

Leitfaden / Planungshilfe Stellplatz

Version 20.04.2023, RBL

Dieser Leitfaden soll interessierte Parteien helfen, einen Stellplatz zu realisieren.

1. Definition / Begriffe

1.1 Wohnmobil / Campingbus

Die Zielgruppe ist meistens zu zweit unterwegs und hat je nach Fahrzeugtyp unterschiedliche Anforderungen an die Infrastruktur. Die Anreise ist sehr spontan und das Reiseverhalten ist geprägt von mehreren Standortwechseln. Das Reisemotiv ist die Gegend, die Übernachtung ist «Mittel zum Zweck».

Wohnmobile verfügen über ein geschlossenes Abwassersystem und eine Bordtoilette. Der Verkaufserfolg von Campingbussen (z.B. VW California) und der Trend, Fahrzeuge selbst mit Übernachtungsmöglichkeiten auszubauen, bringt das Problem mit sich, dass diese einerseits als Wohnmobile gelten, jedoch über keine sanitären Einrichtungen verfügen.

1.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Ein Wohnmobil ist ein Kraftfahrzeug mit einer zum Wohnen geeigneten Inneneinrichtung. Folgende gesetzlichen Definitionen müssen erfüllt sein:

- 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.

1.2 Stellplätze

Stellplätze sind für einen kurzzeitigen Aufenthalt (ein bis drei Nächte) von Freizeitfahrzeugen ausgelegt. Ein Stellplatz ist KEIN Campingplatz. Ein Campingplatz benötigt eine Bewilligung sowie eine entsprechende Zone.

1.2.1 Merkmale:

- Die An- oder Abreise kann jederzeit (24/7) erfolgen.
- Es gibt keine bediente Rezeption, das Inkasso und die An-/Abmeldung kann über eine Barriere, einen Automaten, QR-Code oder ähnliches erfolgen (siehe auch Park'n'Sleep 1.2.2).
- Campingverhalten ist kein zwingendes Bedürfnis (Aufbau von Vorzelt, Tische und Stühle etc.)
- Der Aufenthalt ist auf wenige Nächte ausgelegt. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.
- Eine Reservation oder Onlinebuchung funktioniert in der Praxis nicht, bzw. wird von der Kundengruppe nicht akzeptiert.

Grundsätzlich gilt, je mehr Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird, desto höher kann der Preis sein. Nicht jeder Stellplatz hat die gleiche Ausstattung. Diese kann von der Deckung der Minimalbedürfnisse bis hin zu Luxusvarianten gehen. Wichtig ist die korrekte Kommunikation des Angebotes und was den Gast an Infrastruktur erwartet.

In der Praxis haben sich im Heidiland Preise von CHF 20.00 – 25.00 entwickelt. Siehe 1.2.2 Preis.

Die Infrastruktur sollte beinhalten:

- Signalisation/Schild «Wohnmobil» oder «übernachten erlaubt».
- Ebene Fläche
- Informationen Inkasso
- Infotafel (Ausflüge, Gastronomie, Sehenswertes)
- Abfallentsorgung
- WC

Zusätzlich vor Ort wird begrüsst:

- Stromversorgung
- Feuerstelle
- Sitzgelegenheiten
- Campingverhalten möglich

Ideal aber auch an einem anderen Ort möglich:

- Entsorgung Grauwasser und Kassettenentsorgung
- Frischwasser Versorgung

1.2.2 Preis

Der Übernachtungspreis sollte, je nach Infrastruktur zwischen CHF 20.00 und 25.00, inklusive Kurtaxen, liegen. Werden die Parkplätze auch für normale PKWs bewirtschaftet, sollte sich der Übernachtungspreis am bestehenden Tarif (24h) orientieren.

Der Übernachtungspreis inkl. Kurtaxen muss aufgrund der Abweichung vom Kurtaxenreglement vom Gemeinderat bewilligt werden. In der Praxis hat es sich als gängig erweisen, dass die Gemeinde die Kurtaxen der Stellplätze als Pauschale Leistung pro Nacht mit CHF 4.80 beschliesst (1 Fahrzeug = 2 Personen).

Es gibt von ganz einfachen Bezahlssystemen wie Briefkasten mit Couvert, einkassieren durch den Platzwart, bis zu Bezahlung über Apps oder komplexe Schrankensysteme verschiedene Möglichkeiten und Umsetzungen. Beachtet werden muss, dass die Bezahlung nicht nur über Twint erfolgen kann, da ausländische Gäste kein Twint haben.

Wir empfehlen die Lösung über das System von Park'n'Sleep. Diese App verfolgt das Ziel, dem Wildcamping entgegenzuwirken, indem die Stellplätze auf der App als besetzt oder frei angezeigt werden. Die App bietet Schnittstellen zu GoCamping, was viele Vorteile mit sich bringt. Eine Vorreservation ist auch bei diesem System nicht möglich. Der Gast fährt auf den Stellplatz und bezahlt mittels QR-Code den Platz. Sobald die Zahlung erfolgt ist, erscheint der Platz in der App als «besetzt». Dadurch wird der «Suchverkehr» auf ein Minimum reduziert, weil der Gast bereits online sieht, ob noch Plätze verfügbar sind. Siehe auch <https://www.parknsleep.eu/>

Merkmale:

- Verfügbarkeit in Echtzeit
- Sichere Bezahlung über QR-Code
- Kurtaxe wird direkt eingezogen
- Einfache Parkkontrolle
- 15% Kommission auf Übernachtungspreis (Partner von Heidiland Tourismus erhalten die ersten 12 Monate eine Vergünstigung von 10% und bezahlen somit nur 5% an Kommission pro Buchung.)

Eine alternative Lösung eines elektronisches Zahlssystem bietet Payrex an. Mittels eines vor Ort angebrachten QR-Codes gelangt man auf eine Webseite, wo der Betrag mittels verschiedenster Zahlungsmittel bezahlt werden kann.

Hier empfiehlt sich das Paket «Starter». Gemeinnützige Organisationen erhalten 50% Rabatt auf die Preispläne. Zusätzlich zu den Abogebühren fallen je nach Zahlungsmittel noch Transaktionskosten an. Die Preispläne sind auf www.payrex.ch abgebildet. Hiermit wird jedoch nur das Zahlssystem angeboten.

1.2.3 Kommunikation / Vertrieb

Basisinformationen über den Stellplatz sollen auf GoCamping erfasst werden. Die Plattform ist komplett kostenlos und bietet von der reinen Information auch weitere Möglichkeiten bis hin zur Online-Buchbarkeit und einem digitalen Platzmanagement.

Siehe Dokument: Stammdatenblatt_Erfassung_V2

Weiter empfehlen wir untenstehende Plattformen:

- Park'n'sleep
- Park4Night
- wohnmobilland-schweiz.ch
- ADAC Stellplatzführer gedruckt und digital
- stellplatz.info
- promobil.de
- campercontact.com

1.2.4 Haftungsthematik / Versicherung

Grundsätzlich haftet der Eigentümer des Grundstückes. Bei offiziellen Parkplätzen ist die Haftung meistens bereits in der Betriebshaftpflicht / Gemeindehaftpflicht abgedeckt. Bei einem privaten Landeigentümer ist es ratsam, dies kurz mit der

Versicherungsgesellschaft zu klären. Sollte die Haftung nicht abgedeckt sein, bieten die meisten Versicherer eine Deckung in der Police als «Baustein» an. Kostenpunkt ca. CHF 50.00 – 100.00.

2. Standort

2.1 Bewilligungspflicht

Grundsätzlich ist keine Baubewilligung notwendig, wenn sich der Stellplatz auf einem bestehenden, bewilligten Parkplatz befindet. Hier spricht man von einem «Langzeitparkplatz» von 2-3 Nächten mit einer Parkgebühr.

Ein gewerbmässiges zur Verfügung stellen von Stellplätzen ist jedoch 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 oder auf dem kantonalen Geoportal bestimmen. Die Gemeinde kann bei der Ermittlung der Zone, bei Fragen zur Zonenkonformität, den geltenden Bauvorschriften, sowie zum Baubewilligungsverfahren Auskunft geben.

2.1.1 Innerhalb der Bauzone

Bei den gängigen Bauzonen wie Gewerbe-, Kern-, Wohn-, Freizeit- oder gemischten Zonen (Gewerbe/Wohnen) sollte das Errichten eines Stellplatzes, unter Berücksichtigung der dort geltenden Baubestimmungen, zonenkonform sein. Bei Zonen für öffentliche Nutzung gilt es die entsprechenden Nutzungsbedingungen zu berücksichtigen, da diese unter Umständen nur eine spezielle Nutzung (z.B. Schwimmbad) zulassen.

2.1.2 Ausserhalb der Bauzone

Ein Stellplatz in der Landwirtschaftszone kann zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe als sogenannter nicht-landwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 40 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) bewilligt werden. Ein Bauernhof mit Hofladen kann einen zusätzlichen Stellplatz als betriebswirtschaftlich wichtig für den Hofladen aufführen.

Die Existenz des Nebenbetriebs wird im Grundbuch angemerkt. Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter bzw. der Bewirtschafterin oder von deren Lebenspartnerin bzw. deren Lebenspartner geführt werden. Die Bewilligung fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

Bei bestehenden Betrieben (neben Landwirtschaftsbetrieben z.B. auch Gasthöfe usw.) in der Landwirtschaftszone ist ebenfalls eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24ff RPG notwendig. Auch in diesem Fall ist es notwendig, den Bezug zum bestehenden Betrieb aufzuzeigen.

Die zuständige Gemeinde ist die Ansprechpersonen bei weiterführenden Fragen rund um das Thema Bauvorschriften.

2.1.3 Kanton Graubünden

Siehe Dokument «Abklärungen Raumplanung Graubünden»

2.1.4 Kanton St.Gallen

Gemäss der kantonalen Raumplanung St.Gallen:

Als Stellplätze werden Plätze auf bereits befestigten Flächen verstanden. Wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt, sieht der Kanton keinen Grund einzuschreiten. Ausser, es gehen Beschwerden ein.

Landwirtschaftsbetrieb

Als Stellplätze werden Plätze im Hofbereich auf bereits befestigten Flächen verstanden. Entsprechend Art. 40 Abs. 4 RPV könnte zusätzlich eine Fläche von max. 100 m² für Stellplätze befestigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Camper auch das agrotouristische Angebot (Verkauf und Zubereitung landwirtschaftlicher Produkte) nutzen. Es handelt sich eher um eine Vermietung von Grund und Boden, denn um eine landwirtschaftliche Tätigkeit. Das durch Camper produzierte Abwasser darf nicht landwirtschaftlich verwertet und in eine Jauchegrube geleert werden. Für Fragen betreffend Baubewilligungspflicht ist in erster Linie die Standortgemeinde zuständig.

Bei Angeboten auf Landwirtschaftsbetrieben ist bei einer Erstellung eines Stellplatzes folgendes zu beachten:

- Max. 30-40 Meter vom Hof entfernt
- Klares Konzept (Abfallregelung)
- Sanitäreanlagen an Kanalisation angeschlossen

2.2 Lage und Anbindung

Die Lage kann einen wichtigen Erfolgsfaktor eines Stellplatzes sein. Da die Hauptnutzung eines Stellplatzes im Bereich Tourismus liegt, sollte die Lage des Platzes gut ausgewählt sein. Die Touristen schätzen eine gute Anbindung zu touristischen Attraktionen, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu Rad- und Wanderwegen, sowie ein ruhiges Plätzchen mit schöner Sicht.

Ein attraktiver Stellplatz zeichnet sich durch folgende Kriterien aus:

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

2.3 Beschilderung

Darunter versteht sich einerseits die Beschilderung zum Auffinden des Stellplatzes, andererseits Hinweistafeln mit den Verhaltensregeln. Dazu empfiehlt es sich, die Zeichen nach der eidg. Signalisationsverordnung¹ zu verwenden:

→ Bei einer Beschilderung müssen gesetzliche Anforderungen berücksichtigt werden, deshalb sollte in jedem Fall eine Absprache mit der zuständigen Gemeindeverwaltung erfolgen, wie und wo der Platz signalisiert wird.

2.3.1 Hinweistafel/Infotafel

Um die Gäste möglichst umfassend über die Platzordnung, Notfallnummern und Verhaltensregeln informieren zu können, sind Infotafeln sehr hilfreich. Heidiland Tourismus hat die Tafeln im 2021 mit anderen Standorten harmonisiert.

Diese können in Zusammenarbeit mit Heidiland Tourismus realisiert werden. Kostenpunkt CHF 250.00. Die Montage geht zu Lasten des Standortbetreibers.

Auf der Tafel vor Ort sollten alle notwendigen Infos abgebildet sein, wie zum Beispiel:

- Name des Platzes
- Preise (Übernachtungsgebühr, Kurtaxen, etc.)
- Stellplatzordnung
- Notrufinformationen
- Informationen zu Wander- und Velowege
- Touristische Attraktionen
- Hinweis auf Campingplätze und Wohnmobilstellplätze in der Umgebung
- Tourist Information
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten

Wird die Anzahl der Stellplätze begrenzt, empfiehlt es sich, auf dem Platz ein Übernachtungsverbot zu erlassen. So können überzählige Camper weggewiesen werden.

2.4 Infrastruktur

Je nach Angebot und Preis wird vom Gast eine entsprechende Infrastruktur erwartet. Diese muss erstellt und auch unterhalten werden. Nachfolgende Punkte sind Empfehlungen, welche den Aufenthalt der Gäste erleichtert und positiv bereichert.

2.4.1 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. Die Grösse kann auch begrenzt werden. Dies muss jedoch entsprechend kommuniziert werden.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Fahrwege sollten über eine ausreichende Breite verfügen
- Ideale Grösse von ca. 3.20m x 8.0 m
- Genügen Platz zum Rangieren
- Ausreichende Beleuchtung der Wege und Infrastruktur
- Möglichst ebene Stellfläche mit guter Oberflächenentwässerung /-versickerung
- Tragfähigkeit des Untergrundes

¹ SR 741.21 - Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV) (admin.ch)

2.4.2 Abfallentsorgung

Für Abfälle sollte eine Entsorgung, gemäss den vor Ort geltenden Bestimmungen, sichergestellt sein. Die Anzahl der Entsorgungsmöglichkeiten soll aufgrund der Anzahl Plätze berechnet werden.

Die Firma «rund ums grün» hat ein spannendes Angebot eines Unterflur-Abfallsystems, welches wartungsarm und wildtiersicher ist.

2.4.3 Sanitäre Einrichtungen

Da nicht alle Fahrzeuge über eigene sanitäre Einrichtungen an Bord verfügen (VW Bus, PKW mit Dachzelt, etc.) ist es wichtig für sanitäre Anlagen zu sorgen. Diese müssen regelmässig gereinigt bzw. geleert werden. Synergien mit bereits bestehenden Anlagen (Schwimmbad, Turnhalle usw.) sind möglich.

Dazu gibt es verschiedene Anbieter und von der reinen Miete bis zum Kauf auch unterschiedliche Lösungen und Preismodelle.

Aufgrund der Nachhaltigkeit und Ästhetik ist Kompotoi empfehlenswert. Die WC-Kabinen werden aus Holz gefertigt und die Fäkalien nach der Leerung gefiltert und kompostiert.

Auf Stellplätzen ohne sanitäre Zusatzeinrichtungen sollten nur Fahrzeugen erlaubt sein, welche über eigene sanitäre Anlagen verfügen (WC / Abwassertank).



Kompotoi

2.4.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Viele Wohnmobile verfügen über einen Frischwassertank und einen Abwassertank, sowie über eine mobile Kassettentoilette 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 Stellplatzes eine zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtung, kann auch auf eine eigene Anlage verzichtet werden (Werkhof der Gemeinde). Ist jedoch keine in der Nähe, empfiehlt es sich beim Stellplatz die nötigen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dafür gibt es verschiedene Lösungen von verschiedenen Anbietern.

Wichtig zu beachten:

- 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.



Ver- und Entsorgungsstation «HolidayCleany»

In Europa ist die Anlage Holiday Cleany (siehe Bild) weit verbreitet.

Diese ist geeignet für kleinere Stellplätze. Sie ist winterfest und hat alle nötigen Anschlüsse. Es gibt auch eine Ausführung mit einer Stromversorgung.

2.4.5 Stromversorgung

Wohnmobile sind sehr oft mit einer zweiten Batterie ausgestattet, welche für den nötigen Strom im Fahrzeug sorgt. Je nach Verbrauch, kommen diese Fahrzeuge ohne Stromanschluss aus. Bei einer Aufenthaltsdauer von mehr als 2 Tagen ist eine Stromversorgung zu empfehlen. Es empfiehlt sich CEE-Steckdosen zu verbauen, da diese Stecker jeder Wohnmobilst mitführt. Eine Stromabsicherung mit 16 Ampere ist sinnvoll.