

1. Vorwort

Die Gemeinde De Fryske Marren ist Eigentümerin des Campingplatzes am Plattedijk in Lemmer. Der Campingplatz stammt aus den 1970er Jahren und bietet Platz für 240 Mobilheime (permanente Standorte) und 30 Touristenplätze. 80% der Campingbevölkerung sind deutsche Gäste. Es gibt keine Bewohner von Lemmer mehr auf dem Campingplatz.

Das Unternehmen erfüllt die heutigen Anforderungen nicht mehr (veraltet und teilweise unsicher). Im Sommer 2017 wurde von der Sicherheitsregion Fryslân ein Audit durchgeführt. Dies zeigte, dass der Campingplatz die festgelegten Brandschutzanforderungen nicht erfüllte. Anschließend wurden kurzfristig verschiedene Maßnahmen ergriffen, langfristig muss jedoch noch viel mehr getan werden. Dies erfordert eine breitere Sicht auf den Campingplatz und den Ort, an dem er sich befindet.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Van der Reest Advies einen Forschungsauftrag erteilt. Es wurde ausdrücklich darum gebeten, die Stammgäste in die Studie einzubeziehen.

Zukunftsperspektive

Es muss untersucht werden, ob an diesem Standort noch eine Zukunft für einen Campingplatz oder Freizeiteinrichtung besteht oder dass es wahrscheinlicher ist, dem Ort ein anderes Ziel zu geben. Die Forschung muss zu einer Reihe von Szenarien führen, auf deren Grundlage die Gemeinde eine Entscheidung treffen kann.

Wie ist der Forschungsbericht aufgebaut?

Kapitel 2 listet die Grundprinzipien der Forschung auf: Ziel, Forschungsfragen, beabsichtigtes Ergebnis. Kapitel 3 behandelt den Campingplatz: Qualitätsaspekte, Betrieb, Engpassanalyse, Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse). In Kapitel 4 kommen die Urlauber zu Wort. Kapitel 5 untersucht die rechtlichen Aspekte: Analyse der relevanten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regeln und Vereinbarungen. Kapitel 6 beschreibt die Umweltfaktoren: Trends & Entwicklungen auf dem Freizeitmarkt, Raum- und Sektorpolitik. Kapitel 7 beschreibt die Entwicklungsperspektive des Unternehmens und des Standorts. Kapitel 8 zeigt die wirtschaftlichen Auswirkungen verschiedener Entwicklungsszenarien. Schließlich enthält Kapitel 9 die Zusammenfassung und die Schlussfolgerungen.

Die Gemeinde hat beschlossen, die Kapitel 1, 4, 7 und 9 des Forschungsberichts für Sie zu übersetzen.

4. Die Urlauber

4.1 Gästebewertungen von touristischen Campern

Eine Auswahl aus über 300 Kommentaren bei Google (touristische Urlauber):

- *‘Sanitär alt aber sauber’*
- *‘Schmutzige Toiletten und schmutzige Waschbecken’*
- *‘Stellplätze zu klein ‘*
- *‘Nicht schön’*
- *‘Sandstrand in der Nähe’*
- *‘In der Nähe von Lemmer’*
- *‘Freundliches Personal’*
- *‘Ist ein schöner Ort. Nah am Wasser’.*
- *‘Entlang einer stark befahrenen Straße. Sanitär veraltet, aber sauber. Catering ist in Ordnung. Freundliches Personal’. Schön in der Nähe des Strandes’*
- *‘Ein langweiliger Campingplatz’*
- *‘Nah am Wasser, ist veraltet’*
- *‘Gute Kantine’*
- *‘Stellplätze sind ohne Wasser, der Abstand zu den Toilettenblöcken ist zu groß, die Sanitärgebäude sind veraltet, aber größtenteils sauber’*
- *‘Es fühlte sich an, als wäre man in einer Zelle eingesperrt’*
- *‘Schöne Lage und nicht zu teuer’*
- *‘Ein einfacher Campingplatz. Aber ok. Freundliches Personal’*
- *‘Der Standort befindet sich neben einer stark befahrenen Autobahn und es ist auch nachts nicht ruhig’*
- *‘Sehr belebter Campingplatz, und nachts laut wegen Straßenverkehrs. Die Toiletten für Camper waren schrecklich, aber die für die Stammgäste waren unendlich besser. Netter Strand’*
- *‘Alte Mobilheime, kleine Stellplätze, ungepflegte alte Pflanzen’*
- *‘Wollten Sie schon immer wissen, wie es ist, in den 1980er Jahren in Deutschland zu campen? Kommen Sie zum Gemeindecamping Lemmer! An alles wurde gedacht, altmodische Sanitäranlagen, schmutzige Felder und auf dem Weg zur Toilette werden Sie von fetten Deutschen von ihrem authentischen Vintage-Mobilheim aus genau beobachtet. Sie können ihre nächtlichen Telefonate genießen und um das Ganze abzurunden, fühlt es sich an, als würde man auf der Autobahn campen. Lächerlich, dass ein schöner Ort wie Lemmer keinen anständigen Campingplatz hat. Gemeinde Lemmer, schäme dich!’*

Die Gesamtbewertung ist übrigens ziemlich anständig: 4.3 auf einer Skala von 5.

4.2 Beratung von Stammgästen Interaktives Treffen

Alle Stammgäste wurden von der Gemeinde zu einem Treffen unter unserer Leitung und ohne die Anwesenheit von Gemeindebeamten eingeladen am Samstag, den 29. Februar. Dies wurde sehr gut genutzt (ca. 190 Teilnehmer). Während des Treffens wurde nach der Metaplan-Methode¹ die Meinung der Urlauber zum Campingplatz geprüft, Engpässe, Wünsche und Verbesserungspunkte wurden identifiziert und diskutiert, mögliche zukünftige Entwicklungen wurden miteinander diskutiert. Es wurden auch Meinungen zu möglichen Ratenerhöhungen nach der Realisierung einer Qualitätsverbesserung geprüft.

¹ Die Metaplan-Methode ist eine Kreativitätstechnik, die dazu dient, mit einer Gruppe von Leuten Ideen zu einem bestimmten Thema zu sammeln.

Ergebnisse der Metaplan-Sitzung

a. Allgemein

Es gibt viel Missfallen:

- über die Kommunikation zwischen der Gemeinde und den Stammgästen;
- über das Fehlen von Regeln auf dem Campingplatz;
- über die mangelnde Entschlossenheit, böswillige Menschen in Ordnung zu bringen;
- über die Belästigung einzelner Mieter;
- das Fehlen von Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und
- das unausgeglichene Preis-Leistungsverhältnis.

Ein häufig genannter Ärgerpunkt ist außerdem der Hundestrand. Dieses Thema lässt die Dinge hoch laufen und steht in direktem Zusammenhang mit der angeblichen mangelnden Beteiligung der Gemeinde an Stammgästen.

Das oben Gesagte ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Gästen dem Campingplatz sehr verbunden sind und in Zukunft bleiben möchten. Die Leute wollen gerne mit der Gemeinde sprechen, etwas Dampf ablassen, aber vor allem über einen Verbesserungsplan zu sprechen.

b. In Bezug auf den aktuellen Campingplatz

Bei der numerischen Bewertung tritt das gleiche Phänomen auf wie bei den Bewertungen von touristischen Campern, die weiter oben in Abschnitt 3.1 aufgeführt sind. Auch die Stammgäste des Campingplatzes geben in allen Aspekten gute Noten: Standort, Stellplatz, sanitäre Einrichtungen, andere Einrichtungen, Sicherheit (etwas weniger). Dies zeigt eine hohe Bindung an den Campingplatz und den Standort Lemmer.

Ein genauerer Blick zeigt jedoch, dass viele Stammgäste auch realistisch sind. Viele "gelbe Noten" erkennen, dass zu lange nichts getan wurde und dass der Campingplatz in vielerlei Hinsicht die Untergrenze überschritten hat. Die Vielfalt der Nebengebäude ist vielen ein Dorn im Auge und diese Leute wollen dem ein Ende setzen.

Sie wollen Luft und Raum, aber auch:

- bessere sanitäre Einrichtungen (auch öfter putzen);
- besseres Wifi (Reichweite ist jetzt schlecht);
- strengere Verhaltensregeln in Bezug auf die Vermietung;
- Sanierung alter Wohnwagen;
- Begrenzung der Belästigung;
- Verschärfung der Verkehrsregeln auf dem Campingplatz und
- Durchsetzung und Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen für Gas- und Strominstallationen in den Wohnwagen.

Der Vorwurf ist zu hören, dass dies alles seit langem bekannt ist und dass die Gemeinde nach dem bekannten Weg fragt und dass sie alles laufen lassen. Dem Wohlbefinden der Stammgäste wird wenig Beachtung geschenkt

c. Über die Zukunft

Drei Themen wurden diskutiert:

1. das Bedürfnis nach Veränderung;
2. das Ziel für die Zukunft;
3. die Bereitschaft, (deutlich) mehr für mehr Qualität zu zahlen.

Ad 1.

Wird weithin befürwortet, aber die Stammgäste wollen nicht zu weit gehen: alte Wohnwagen sind nicht das Problem, aber was darum herum gebaut ist, ist nur einen Lagerraum oder Schuppen erlauben, klare Regeln für das Wohlstandsniveau der Wohnwagen und vor allem eine bessere Kontrolle darüber. Wenn es so gehandhabt wird, erhöht sich die Qualität und dies schafft Platz, so dass auch das Sicherheitsproblem gelöst wird. Viele denken, dass es dann nicht notwendig ist, Wohnwagen zwangsweise zu verschieben oder endgültige Abfahrt vom Campingplatz.

Ad 2.

Der Tenor lautet: so wenig wie möglich ändern, behalte den aktuellen Charakter (= ein guter, aber nicht luxuriöser Campingplatz für normale Leute); Camping sollte Camping bleiben! Mögliche Unterscheidung zwischen klein, mittel und groß in Bezug auf Stellplätze (und das Preisniveau). Am besten auch einen touristischen Teil behalten, aber ein Verbot der Vermietung der Wohnwagen an Dritte ist jedoch in Ordnung. Die Untervermietung muss in jedem Fall strengen Regeln entsprechen.

Ad 3.

Es besteht die Bereitschaft, einen höheren Preis für mehr Qualität zu zahlen. Es gibt jedoch nicht viel finanziellen Spielraum für die Zielgruppe. Einige sehen Möglichkeiten zur Steigerung des Umsatzes durch bessere Kontrolle und längere Empfangszeiten. In der gegenwärtigen Situation würden verschiedene touristische Camper und Mieter von Wohnwagen nicht oder nicht genug bezahlen. Der Campingplatz verliert somit unnötig Geld.

Schlussfolgerungen

- Die Mehrheit der touristischen Camper ist in ihrer Bewertung positiv kritisch;
- Die Stammgäste sind überwiegend positiv und möchten bleiben;
- Sie erkennen das Bedürfnis nach mehr Sicherheit und höherer Qualität, wollen aber keine großen Änderungen, weil sie es sich wahrscheinlich nicht leisten können;
- Sie wollen strengere Wohlfahrtsanforderungen akzeptieren und bestehen auf ihrer Durchsetzung;
- Sie finden nur einen Schuppen oder Lagerraum in der Nähe des Wohnwagens akzeptabel;
- Die meisten wollen keine Vermietung an Dritte als Geschäftsmodell für Wohnwagenbesitzer;
- Die Leute fragen nach einer beteiligten Gemeinde.

7. Entwicklungsperspektive

7.1 Freizeiteinrichtung oder ein anderes Ziel?

Die Einleitung besagt, dass untersucht werden muss, ob ein Campingplatz an diesem Standort noch eine Zukunft hat oder dass es wahrscheinlicher ist, dem Ort ein anderes Ziel zu geben. Das andere Ziel wird nicht ausdrücklich erwähnt.

Anderes Ziel

Folgende Optionen sind möglich:

- ein Wohnziel;
- ein soziales oder kulturelles Ziel;
- ein Geschäftsziel (Gelände);
- Einzelhandel und / oder Hotel- und Gaststättengewerbe

Die höchste einmalige Rendite dürfte im High-End-Wohnungsbau erzielt werden. Aus anderen Gründen kann ein soziales oder kulturelles Ziel einen höheren Mehrwert bieten.

Wir können dies jedoch aufgrund unseres Fachwissens und ohne weitere Untersuchung nicht begründen.

Angesichts des Potenzials dieses Standorts für das aktuelle (Rekreations)Ziel sehen wir keinen Grund für ein anderes Ziel an diesem Standort. Dies ist vor allem ein Ort, der für Freizeitaktivitäten mit wirtschaftlichem Potenzial und Mehrwert für Lemmer geeignet ist!

Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass ein Teil der aktuellen Site in Zukunft möglicherweise nicht mehr verfügbar ist. Dies bezieht sich auf den gemieteten Streifen des Wetterskip Fryslân und der Teil des Geländes, der möglicherweise für ein Aquädukt über dem Zijlroede reserviert werden muss. In diesem Fall bleiben nur 4 ha übrig. für den Campingplatz oder Entwicklung von Freizeitunterkünften. (Dies ist auf der Karte auf Seite 33 dargestellt)

Rekreation

Mit dem Inhalt der vorhergehenden Kapitel als Grundlage, betrachten wir diesen Ort als ideal für Freizeitunterkünfte geeignet. Wenn dieser Rekreations-Hotspot verschwinden würde, würde dies das Rekreationsangebot in Friesland verringern; nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ. Dieser Ort ist ein Unique Selling Point für Freizeitunterkünfte.

Die folgenden Entwicklungsszenarien werden vorgestellt:

1. den Campingplatz in seinem aktuellen Format fortsetzen (Mischung aus Stammgästen und Touristencamping);
2. Voll permanente Stellplätze;
3. Voll touristische Formel (Camping, Wohnmobile, Mietunterkünfte);
4. Ferienwohnungen (Zweitwohnungen mit oder ohne Touristenvermietung).

Alle Szenarien werden nachstehend genauer untersucht. In Bezug auf die Wahl der Zielgruppe verwenden wir das Freizeit-Lifestyle-Modell 'Leefstijlvinder' das speziell auf den Freizeitsektor ist zugeschnitten. (Weitere Informationen finden Sie im Anhang)

7.2 Szenario 1: den Campingplatz in seinem aktuellen Format fortsetzen

Unternehmenskonzept

Mischung aus Stammgästen und Touristencamping

Lebensstile

- Permanente Standorte: Harmony-Sucher, Ruhesucher
- Touristenstellplätze und Wohnmobile: Abenteuersuchender, Vergnügungssuchende

Programmanforderungen

- Sicherheit:
 - Aufsicht und Management in Ordnung;
 - die Brandschutzanforderungen erfüllen;
- Zeitgemäßer Komfort und Qualität (3-4 Sterne):
 - Wohnwagen / Chalets bis zu 10 Jahre alt;
 - ausreichend große Plätze;
 - Einrichtungen vor Ort in Übereinstimmung mit aktuellen Standards (Wasser, Strom 10-16A, Gas, Kanalisation, Internet);
 - ausreichende Privatsphäre durch ordnungsgemäße Abgrenzung der Stellplätze;
 - ausreichend asphaltierte Wohnmobilstellplätze.
- Moderne sanitäre Einrichtungen
- Komplettes Paket zentraler Einrichtungen:
 - Catering-Einrichtungen (Kantine / Snackbar / Restaurant);
 - Spiele und Sportanlagen (Sportplatz, Spielplatz, Aktivitätsraum);
 - Animation;
- Gute Landschaftsintegration (lokale Bepflanzung)
- Optimierung der Beziehung zum Strand
- Reduzierung des Straßenverkehrslärms
- Ganzjährig geöffnet

Implementierung dieses Szenarios

- Neugestaltung des Gebiets
- Verhältnis Stammgästen / Touristen: 2/3 – 1/3
- Flexible Toilettenblöcke
- Komplette öffentliche Wasser- und Energieversorgung
- Abfallentsorgung
- Neuer Aktivitätsbereich am oder in der Nähe des Hauptgebäudes
- Zone für Spiele / Sport / Aktivitäten rund um das Hauptgebäude

7.3 Szenario 2: voll permanente Stellplätze

Unternehmenskonzept

Angesichts des Interesses der derzeitigen Stammgäste ist es möglicherweise denkbar, sich für diese Interpretation zu entscheiden. Um möglichst vielen bestehenden Gästen einen neuen Platz bieten zu können, wird in dieser Variante der gesamte verfügbare Platz für "permanente Stellplätze neuen Stil" genutzt.

Lebensstile

Harmony-Sucher, Ruhesucher

Programmanforderungen

- Sicherheit
- Zeitgemäßer Komfort und Qualität
- Hochwertige Einrichtungen vor Ort (Kanalisation, komplettes Paket von öffentliche Wasser- und Energieversorgung, Mess- und Kommunikationssysteme)
- Viel Privatsphäre und Komfort
- Gute Landschaftsgestaltung
- Bescheidene allgemeine Einrichtungen
- Ganzjährig geöffnet

Implementierung dieses Szenarios

- Neugestaltung des Gebiets
- Brandschutzanforderungen sind führend
- Klare Wohlstandsanforderungen
- Keine andere Erweiterung als nur einen Standardschuppen oder Lagerraum in der Nähe des Wohnwagens
- Parken in Clustern

7.4 Szenario 3: Voll touristische Formel

Unternehmenskonzept

Mischung aus Camping, Wohnmobile, Mietunterkünfte.

Lebensstile

Abenteuersuchender, Vergnügungssuchende

Programmanforderungen

- Sicherheit
- Zeitgemäßer Komfort und Qualität
- Gute Einrichtungen für Stellplätze
- Große Auswahl an allgemeinen Einrichtungen (auch bei schlechtem Wetter)
- Erlebnenswert
- Gute Landschaftsgestaltung
- Ganzjährig geöffnet

Implementierung dieses Szenarios

- Neugestaltung des Gebiets
- Verhältnis Touristenstellplätze & Wohnmobile gegen Mietunterkünfte: 2/3–1/3
- Komplette öffentliche Wasser- und Energieversorgung
- Einrichtungen zum Ablassen von Schmutzwasser und Wasseraufnahme für Wohnmobile
- Moderne Sanitäreanlagen mit frischem Aussehen
- Abfallentsorgung mit separater Abfallsammlung
- Neue allgemeine Einrichtungen am oder um das aktuelle Hauptgebäude
- Zone für Spiele / Sport / Aktivitäten rund um das Hauptgebäude
- Viel Aufmerksamkeit für Freizeitaktivitäten / Animation

7.5 Szenario 4: Ferienwohnungen

Unternehmenskonzept

Mietpark oder gewerbliche Nutzung

Lebensstile

Statusorientierte Sammler, Abenteuersuchender

Programmanforderungen

- Projektentwicklung gefolgt von kommerzieller Nutzung. Keine Zweitwohnungen
- Strenge Kontrolle durch Eigentümerverband oder unabhängige Betreiber
- Professionelle Vermietungsorganisation (Landal, Roompot, Dormio oder so ähnlich)
- Mischung aus Eigennutzung und Vermietung
- Mittleres bis hohe Preissegment
- Einheit in Design und Layout, offene Struktur
- Wintersichere Einrichtungen: Hallenbad, Indoor spielen, moderne Catering-Einrichtungen
- Viel Komfort
- Ausreichende Privatsphäre
- Erlebnenswert ('beachpark')

9. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

9.1 Studienergebnisse

Den aktuellen Campingplatz

- Die Untersuchung hat bestätigt, dass der aktuelle Campingplatz nicht sicher ist und die aktuellen Qualitätsanforderungen nicht mehr erfüllt
- In Bezug auf Gesundheit und Sicherheit, Umwelt und Management ist der Campingplatz nicht ausreichend im Bereich Brandschutz, Hygiene, Vorschriften und Überwachung / Durchsetzung
- In Bezug auf die Landschaftsintegration ist die Randbepflanzung unzureichend. Im Allgemeinen mangelt es an grüner Qualität
- Auch der kollektive Raum (allgemeine Einrichtungen, Sport / Spiele, Rekreationsarbeit) ist zu begrenzt und darüber hinaus mäßig gefüllt. Das Hauptgebäude ist ausreichend, aber das ist alles gesagt
- Der exklusive Platz (Grundstücksfläche) ist sehr unzureichend. Orte zu klein, viele alte Wohnwagen, eine Vielzahl von Erweiterungen. Kurz gesagt, eine hohe Gebäudedichte, aber wenig bis gar keine Qualität

Die Urlauber

- Das Vorstehende ändert nichts an der Tatsache, dass der Campingplatz auf großes Interesse stößt und dass die Mehrheit der Urlauber dies positiv bewertet. Dies gilt sowohl für Stammgäste als auch für Touristen. Negative Bewertungen finden sich jedoch auch in der letzteren Kategorie
- Die Stammgäste erkennen, dass die Qualität hinterherhinkt; sie finden die Ursache dafür hauptsächlich außerhalb sich selbst
- Die meisten Stammgäste möchten ihren Wohnwagen nicht bewegen, weil sie wissen, dass sie nicht überleben werden. Die Mehrheit stimmt zu, Nebengebäude aufzuräumen (Beschränkung auf ein Lager / Schuppen pro Wohnwagen ist eine häufig gehörte Empfehlung) und strenge Vorschriften und strengere Überwachung der Einhaltung

Nicht lebenswichtig, aber mit Zukunftsperspektive

- Der Campingplatz ist nicht lebenswichtig
 - Das Produkt ist nicht in Ordnung
 - Der Betrieb leidet unter übermäßigen Betriebskosten
 - Es gibt keinen finanziellen Spielraum für eine wesentliche Qualitätssteigerung
 - Kurz gesagt, ein Campingplatz mit geringer Qualität, der zum Boden des Marktes gehört
- Aber an einem sehr guten Ort gelegen
 - Deshalb gibt es definitiv eine Perspektive, vorausgesetzt, es wird in Qualitätsverbesserung und Innovation investiert
 - Diese Investitionsbereitschaft gilt sowohl für den Betreiber als auch für den Urlauber: neues Design, neue Einrichtungen, neue Urlaubsunterkünfte

Lage ideal zur Rekreation geeignet

Für die Freizeiteinrichtungen ist der Standort die wichtigste Komponente für Erfolg oder Misserfolg. Freizeitbesucher wählen in erster Linie einen Ort; erst danach das Unternehmen und seine Einrichtungen. Die Lage am Strand und am Wasser, an einem attraktiven Touristenort wie Lemmer und auch am Eingangstor von Friesland: es könnte kaum besser sein. Dies ist wirklich ein Rekreations-Hotspot! Es gibt daher keinen Grund, ein anderes Ziel zu wählen.

Trends und Entwicklungen in der Freizeitbranche erfordern Veränderungen

- Es geht um Qualität und Erfahrung
- Erfolgsfaktoren: vor allem eine gute Lage, unverwechselbare Produkte mit hohem Erlebniswert und guter Qualität (das Produkt und die Dienstleistung). Letzteres ist zudem eine Grundbedingung
- Permanente Standorte: abwärts Trend
- Touristencamping: Inlandsmarkt stabil, Auslandsmarkt (eingehender Tourismus) wächst
- Camper-Tourismus: boomt!
- Campingbezogene Mietunterkünfte (Mietzelte, Lodges, Touristenhütten, Mobilheime, usw.): stark wachsendes Interesse
- Ferienwohnungen: großes Interesse, immernoch wachsend
- Interesse an Friesland: wächst

Die Bedingungen für die Anpassung von Camping Lemmer sind günstig

Es gibt nur wenige rechtliche Hindernisse für eine radikale Annäherung an den Campingplatz.

- Die Mietverträge mit den Stammgästen sind relativ einfach zu kündigen
 - Es gibt eine Kündigungsfrist von drei Monaten vor Ablauf der aktuellen Vereinbarung
 - Im Falle einer größeren Umstrukturierung oder Renovierung des Campingplatzes muss der Vermieter (die Gemeinde) den Urlauber rechtzeitig, das heißt mindestens ein Jahr im Voraus, informieren über die Absicht, den Mietvertrag zu kündigen.
- Es gibt keinen gesetzlichen Mietschutz der Urlauber
- Die Verträge mit Lieferanten, Wartungsunternehmen und anderen stellen ebenfalls keine wesentlichen Hindernisse dar
- Die Kantine verdient noch besondere Aufmerksamkeit, da dieser Mietvertrag abgelaufen ist

Wetterskip Fryslân

Ein Teil des Campingplatzes ($\pm 0,87$ ha) wurde traditionell von Wetterskip Fryslân gemietet.

Es gibt einen neuen Mietvorschlag für den Zeitraum 2020 bis 2025. Das Wetterskip ist auch bereit an eine andere Partei als die Gemeinde zu vermieten.

Zijlroede Aquädukt

Auf einem anderen Teil des Campingplatzes ($\pm 0,3$ ha), der größte Teil dieses touristischen Gebiets, besteht eine Reservierungspflicht für die Realisierung eines möglichen Aquädukts. Dies schafft Hindernisse für die Zukunft, da derzeit unklar ist, ob dieser Teil des Geländes zur Rekreation erhalten bleiben kann.

Kündigung des Mietvertrags für Stammgäste

Ein erheblicher Teil der Stammgäste ist seit vielen Jahren auf dem Campingplatz. Dies ist in vielen Urlaubsgebieten mit permanenten Stellplätzen ein bekanntes Bild. Angesichts der eher schwachen Rechtslage der Stammgäste hat RECRON (Zweigorganisation von Freizeitunternehmern) in Absprache mit dem Verbraucherverband und dem ANWB Branchenbedingungen festgelegt. Diese sogenannten RECRON-Bedingungen sind für alle Mitglieder von RECRON verbindlich (Camping Lemmer ist jedoch kein RECRON-Mitglied). Sie haben aber inzwischen breite Akzeptanz in der Branche gefunden und werden mehr oder weniger als allgemeine Geschäftsbedingungen für den Freizeit- und Erholungssektor in den Niederlanden angesehen.

Diese RECRON-Bedingungen enthalten eine allgemeine Kündigungsfrist von drei Monaten für Vermieter. Im Falle einer Kündigung aufgrund einer größeren Umstrukturierung muss der Vermieter jedoch eine Kündigungsfrist von einem Jahr vor dem Ende des laufenden Vertragsjahres einhalten.

Für Camping Lemmer würde dies bedeuten, vor dem 1. November des laufenden Jahres bis zum Ende des folgenden Jahres zu kündigen. Die Mietverträge laufen dann am 31. Oktober 2021 aus .

Schließlich: während der letzten sechs Monate der einjährigen Kündigungsfrist kann der Urlauber den Platz kostenlos nutzen.

Die Kosten für die Nutzung von Einrichtungen, Gas, Wasser, Strom, Kabel, Kanalisation usw. werden dem Urlauber während dieser 6 Monate in Rechnung gestellt.

Wie bereits erwähnt, ist Camping Lemmer nicht mit RECRON verbunden. Es ist jedoch denkbar, dass diese Vereinbarung im Falle der Kündigung der Mietverträge geschlossen wird.

9.2 Entwicklungsperspektive

Freizeitfunktion behalten

Ein anderes Ziel (kein Rekreation mehr) ist keine Option. Die Lage ist eine erstklassige Lage (Eingangstor von Friesland, liegt gegen Lemmer, direkt am Strand / Wasser).

Verschiedene Szenarien möglich

1. den Campingplatz in seinem aktuellen Format fortsetzen (Mischung aus Stammgästen und Touristencamping)
2. Voll permanente Stellplätze
3. Voll touristische Formel (Camping, Wohnmobile, Mietunterkünfte)
4. Ferienwohnungen (Zweitwohnungen mit oder ohne Touristenvermietung)

Ad 1. Fortsetzung der aktuellen Format

- Die Fortsetzung der derzeitigen Mischung aus Stammgästen und Touristen erfordert eine erhebliche Qualitätsverbesserung. Wir schätzen die erforderlichen Investitionen auf rund 1,5 Mio. EUR wie in diesem Bereich üblich, mit der Bedingung eines guten Unternehmertums und der notwendigen Selbstmotivation. Zuvor hatte die Gemeinde einen Betrag von 2 Mio. EUR berechnet.
- Stammgästen müssen auch erhebliche Investitionen tätigen: Ersatz von Wohnwagen, Lager / Schuppen, Terrassen, Bepflanzung, usw.
- Der *Pluspunkt* ist, dass einige der derzeitigen Gäste den Campingplatz weiterhin nutzen können, vorausgesetzt man möchte und kann in die Verbesserung oder Erneuerung der Stellplatz und der Freizeitunterkünfte investieren.
- Der *Nachteil* ist, dass die sozioökonomischen Auswirkungen dieser Variante nicht so groß sind wie in anderen Szenarien.

Ad 2. 2. Voll permanente Stellplätze

- Auch in diesem Szenario müssen alle Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, um den Campingplatz auf das gewünschte Sicherheits- und Qualitätsniveau (im Einklang mit dem Markt) zu bringen.
- *Positiv* ist, dass in diesem Szenario noch mehr Stammgäste bleiben könnten. Auch hier gilt natürlich die Bedingung der Bereitschaft, in wesentliche Verbesserungen oder den Ersatz des Wohnwagens zu investieren. Dies ist nicht zu unterschätzen. Stückwerk - vorwärts, rückwärts, seitwärts - führt nicht zum beabsichtigten Ergebnis.
- Es ist *negativ*, dass eine Monokultur von permanente Stellplätze in einem schrumpfenden Markt nicht viel Perspektive bietet. Wir sehen jedoch keine Probleme an diesem Ort, da dies immer ein beliebter Ort für Stammgäste bleiben wird. Obwohl der Markt insgesamt schrumpft. Der Effekt für Dorf und Region ist bei dieser Variante jedoch am geringsten.

Ad 3. 3. Voll touristische Formel (Camping, Wohnmobile, Mietunterkünfte)

- *Positiv*: Ein vielversprechendes Szenario mit einem erheblichen wirtschaftlichen Aufschwung für Lemmer und die Region. Es scheint auch den größten Mehrwert in Bezug auf das Produktangebot zu bieten (die Vielfalt des Angebots nimmt zu)
- *Negativ*: Die Folge ist, dass Stammgäste nach Alternativen suchen müssen.

Ad.4. 4. Ferienwohnungen

- *Positiv*: Höchste Einnahmen aus Verkauf und aus kommerzieller Sicht vergleichbare Ergebnisse wie im vorherigen Szenario
- Auch mehr vorübergehende Beschäftigung (Bau- und Entwicklungsphase)
- Und hohe Ausgaben- und Beschäftigungseffekte
- *Negativ*: Mehr Risiken, auch aufgrund zeitaufwändiger und komplizierter räumlicher Verfahren. Im Gegensatz zu den anderen Szenarien muss der Flächennutzungsplan geändert werden (jetzt sind Ferienhäuser nicht erlaubt), mit einem ungewissen Ergebnis
- Ein Campingplatz verschwindet ebenfalls wieder zugunsten von Häusern, eine Entwicklung, die häufiger auftritt und auf zunehmenden Widerstand stößt

9.3 Schlussfolgerungen

- Camping Lemmer befindet sich derzeit am Ende seines Lebenszyklus
- An diesem Standort besteht jedoch viel Aussicht auf eine vielversprechende Entwicklung der Freizeiteinrichtungen. Es gibt keinen Grund für ein anderes Ziel außerhalb Rekreation
- Es ist jedoch ein erheblicher Qualitätsimpuls erforderlich, um das Potenzial dieses Freizeit-Hotspots zu verwirklichen. Das erfordert in jedem Szenario viel Aufwand und erhebliche Investitionen
- Die Marktbedingungen für Touristenunterkünfte sind günstig, sowohl im allgemeinen Sinne (Niederlande insgesamt) als auch für Friesland. Wachstum zeichnet sich ab, sofern Qualität und Erfahrung geboten werden .
- Besonders Camper-Tourismus und Mietunterkünfte mit einem hohen Erlebnenswert schneiden sehr gut ab. Ein Ort wie Camping Lemmer ist dafür ideal .
- Aus sozioökonomischer Sicht ist eine vollständige touristische Interpretation vorzuziehen anstatt Varianten mit einem signifikanten Prozentsatz an dauerhaften Plätzen
- Eine neue Campingentwicklung wird auf weniger Hindernisse stoßen als eine Entwicklung in Richtung Ferienhäuser. Letzteres liefert den höchsten Ertrag, wenn das Land verkauft wird .
- Der Standort hat den begrenzenden Faktor, dass er klein ist , teilweise nicht im Besitz und teilweise mit einer Reservierung für einen möglichen Aquädukt belastet ist. Dies kann beim Verkauf des Grundstücks zu Unsicherheiten führen.
- Dies würde es der Gemeinde auch ermöglichen, sich für die Verpachtung des Grundstücks oder das Betrieb zu entscheiden. Dies ist jedoch mit der Option 'Bungalowpark' nicht möglich.
- Der Mehrwert für Lemmer und die Region liegt hauptsächlich in einer touristischen Campingentwicklung mit viel Aufmerksamkeit für den Camper-Tourismus und flexible Mietunterkünfte mit hoher Ausstattung.