraktiv. Deutlich geeigneter und häufig anzutreffen sind Flächenbefestigungen aus Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Hierzu ist zu empfehlen, im Zuge der Entwurfsplanung mit der zuständigen Wasserbehörde ein vertieftes Fachgespräch zu führen und die oben skizzierten Lösungen durchzusetzen.

### 7.3 Entwässerung

Durch die vorgegebene Flächenversiegelung gehen die Überlegungen gegenwärtig dahin, Niederschlagswasser aus Oberflächen in den „Kimbach“ einzuleiten.

Deshalb werden zusätzliche Anlagen zur Pufferung (Retention) und Vorbehandlung erforderlich.

Inwieweit zu diesem Thema in Absprache mit der Wasserbehörde andere, kostengünstigere technische Lösungen in Betracht kommen, ist im Zuge der Entwurfsplanung zu entwickeln.

## 8 Synergieeffekte

### 8.1 Infrastruktureinrichtungen Abwasser und Wasserversorgung

Kanalanschlussmöglichkeiten für Abwasser und Oberflächenwasser befinden sich in der Schwimmbadstraße sowie am Abwassersammler entlang des Gewässers Kimbach.

Anschlussmöglichkeiten für Trinkwasser sind in der Schwimmbadstraße vorhanden.

### 8.2 Einsparpotenziale Nutzung von Anlagen des Schwimmbades

Grundsätzlich ist die Nähe zum Schwimmbad für den Nutzer attraktiv.

Gemeinsame Nutzungseffekte ergeben sich neben der Nutzung des Schwimmbades durch Aufenthalt oder sportliche Betätigung durch Mitnutzung von:

- Sanitäreinrichtungen im Schwimmbad
- Umkleide
- Nutzung Kiosk im Schwimmbad
- Liegewiese

Eingeschränkt wird dies jedoch dadurch, dass eine Nutzung sich auf die täglichen Öffnungszeiten des Schwimmbades in den Monaten Mai bis September beschränkt.

Das Einsparpotenzial aus den Synergieeffekten ist eher gering einzustufen.

### 8.3 Freizeit und Sport

Im unmittelbaren Bereich des Stellplatzes gibt es neben dem attraktiven Kurpark mit seinen freizeithilichen Einrichtungen auch zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

## 9 Investitionskosten und Fördermöglichkeiten

Die Kosten wurden als Kostenschätzung nach dem derzeitigen Preisniveau durchschnittlicher Einheitspreise vergleichbarer Baumaßnahmen ermittelt.

Dazu ergibt sich folgendes Bild:

### 9.1 Baukosten Kostenschätzung Investition

1. Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung		17.000,00 €
2. Oberflächen-, Erd-, und Pflasterarbeiten		385.000,00 €
3. Entwässerungsarbeiten Anschluss an öffentl. System		7.500,00 €
4. Wasserversorgung Anschluss an öffentl. System		8.500,00 €
5. Gebäude, Außenanlagen, Bepflanzung, Möblierung, Infotafel		51.000,00 €
6. Retentionsmaßnahmen, Mulden-Rohr-Rigole		85.000,00 €
Summe bauliche Anlagen		554.000,00 €
Baunebenkosten	10%	55.400,00 €
Sicherheit und Unvorhergesehenes	10%	55.400,00 €
<b>Summe bauliche Anlagen netto</b>		<b>664.800,00 €</b>
7. Technische Ausrüstung, Ausstattungen Energiesäulen, Wasser-Ver- und Abwasser-Entsorgung		50.000,00 €
Baunebenkosten	10%	5.000,00 €
Sicherheit und Unvorhergesehenes	10%	5.000,00 €
<b>Summe Technische netto</b>		<b>60.000,00 €</b>
<b>Summe Investition gesamt netto</b>		<b>724.800,00 €</b>

Mit diesem Investitionsvolumen von netto rd. 725.000 € und bei 40 Standplätzen ergibt sich rechnerisch ein spezifischer Wert von rd. 18.000 €/Platz.

### 9.2 Fördermittel, Möglichkeiten

Zur Förderung kommen verschiedene Förderprogramme aus Dorfentwicklungs- und Regionalentwicklungsprogrammen zur Entwicklung des ländlichen Raumes des Landes Hessen in Betracht (LEADER, etc.....).

Nach gegenwärtiger Recherche und Kenntnisstand ist eine Förderung dann möglich, wenn mit dem Projekt besondere zusätzliche Einrichtungen in Zusammenhang gebracht werden können oder aber der Bedarf anhand von Erfahrungswerten und Auslastung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes nachgewiesen werden kann.

## 10 Betriebskosten und kalkulatorische Kosten

### 10.1 Betriebskosten

Folgende Kostenpositionen sind zu berücksichtigen:

- Personalkosten, Verwaltungskosten
- Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherungen, Haftpflichtversicherung)
- Energiekosten/ Wasser/Abwasser
- Abfallentsorgung
- Telefon- WIFI- Internet
- Pflege Grünordnung
- Reparaturen, Instandhaltungen, Wartungsverträge
- Sonstige Kosten

Bei privaten Betreibern kommen noch folgende Positionen in Betracht:

- Gebühren, Beiträge (z.B. Grundsteuer, Kammerpflichtbeiträge, Kommunale Tourismusabgaben )
- Mieten, Pacht
- Reinigung Gebäude und Anlagen
- Werbungskosten
- Rechts-und Beratungskosten (Buchführung, Steuerberater etc.)
- Gewerbesteuer

### 10.2 Kalkulatorische Kosten

Zu den kalkulatorischen Kosten zählen:

- Zinsen aus Darlehen, Kapitalbedingten Kosten
- Nebenkosten des Geldverkehrs
- Abschreibung auf baulichen Anlagen und technischen Ausrüstungen (AfA)

## 11 Wirtschaftlichkeitsprüfung

### 11.1 Szenario ohne Fördermittel

Annahmen: Platzgebühr: 12 €/Nacht, Wasser: 1 € /50 l, Strom: 1,0 €/kWh

Auslastung	15%	23%	30%
	pessimistisch	Planung	optimistisch
<b>Betriebseinnahmen</b>			
Wasser	4.380,00 €	6.570,00 €	8.760,00 €
Strom	15.330,00 €	22.995,00 €	30.660,00 €
Platzgebühr	26.280,00 €	39.420,00 €	52.560,00 €
Summe Einnahmen	45.990,00 €	68.985,00 €	91.980,00 €
<b>Betriebsausgaben</b>			
Wasser, Abwasser, Strom	7.062,75 €	10.594,13 €	14.125,50 €
Personalkosten, Bewirtschaftungskosten, Unterhaltung	22.524,28 €	22.524,28 €	22.524,28 €
Summe Betriebs-Ausgaben	29.587,03 €	33.118,41 €	36.649,78 €
<b>Betriebsergebnis</b>			
operatives Ergebnis Einnahmen ./.. Ausgaben	16.402,97 €	35.866,60 €	55.330,22 €
Zinsen ./.. (3,5%)	25.368,00 €	25.368,00 €	25.368,00 €
Unternehmens - Ergebnis (Cash-Flow)	-8.965,03 €	10.498,60 €	29.962,22 €
Tilgung ./.. (4%)	28.992,00 €	28.992,00 €	28.992,00 €
<b>Überschuss</b>	<b>-37.957,03 €</b>	<b>-18.493,41 €</b>	<b>970,22 €</b>
<b>Steuerbilanz (informativ)</b>			
Unternehmens - Ergebnis (Cash-Flow)	-8.965,03 €	10.498,60 €	29.962,22 €
Abschreibungen	17.296,00 €	17.296,00 €	17.296,00 €
<b>Gewinn</b>	<b>-26.261,03 €</b>	<b>-6.797,41 €</b>	<b>12.666,22 €</b>

## 11.2 Szenario mit Fördermittel (Annahme 50%)

Annahmen: Platzgebühr: 12 €/Nacht, Wasser: 1 € / 50 l, Strom: 1,0 €/kWh

<b>Auslastung</b>	15%	23%	30%
	pessimistisch	Planung	optimistisch
<b>Betriebseinnahmen</b>			
Wasser	4.380,00 €	6.570,00 €	8.760,00 €
Strom	15.330,00 €	22.995,00 €	30.660,00 €
Platzgebühr	26.280,00 €	39.420,00 €	52.560,00 €
Summe Einnahmen	45.990,00 €	68.985,00 €	91.980,00 €
<b>Betriebsausgaben</b>			
Wasser, Abwasser, Strom	7.062,75 €	10.594,13 €	14.125,50 €
Personalkosten, Bewirtschaftungskosten, Unterhaltung	22.524,28 €	22.524,28 €	22.524,28 €
Summe Betriebs-Ausgaben	29.587,03 €	33.118,41 €	36.649,78 €
<b>Betriebsergebnis</b>			
operatives Ergebnis Einnahmen ./.. Ausgaben	16.402,97 €	35.866,60 €	55.330,22 €
Zinsen ./.. (3,5%)	14.496,00 €	14.496,00 €	14.496,00 €
Unternehmens - Ergebnis (Cash-Flow)	1.906,97 €	21.370,60 €	40.834,22 €
Tilgung ./.. (4%)	14.496,00 €	14.496,00 €	14.496,00 €
<b>Überschuss</b>	<b>-12.589,03 €</b>	<b>6.874,60 €</b>	<b>26.338,22 €</b>
<b>Steuerbilanz (informativ)</b>			
Unternehmens - Ergebnis (Cash-Flow)	1.906,97 €	21.370,60 €	40.834,22 €
Abschreibungen	17.296,00 €	17.296,00 €	17.296,00 €
<b>Gewinn</b>	<b>-15.389,03 €</b>	<b>4.074,60 €</b>	<b>23.538,22 €</b>

## 12 Zusammenfassung

### 12.1 Allgemein

Wohnmobilreisende besuchen gezielt Standorte, die neben einer guten Ausstattung des Stellplatzes selbst auch eine gute Infrastruktur und interessante touristische Ziele im Umfeld bieten.

Mit Blick auf den attraktiven Standort des Stellplatzes in Bad König „Am Bolzplatz“, das vielfältige Freizeitangebot und kulturelle Angebot im näheren Umfeld der Stadt Bad König sowie in der Region „Odenwald“ kann dem geplanten Wohnmobilstellplatz durchaus hohe Akzeptanz insbesondere bei Kurzzeit-Reisenden bescheinigt werden. Gleichwertige Angebote sind im Umkreis von 25-30 km kaum anzutreffen.

### 12.2 Baurecht

Für die Projektrealisierung sind zunächst Änderungen bzw. Anpassungen des aktuellen Flächennutzungsplanes, ergänzt durch einen Bebauungsplan, notwendig, um schließlich durch Stellung eines Bauantrages Baurecht zu erhalten.

### 12.3 Bautechnik

Bautechnische Fragestellungen in Bezug auf die behördliche Anforderung zur Versiegelung der Oberflächen sowie Ableitung, Retention und Vorbehandlung des Niederschlagswassers in das Gewässer „Kimbach“ sollten im Zuge der Entwurfsplanung auf den Prüfstand gebracht werden.

### 12.4 Wirtschaftlichkeit, Preisgestaltung

Wie die Modellrechnung (ohne Fördermittel) zeigt, fährt der Betrieb bei einer Platzgebühr von **12 €/Nacht** erst ab einer Auslastung von 30% in die Gewinnzone. Bei niedrigerer Auslastung wäre für die Kostendeckung ein Übernachtungspreis von etwa **15-20 €/Nacht** erforderlich, der gemessen an der hier vorgeschlagenen Platzqualität durchaus erzielt werden kann.

### 12.5 Standortwahl und -eignung

Grundsätzlich ist der gewählte Standort für einen Wohnmobil-Stellplatz sehr gut geeignet.

Nach den gegenwärtigen Planungsansätzen ist aber auch daran gedacht, an dem Standort eine „Multifunktions-Sportanlage“ einzurichten. Insofern steht hierzu noch eine Abwägung aus.

### 12.6 Projektfinanzierung, Betreibermodell

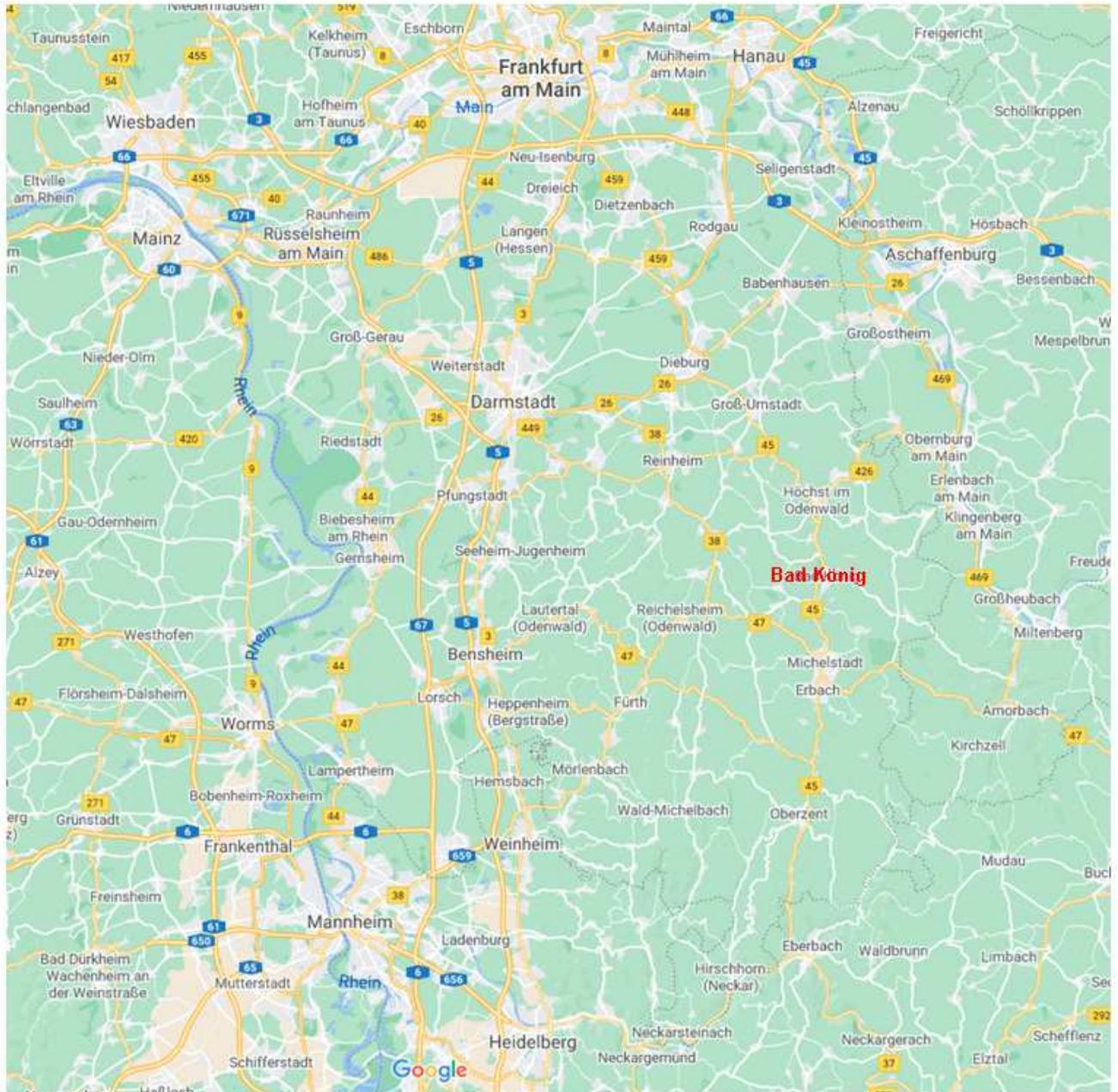
Nicht zuletzt wegen der Gestaltungsmöglichkeit investive Einsparungen durch Mehrwertsteuerabzugsberechtigung sondern auch in Bezug auf den Anlagenbetrieb wäre beispielsweise darüber zu beraten, dass die die Kurgesellschaft Bad König GmbH als Projektträger und Betreiber eintritt.

### 12.7 Analyse und Evaluierung

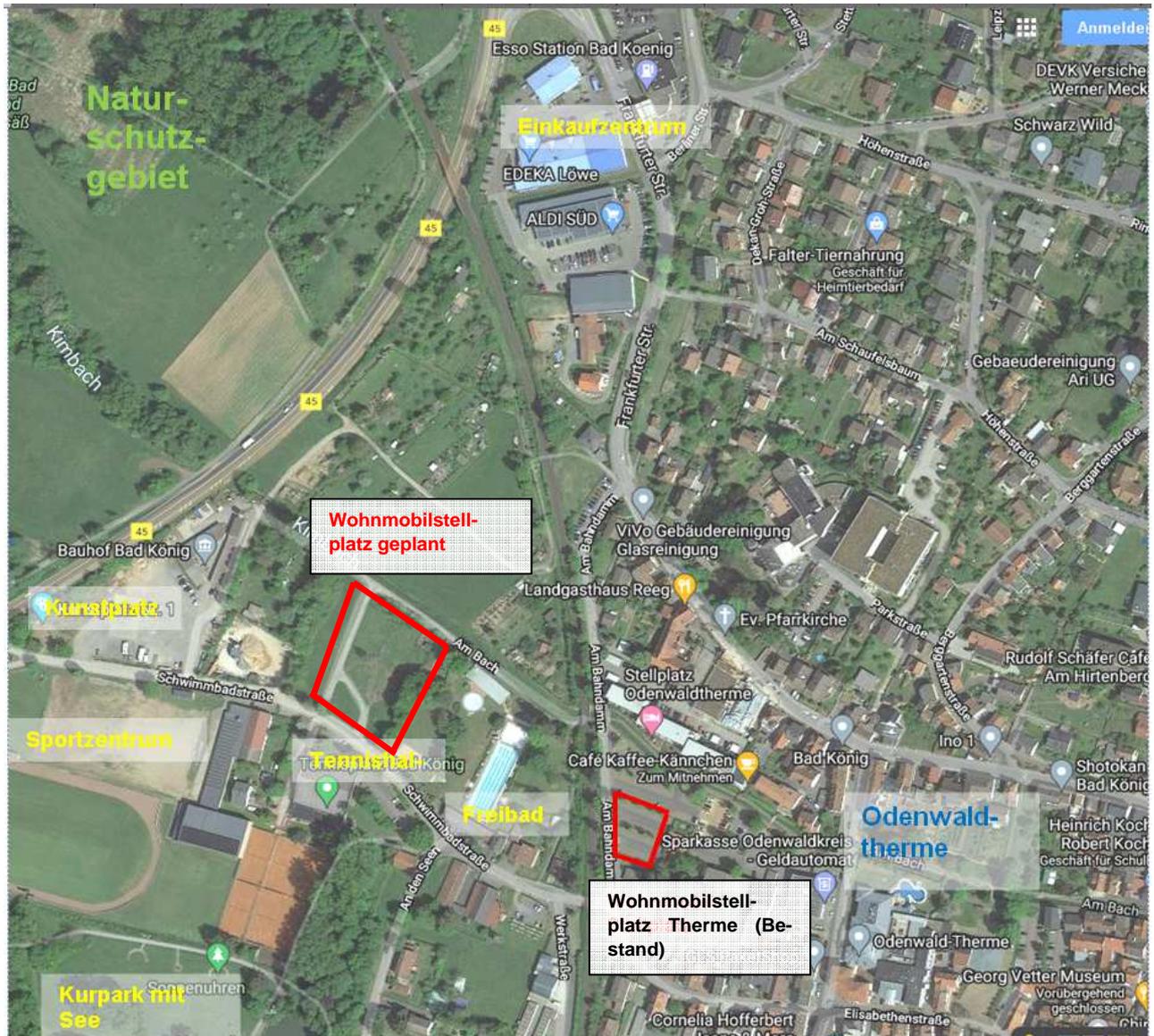
Zur weiteren Projektverfolgung ist zu empfehlen, in Bezug auf Markt, Wettbewerb und Standort eine vertiefte Evaluierung unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte und Auslastungsgrad des bestehenden Stellplatzes „Am Bahndamm“ vorzunehmen.

## 13 Karten und Pläne

### 13.1 Geografische Lage



## 13.2 Übersichtskarte Luftbild



(Kartengrundlage Quelle: google map)

### Legende:

Abgrenzung	Grundstücks-Fläche	Ausbauart	Entwässerung
	4.600 m <sup>2</sup>	Stellplätze gepflastert Wege in wassergeb. Schotter- decke	Retention, Einleitung Kimbach



## 14 Fotodokumentation Bestand



**Ansicht von Süden**



**Ansicht von Norden (im Hintergrund Tennishalle und Sporthalle in Bildmitte)**