

IMPRESSUM

Regionalkonferenz Emmental und Region Oberaargau

Kontaktadressen:

Regionalkonferenz Emmental Oberburgstrasse 12 3400 Burgdorf

Tel. 034 461 80 28 Fax 034 461 80 26

info@region-emmental.ch www.region-emmental.ch

Datum 17. Februar 2016 **REGION OBERAARGAU** Jurastrasse 29 / Postfach 835

4901 Langenthal

Tel. 062 922 77 21 Fax 062 923 06 58

region@oberaargau.ch www.oberaargau.ch

Foto Titelblatt: © Peter Bracher, Wohnmobilstellplatz Blueberry Hill Dürrenroth









Inhalt

1	Ein	Einleitung			
2	Anf	orderungen und Optionen für die Ausstattung	4		
	2.1	Lage und Anbindung	4		
	2.2	Beschilderung	5		
	2.3	Stellfläche und Platzgestaltung	5		
	2.4	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6		
	2.5	Sanitäre Einrichtungen	6		
3	Wiı	tschaftlichkeit und Entgelte	6		
4	Beh	iördliche Vorgaben	6		
	4.1	Baubewilligungsverfahren	6		
		a. Innerhalb der Bauzoneb. Ausserhalb der Bauzone			
	4.2	Abgaben/Steuern	8		
		a. Tourismusabgabenb. Mehrwertsteuerpflicht	8 8		
5	Ver	marktung	9		
6	Anl	nang	10		
	6.1	Beispiele von bereits bestehenden Wohnmobilstellplätzen im Emmental und Oberaargau	10		
	6.2	Quellenverzeichnis	15		

1 Einleitung

In den Regionen Emmental und Oberaargau gibt es aktuell nur sehr wenige Wohnmobilstellplatz-Anbieter, obwohl das touristische Segment der Wohnmobilreisenden viel Potential verspricht. So unterscheidet sich der Wohnmobil-Tourist insbesondere im Reise- und dadurch auch im Konsum- sowie Kaufverhalten massgeblich vom Camping-Tourist. Käufe ab Hof, Essen im Gasthof nebenan, Shoppen und Angebote des Dorfs nutzen sind nur einige Beispiele dafür, welchen **Mehrwert ein Wohnmobilstellplatz in der Region** bringen kann.

Die Regionalkonferenz Emmental sowie die Region Oberaargau haben daher in Zusammenarbeit mit Emmental Tourismus und Tourismus Region Oberaargau diesen Leitfaden erabeitet, welcher die Schaffung eines Netzes von Wohnmobilstellplätzen in den Regionen erleichtern soll.

2 Anforderungen und Optionen für die Ausstattung

Nicht jeder Wohnmobilstellplatz, kurz WoMo-Stellplatz, hat die gleichen Anforderungen und auch in der Ausführung kann es von der Deckung der Minimalbedürfnisse bis hin zu Luxusvarianten gehen. Mit etwas Geschick und Talent können viele Anforderungen selber und mit wenig Kosten umgesetzt werden. Oder aber man kauft fertige Lösungen bei entsprechenden Anbietern.

2.1 Lage und Anbindung

Die Lage kann massgeblich zum Erfolg eines WoMo-Stellplatzes beitragen. Da die Hauptnutzung eines WoMo-Stellplatzes klar im Bereich Tourismus liegt, sollte die **Lage des Platzes mit Bedacht ausgewählt werden.** So wünscht sich jeder Tourist, egal ob Wohnmobilist oder nicht, eine gute Anbindung zu den touristischen Attraktivitäten und gleichzeitig eine schöne Sicht aus dem Hotel bzw. in diesem Fall vom Wohnmobil aus.

Ein attraktiver WoMo-Stellplatz zeichnet sich u.a. durch folgende Kriterien aus:

- Jederzeit ungehinderte Zufahrt (24 Stunden/7 Tage die Woche)
- Gut befahrbare Zufahrtsstrasse
- Nähe zu Sehenswürdigkeiten, touristischen Attraktionen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Naturwerten (z.B. See oder Wald)
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegnetze

2.2 Beschilderung

Darunter wird einerseits die **Beschilderung zum Auffinden** des WoMo-Stellplatzes verstanden, anderseits **Hinweistafeln** mit den Verhaltensregeln.

Mit den heutigen Navigationsgeräten lässt sich ein WoMo-Stellplatz leicht finden. Um eine direkte Zufahrt im Sinne der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist eine entsprechende Ausschilderung dringendst zu empfehlen. Ebenso sollte auch eine deutliche Kennzeichnung des eigentlichen Platzes bei der Zufahrt erfolgen. Dazu empfiehlt es sich, folgende Zeichen nach der eidg. Signalisationsverordnung zu verwenden:





Abb.: Signal 4.17 Parkieren gestattet

Abb.: Signal 5.28 Wohnmotorwagen

Da bei einer Beschilderung gesetzliche Anforderungen berücksichtigt werden müssen, empfiehlt sich in jedem Fall eine **Absprache mit der zuständigen Gemeindeverwaltung.**

Was der Wohnmobilist nicht weiss, kann er auch nicht einhalten! Um Fehlverhalten vorzubeugen, empfiehlt es sich zudem **Hinweistafeln** aufzustellen. Hier ist der Stellplatz-Anbieter frei, was und in welcher Form er die Hinweise anbringen möchte.

2.3 Stellfläche und Platzgestaltung

Die **Fahrwege** zu und auf dem Platzgelände müssen über eine ausreichende Breite verfügen und für Fahrzeuge bis zu einer Gesamthöhe von 4 Metern passierbar sein. Wohnmobile können bis zu 12 Meter lang, 2.5 Meter breit und 3.65 Meter hoch sein. Da Wohnmobil-Touristen nicht selten spätabends anreisen, ist auf eine **ausreichende Beleuchtung** der Wege zu achten. Zudem sollte genügend Platz zum Rangieren vorhanden sein.

Die **Stellfläche** sollte möglichst eben und mit einer guten Oberflächenentwässerung versehen sein. Die Tragfähigkeit des Untergrundes sollte für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von mind. 3.5 Tonnen bis ca. 5 Tonnen ausgelegt sein. Sie sollte zudem die Mindestgrösse von 10 Metern x 5 Metern nicht unterschreiten.

Eine **ansprechende Platzgestaltung** mit Bepflanzung oder auch Begrüssungsmassnahmen begünstigt zudem ein gutes Erscheinungsbild und trägt zu einem guten Image bei.

2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Grundsätzlich verfügen Wohnmobile über einen Frischwasser- und Grauwassertank sowie über eine mobile Fäkalienkassette. Diese müssen jedoch ca. alle zwei Tage geleert bzw. aufgefüllt werden.

Befindet sich in der Nähe des WoMo-Stellplatzes eine **zentrale** Ver- und Entsorgungseinrichtung, kann unter Umständen auf eine **eigene Anlage** verzichtet werden. Ist jedoch keine in der Nähe, empfiehlt es sich beim WoMo-Stellplatz die nötigen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dafür gibt es vorgefertigte Stationen oder aber man entscheidet sich, in Eigenleistung individuelle Lösungen zu erstellen.

2.5 Sanitäre Einrichtungen

Die Mehrzahl der zugelassenen Wohnmobile verfügt über eigene sanitäre Einrichtungen an Bord (WC, Waschbecken, Dusche). Für einen **zusätzlichen Komfort** können gerade bei grösseren WoMo-Stellplätzen sanitäre Anlagen sinnvoll sein. Diese müssen jedoch gepflegt sein und in regelmässigen Abständen gereinigt werden, um den hygienischen Standards zu genügen. Synergien mit bereits bestehenden Anlagen (z.B. bei Schwimmbad, Turnhalle usw.) sind möglich.

3 Wirtschaftlichkeit und Entgelte

Vor Beginn der Planung eines WoMo-Stellplatzes empfiehlt es sich eine **Zielgruppen- und Potentialanalyse** durchzuführen, welche die Grösse und Ausstattung des Platzes bestimmt.

Es gibt kostenpflichtige und kostenfreie Stellplätze. Die Gratisnutzung kann auch an eine Verpflichtung wie z.B. die Verpflegung im Restaurant oder einen Kauf im Hofladen gebunden werden. **Zusatzleistungen** wie Ver- und Entsorgung, Strom usw. sollten unabhängig von der Stellplatzgebühr nach dem Verbraucherprinzip berechnet werden.

4 Behördliche Vorgaben

4.1 Baubewilligungsverfahren

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

a. Innerhalb der Bauzone

Bei den gängigen **Bauzonen** wie Gewerbe-, Kern-, Wohnzonen oder gemischten Zonen (Gewerbe/Wohnen) sollte das Errichten eines WoMo-Stellplatzes, unter der 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.

b. Ausserhalb der Bauzone

Ein Stellplatz in der **Landwirtschaftszone** kann zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe als sogenannter nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 40 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) bewilligt werden. In einem Betriebskonzept muss der **enge sachliche Zusammenhang zur Landwirtschaft** (z.B. Verkäufe ab Hof, Bauernhofolympiade usw.) aufgezeigt werden. Das Betriebskonzept sollte folgende Punkte beinhalten:

1. <u>IST-Zustand des landwirtschaftlichen Gewerbes</u>

- Familie / Arbeitskräfte
- Kurze Betriebsbeschreibung (Flächen / Tierbestand / Produktionsrechte / landwirtschaftliches Einkommen)
- Nebenbeschäftigung + Nebeneinkommen

2. Strategie des Unternehmens

- Betriebsentwicklung
- Angebot an Produkten
- Angebot an Dienstleistungen

3. Geplantes Bauvorhaben

- Beschreibung des Vorhabens
- Es muss zwingend der landwirtschaftliche Zusammenhang aufgezeigt werden (z.B. Produktverkauf ab Hof, Morgenessen auf dem Bauernhof anbieten usw.)
- Finanzbedarf
- Nutzen für das Unternehmen
- Ist mit dem Nebenbetrieb eine Betriebsumstellung verbunden (wenn ja, welche)?
- Wer wird den Nebenbetrieb betreiben (Betriebsleiter, Lebenspartner, andere Person)?
- Voraussichtlicher zeitlicher Aufwand für den Nebenbetrieb (Stunden pro Woche)?
- Marketing

4. Auswirkungen des Vorhabens auf den Betrieb

• Familie / Arbeitskräfte

Die Existenz des Nebenbetriebs wird im Grundbuch angemerkt. Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter bzw. der Bewirtschafterin oder von derer 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 Ausnahmebewilligung nach Art. 24ff RPG notwendig. Im diesem Fall ist zwingend aufzuzeigen, in welchem Bezug das Vorhaben zum bestehenden Betrieb steht und dass dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die zuständige Gemeindeverwaltung sowie das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern sind die **Ansprechpersonen bei weiterführenden Fragen rund um das Thema Bauvorschriften.** Siehe auch Merkblatt "Baurechtliche Voraussetzung für einen Wohnmobil-Stellplatz".

4.2 Abgaben/Steuern

a. Tourismusabgaben

Im Kanton Bern gibt es drei zweckbestimmte Abgaben zur Förderung des Tourismus:

- Beherbergungsabgabe
- Kurtaxe
- Tourismusförderungsabgabe

Es wird empfohlen bezüglich Tourismusabgaben zuerst mit der zuständigen Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Die Kurtaxe und die Tourismusförderungsabgabe sind kommunale Abgaben. Anbieter von Wohnmobil Stellplätzen finden sämtliche Angaben (inkl. Merkblätter und Muster Reglemente) unter folgendem Link. http://www.vol.be.ch

b. Mehrwertsteuerpflicht

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

5 Vermarktung

Sowohl **Emmental Tourismus** wie auch **Tourismus Region Oberaargau** verfügen über eigene, etablierte Vermarktungskanäle, welche dazu beitragen können den WoMo-Stellplatz bekannt zu machen. Als Subregionen unter dem Dachmarkenkonzept der touristischen Destination Bern (Bern Tourismus) können wertvolle Synergien und eine Vielzahl an Vermarktungsmöglichkeiten genutzt werden.

Kontakt:

Emmental Tourismus Tourismus Region Oberaargau

Bahnhofstrasse 14 Jurastrasse 29 3400 Burgdorf 4901 Langenthal

info@emmental.ch tourismus@oberaargau.ch www.emmental.ch www.myoberaargau.com

Über die Internetsuche findet sich eine Vielzahl von Webseiten, auf welchen WoMo-Stellplätze aufgelistet, umschrieben und bewertet werden. Zwei Beispiele davon sind die folgenden:

Auf der Plattform von **promobil.de** kann ein neuer WoMo-Stellplatz mittels eines Anmeldeformulars einfach und bequem erfasst werden. Dort hat der Gast die Möglichkeit nach über 5'800 verschiedenen Stellplätzen in ganz Europa zu suchen. Und mit der dazugehörigen App finden Benutzer auch von unterwegs den passenden WoMo-Stellplatz.

Mit dem Bordatlas bietet auch **reisemobil-international.de** einen Stellplatzreiseführer, welcher als App, als Buch in drei Bänden oder als iBook zur Verfügung steht und über 6'200 verschiedene Stellplätze in ganz Europa beschreibt und zusammenstellt.

"Wohnmobil & Caravan" ist zusammen mit der französischen Ausgabe "autocaravane" das grösste Fachmagazin im Camping-und Caravaningbereich. Neben neuen Wohnmobilen und Wohnwagen erscheinen Reiseberichte in Form von mehrseitigen Reportagen und vielen Zusatzinfos. Mit einer Auflagezahl von 26'000 Stück ist das Fachmagazin die grösste Schweizer Caravaning-Zeitschrift (www.wohnmobil-und-caravan.ch).

Rund 40'000 Besucherinnen und Besucher besuchen jährlich die grösste nationale Caravaning-Messe namens **Suisse Caravan Salon.** Die Wohnmobil Fachmesse findet einmal im Jahr in Bern statt. Sowohl internationale wie auch nationale Aussteller nehmen daran teil. Das Zielpublikum ist breit gestreut: Familien, Fachpublikum, Einzelpersonen oder Gruppen besuchen die Fachmesse. Weitere Informationen unter www.suissecaravansalon.ch

6 Anhang

6.1 Beispiele von bereits bestehenden Wohnmobilstellplätzen im Emmental und Oberaargau

Blueberry Hill Hof, Dürrenroth (Familie Bracher)

Direkt an einer Heidelbeerplantage liegt der kleine, aber feine Reisemobilstellplatz der Familie Bracher. Egal ob auf der Durchreise oder um das wunderschöne Emmental zu entdecken: Dieser ruhig und schön gelegene Übernachtungsplatz mit exzellentem Weitblick über das Emmental bis hin zu den Alpen bietet sich als idealer Ort dafür an.

Adresse	Blueberry Hill Hof Brunnen 54 3465 Dürrenroth Tel. +41 62 964 11 76 info@bracher-spezialitaeten.ch www.bracher-spezialitaeten.ch
Angebot	 Abwasser / Grauwasser Entsorgung Wasserbezug Feuerstelle inkl. Möglichkeit zum Kauf von Holz Kleiner Laden, welcher Käufe von lokalen Produkten ermöglicht. PET-Entsorgung
Preise	CHF 10.– bzw. Euro 8.50 / Nacht CHF 12.– bzw. Euro 10.– / Nacht (mit Strom)
Infrastruktur	Die ganze Ver- und Entsorgungsanlage wurde in Eigenarbeit erstellt. Das Grau- und Abwasser läuft direkt in die Kanalisation. Materialaufwand: Grau – Abwasserentsorgung = CHF 500 (www.eurorelais.ch) Wasserstation = CHF 450 (www.muenzer24.de)



Abb.: Infotafel und Kasse



Abb.: Stellfläche/Lage



Abb.: Abwasserentsorgung



Abb.: PET-Entsorgung



Abb.: Grauwasserentsorgung



Abb.: Wasserbezugsmöglichkeit



Abb.: Verkauf ab Hof



Abb.: Verkauf von Brennholz

Biketec AG, Huttwil

Seit 2009 werden die FLYER-Elektrovelos im Werk in Huttwil montiert. Das Fabrikationsgebäude wurde nach dem Minergie® Standard (Passivhaus) gebaut. Bei einer Führung durch das Werk erfährt man interessante Informationen zur Entwicklung, zur Geschichte, zum Gebäude und zur Herstellung des Original Schweizer E-Bikes FLYER. Bei einer Probefahrt auf dem Werksgelände oder während einer der abwechslungsreichen Touren kann der FLYER hautnah erlebt werden. Auf dem Werksgelände, direkt an die Grünzone angrenzend, steht ein grosser Reisemobil-Stellplatz zur Verfügung.

Adresse	Biketec AG Schwende 1 4950 Huttwil Tel. +41 62 959 55 71 info@flyer.ch www.flyer-bikes.com
Angebot	 Platz für 16 Reisemobile Strom-, Wasser- und Entsorgungsstation grosse Grillstelle Diverse Entsorgungsmöglichkeiten PET, Alu etc.
Preise	Übernachtungen auf dem Stellplatz sind kostenlos
Infrastruktur	 Grau – Abwasserentsorgung: www.kern-elektroapparatebau.de Kosten variieren je nach Ausstattung (Gesamtkosten nur für Material zwischen Euro 2'000 – 4'000) Stromstation: www.demelectric.ch Kosten variieren je nach Ausstattung (Gesamtkosten nur für Material zwischen Euro 500 – 1'500)
	Bodenverhältnisse: Die Platzneigung sollte sich zwischen 1.5 – 2% bewegen. Der Boden muss nicht geteert sein, sollte aber relativ fest sein. Eine Naturfläche aus Schotter eignet sich bestens.



Die Station bietet drei verschiedene Stroman-

schlüsse:

Schweiz Typ 13: dreipolige Stecker/Steck-

dose mit Schutzkragen

Europa Schuko-Stecker bzw. Schutzkon-

taktstecker

International 13-polig CEE Stecker

Abb.: Stromstation



Abb.: Abwasserentsorgung/Wasserversorgung



Abb.: Grillstelle



Abb.: Abfallentsorgung

Lexa Wohnmobil AG, Langenthal

Die Firma Lexa Wohnmobile AG bietet, als Vertreterin von führenden europäischen Herstellern von Reisemobilen, neben den verschiedensten Modellen an Wohnmobilen auch gleich einen passenden Stellplatz an.

Adresse	Lexa Wohnmobil AG Bern-Zürichstrasse 49B 4900 Langenthal Tel. +41 62 923 46 64 info@lexa.ch www.lexa.ch
Angebot	Platz für über 10 Reisemobile auf dem ganzen GeländeWasser- und Entsorgungsstation
Preise	Übernachtungen auf dem Stellplatz sind kostenlos
Infrastruktur	Grau – Abwasserentsorgung: • www.freizeit-reisch.de



Abb.: Bodeneinlass für Grau- und Abwasserentsorgung

6.2 Quellenverzeichnis

- Amt für Gemeinden und Raumordnung: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Baubewilligungen/AGR_BAUEN_BABZ_wegleitung_themenblatt_hinterlegt_de.pdf. 13.11.2015
- Blueberry Hill Hof, Dürrenroth, Familie Bracher: http://www.bracher-spezialitaeten.ch/pages/de/reisemobilstellplatz.html. 05.12.2014
- Bundesamt für Strassen ASTRA: http://www.astra.admin.ch/dienstleistungen/00127/00634/. 05.12.2014
- Eidgenössische Steuerverwaltung: www.estv.admin.ch. 17.11.2015
- Deutscher Tourismusverband e.V. (2011): Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland
- Deutscher Tourismusverband e.V.: http://www.deutschertourismusverband.de/qualitaet/campingtourismus.html. 19.11.2014
- Lexa Wohnmobil AG, Langenthal: http://www.lexa.ch/home.html. 05.12.2014
- promobil, Europas größtes Reisemobil-Magazin: http://www.promobil.de/stellplatz-145.html. 05.12.2014
- Tourismus Emmental: http://www.emmental.ch/. 05.12.2014
- Tourismus Region Oberaargau: http://www.myoberaargau.com. 05.12.2014
- Suisse Caravan Salon: http://www.suissecaravansalon.ch. 18.12.2014
- Statista GmbH: http://de.statista.com/statistik/daten/studie/152231/umfrage/anzahl-der-wohnmobile-in-deutschland/. 19.11.2014
- Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern: http://www.vol.be.ch/vol/de/index/wirtschaft/tourismus_regionalentwicklung/tourismusabgaben.html. 17.11.2015
- Wohnmobil & Caravan, Fachmagazin: http://www.wohnmobil-und-caravan.ch/zeitschrift/index.html. 18.12.2014