

Leitfaden / Planungshilfe Stellplatz

Version 13.02.2025

Rolf Blumer, Heidiland Tourismus AG
Bianca Mergenthaler, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

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».

Klassische 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, andererseits aber 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 sein müssen:
 - 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, mit Ausnahme des Tisches, der leicht demontierbar oder wegklappbar sein darf.

1.2 Stellplätze

Stellplätze sind in der Regel 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, Tischen und Stühlen etc.)
- Der Aufenthalt ist auf wenige Nächte ausgelegt. Saison- und Dauercamping sind auf einem Stellplatz 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 eine klare 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 1.2.3 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
- Entsorgung Grauwasser und Kasettenentsorgung (kann auch an einem anderen Ort sein)
- Frischwasserversorgung

1.2.2 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.

Weiter empfehlen wir untenstehende Plattformen:

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

1.2.3 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.

Falls Abweichungen zum Kurtaxenreglement bestehen, muss dies durch den Gemeinderat bewilligt werden. In der Praxis haben bereits einige Gemeinden die Kurtaxen der Stellplätze als Pauschalleistung pro Nacht in Höhe von CHF 4.80 beschlossen (1 Fahrzeug = 2 Personen).

Weitere Information zur Kurtaxenpflicht sowie zu Abrechnungsmöglichkeiten erhalten Sie bei der Heidiland Tourismus AG.

Es gibt von einfachen Bezahlssystemen wie Briefkasten mit Couvert, einkassieren durch den Platzwart, bis hin 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. 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, da 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, auf welcher der Betrag mit verschiedenen Zahlungsmitteln 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.

1.2.4 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 Kanton St.Gallen

Grundsätzlich ist keine Baubewilligung notwendig, wenn sich der Stellplatz auf einem bestehenden, bewilligten und bereits bewirtschafteten Parkplatz befindet. Hier spricht man von einem «Langzeitparkplatz» von 2-3 Nächten mit einer Parkgebühr, ohne Campingverhalten oder anderweitige Infrastrukturen wie Stromanschluss, Dusche o.ä.

Ein gewerbsmässiges zur Verfügung stellen von Stellplätzen (Beworben, betreut und weiterführende Infrastrukturen) 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 (www.geoportal.ch/ktsg) 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 (bei mehr als einer Standort-arbeitskraft (SAK)) 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 und eine Bewilligung einzuholen.

Die zuständige Gemeinde ist die Ansprechperson bei weiterführenden Fragen rund um das Thema Bauvorschriften und erteilt weitere Informationen und Auskünfte bezüglich der Bewilligungspflicht.

Landwirtschaftsbetrieb

Als Stellplätze werden Plätze im Hofbereich auf bereits befestigten Flächen verstanden. Entsprechend Art. 40 Abs. 4 RPV kann gegebenenfalls auch eine zusätzliche Fläche 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 nicht 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:

- Hofnähe
- Klares Konzept (Abfallregelung)
- Sanitäreinrichtungen an Kanalisation angeschlossen

2.2 Lage und Anbindung

Die Lage kann ein wichtiger Erfolgsfaktor für einen Stellplatz sein. Da die Hauptnutzung eines Stellplatzes im Bereich Tourismus liegt, sollte die Lage des Platzes gut ausgewählt werden. 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, touristischen 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. Daher sollte in jedem Fall eine Absprache mit der zuständigen Gemeindeverwaltung erfolgen, um zu klären, wie und wo der Platz signalisiert werden kann.

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

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 12m lang, 2.5m breit, 3.65m 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 8.0m
- Genügen Platz zum Rangieren
- Ausreichende Beleuchtung der Wege und Infrastruktur
- Möglichst ebene Stellfläche mit guter Oberflächenentwässerung/-versickerung
- Tragfähigkeit des Untergrundes

2.4.2 Abfallentsorgung

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

Die Firma «rund ums grün» hat ein spannendes Angebot eines Unterflur-Abfallsystems, das wartungsarm und wildtiersicher ist (www.rundumsgruen.ch).

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, sanitäre Anlagen bereitzustellen. Diese müssen regelmässig gereinigt bzw. geleert werden. Synergien mit bereits bestehenden Anlagen (z.B. Schwimmbad, Turnhalle usw.) sind möglich.

Dazu gibt es verschiedene Anbieter, die Lösungen von der reinen Miete bis zum Kauf anbieten, jeweils mit unterschiedlichen Preismodellen.

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

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

2.4.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Viele Wohnmobile verfügen über einen Frischwassertank, 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 Stellplatzes eine zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtung (z.B. Werkhof der Gemeinde), kann auch auf eine eigene Anlage verzichtet. 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.

2.4.5 Stromversorgung

Wohnmobile sind sehr oft mit einer zweiten Batterie ausgestattet, die 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 Wohnmobilist mitführt. Eine Stromabsicherung mit 16 Ampere ist sinnvoll.

Weitere Informationen und Kontakt:

Heidiland Tourismus AG
Rolf Blumer
Leiter Erlebnis Management
Rolf.Blumer@heidiland.com

+41 (0)81 720 18 18

Bei Vorhaben ausserhalb der Bauzone:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformationen
Lämmli Brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
+41 (0)58 229 31 47
Info.budareg@sg.ch