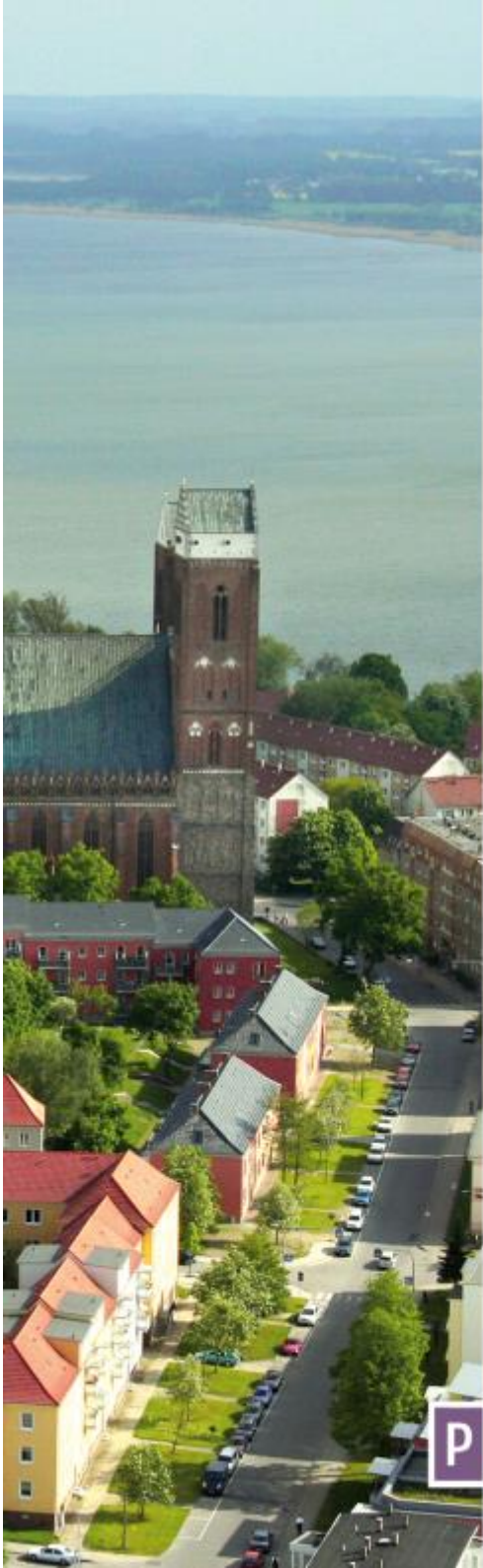


# Drucksache 54/2017

## Campingplatz Prenzlau

Juni/Juli 2017



# Ausgangspunkt ist der 2004/2005 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan

www.prenzlau.de

- Dies war ein Angebots-B-Plan für eine relativ massive Bebauung des damaligen Investors
- Splittung in 2 SO: SO Campingplatz und SO Ferienhausgebiet
- es gibt zahlreiche Detailuntersuchungen und Gutachten zur verkehrlichen Erschließung und generellen Machbarkeit
- im Jahre 2004 medientechnische Erschließung durch die Stadtwerke (118 T€, bei 90 %iger Förderung LK UM)
- **Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig und mit der UNB abgestimmt!**



# Die Dimensionen der damals angedachten Bebauung

[www.prenzlau.de](http://www.prenzlau.de)



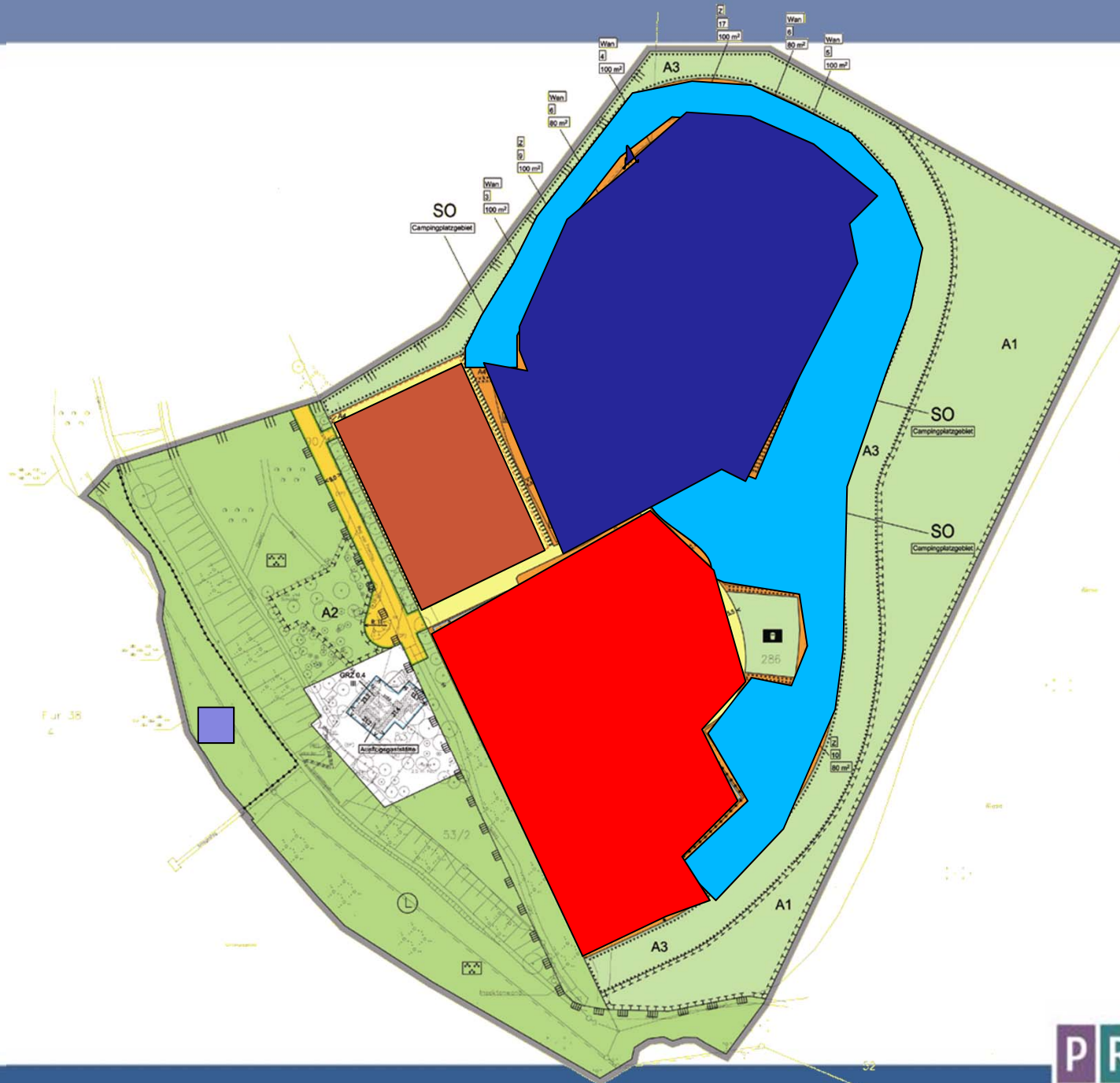
## Camping am KAP



### Komfortcampingplatz (DTV 4 Sterne)

- Mindestens 200 Standplätze; davon 10 % Mietunterkünfte, Barrierefreiheit
- Sanitäreinrichtungen
- Rezeption mit Shop und Bistro
- Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbaden
- Schauwerkstatt
- Erlebnisspielplatz, separat

# Der Bebauungsplan C I als Grundlage



Zelte

WC etc

Wan

Parken

Verwaltung,  
WC,  
Equipment,  
Gradierwerk  
(Sole)

Badestelle

# Der Bebauungsplan C I: Grünfestsetzungen

**Eingrünung und  
Extensivierung**

**Rückbau  
Parkplatz Kap  
Gaststätte**

**Durchgrünung  
mit Hecken**



**Pflanzung  
von ca 40  
Bäumen**



	2017												2018												2019					
	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun				
<b>Investitionsvorbereitung</b>																														
Gesamtkonzeption, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen	■			■	■	■																								
Grundsatzentscheidung SVV			■																											
<b>Planung</b>																														
Planungsauftrag				■	■	■																								
Planung und Ausschreibung Tiefbau				■	■	■	■	■	■																					
Planung und Ausschreibung der Geländeprofilierung				■	■	■	■	■	■	■																				
Planung und Bauantrag für alle Gebäude				■	■	■	■	■	■	■	■	■																		
Baugenehmigung										■	■	■	■																	
<b>Bauausführung</b>																														
Versorgungsleitungen und Straßenunterbau				■	■	■	■	■	■	■																				
Geländeprofilierung und Terrassierung				■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■	■													
Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern									■	■	■	■	■																	
Gehölzpflanzungen												■	■	■																
Geländebegrünung, Rasenansaat														■	■	■	■	■	■											
Parkplatz																														
Gebäude: Rezeption, Cafeteria, Sanitärgebäude, (Hütten)																														
Innenausbau der Gebäude																														
Fertigstellung der Außenanlage, Zaun, Setzen der Außenleuchten, WLAN-Hotspot																														
<b>Eröffnung</b>																														

## Organigramm Campingplatzgesellschaft

### Gesellschafterversammlung



Geschäftsführerin:  
Stephanie Wendt



Geschäftsführerin:  
Katja Zimmermann

Betriebsleiter für das  
operative CP-Geschäft  
N.N.

- 1 MA Rezeption/Marketing
- 2 Bistromitarbeiter
- 3 Platzmitarbeiter
- 2 Aushilfen





## Sole erlebbar gemacht



## Kapazitäten – vorläufig zur wirtschaftlichen Betriebsführung

Kapazitätsplanung		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Saisoncamping	40	40	40	40	40	40	40
2	Touristenstandplätze Caravan	165	165	165	165	165	165	165
3	Wohnmobilstellplätze	15	15	15	15	15	15	15
4	Ferienhäuser (inkl. Radlerhütten)	20	20	20	20	20	20	20
5	Touristenstandplätze Zelt	30	30	30	30	30	30	30



## Umsatzerlöse

Erlöse gesamt in EUR		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Saisoncamping	22.250,00	27.000,00	32.200,00	38.000,00	40.000,00	41.200,00	42.400,00
	Nebenerlöse Saisoncamping	1.750,00	2.100,00	2.450,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00
2	Touristenstandplätze Caravan	133.980,00	148.500,00	179.025,00	211.200,00	237.600,00	280.500,00	308.550,00
3	Wohnmobilstellplätze	9.000,00	11.025,00	13.200,00	15.525,00	19.800,00	22.500,00	24.375,00
4	Ferienhäuser	22.000,00	22.400,00	25.520,00	28.800,00	32.240,00	34.816,00	36.960,00
5	Touristenstandplätze Zelt	9.600,00	12.375,00	14.280,00	15.750,00	18.375,00	20.520,00	22.200,00
6	Gastronomie/Veranstaltungen	59.420,00	66.471,25	78.747,90	93.357,00	108.360,00	127.608,00	145.025,00
7	Nebenerlöse, touristisch 0,8 €/TC/Nacht	11.884,00	12.970,00	14.999,60	16.974,00	19.264,00	21.268,00	23.204,00
<b>Gesamt</b>		<b>269.884,00</b>	<b>302.841,25</b>	<b>360.422,50</b>	<b>422.406,00</b>	<b>478.439,00</b>	<b>551.212,00</b>	<b>605.514,00</b>

## Personalplan- vorläufig

Personal der größte Kosten-UND Erfolgsfaktor!

			SV- Abgaben	Kosten je Mitarbeiter	Kosten p.m.	Anzahl der Monate	Kosten p.a.	
	Gehalt in EUR	22/25 % in EUR	in EUR	in EUR	in EUR		in EUR	
Betriebsleiter	1	1	3.500	770	4.270	4.270	12	51.240
Rezeption/Marketing	1	1	2.500	550	3.050	3.050	12	36.600
Bistromitarbeiter	2	0,8	1.950	429	2.379	4.758	8	38.064
Platzmitarbeiter	3	0,8	1.750	385	2.135	6.405	12	76.860
Aushilfen	2	1	500	100	600	1.200	6	7.200
<b>VBE Camping</b>								<b>209.964</b>



## - Finanzkonzept

1.	Haftende Mittel	in EUR	
1.1.	Eigenmittel		
1.1.1 .	Sacheinlage	210.000,00	
1.1.2.	Barmittel 1	500.000,00	
<b>1.1.3.</b>	<b>Summe Eigenmittel</b>	<b>710.000,00</b>	
	Summe		
1.2.	Fördermittel	1.200.000,00	20%
1.2.1.	Investitionszuschuss GA	0,00	
	<b>Summe haftende Mittel</b>	<b>1.200.000,00</b>	
2.	Fremdmittel		
2.1.	Kapitalmarktdarlehen	4.700.000,00	
	<b>Summe Fremdmittel</b>	<b>4.700.000,00</b>	
	langfristiges Finanzmittel	6.610.000,00	

## Eckpunkte der Liquiditätsplanung

- Anlaufkosten mindestens 20 TEUR vor Inbetriebnahme (Werbung, Personal, etc.) im Jahr 2018
- Bareinlage 500 TEUR
- Jährlicher Zuschuss 100 TEUR je Gesellschafter für fünf Jahre
- Annuität 19,8 TEUR pro Monat
- Afa nicht geplant (drei unterschiedliche Steuersätze; Anfrage beim Finanzamt)

## Liquidität

Lfd. Nr.	+/-	in EUR	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024	%	2025	%
		<b>Netto-Erlöse aus:</b>		100		100		100		100		100		100		100
1		Saisoncamping	22.250,0	8,2	27.000	8,2	32.200	8,9	38.000	9,0	40.000	8,4	41.200	7,5	42.400	7,0
1.1		Nebenerlöse Saisoncamping	1.750,0	0,6	2.100	0,6	2.450	0,7	2.800	0,7	2.800	0,7	2.800	0,7	2.800	0,6
2	(+)	Touristenstandplätze Caravan	133.980,0	49,6	148.500	49,6	179.025	49,7	211.200	50,0	237.600	49,7	280.500	50,9	308.550	51,0
3	(+)	Wohnmobilstellplätze	9.000,0	3,3	11.025	3,3	13.200	3,7	15.525	3,7	19.800	4,1	22.500	4,1	24.375	4,0
4	(+)	Ferienhäuser	22.000,0	8,2	22.400	7,4	25.520	7,1	28.800	6,8	32.240	6,7	34.816	6,3	36.960	6,1
6	(+)	Touristenstandplätze Zelt	9.600,0	3,6	12.375	4,1	14.280	4,0	15.750	3,7	18.375	3,8	20.520	3,7	22.200	3,7
7	(+)	Gastronomie/ Veranstaltungen	59.420,0	22,0	66.471	22,0	78.748	21,8	93.357	22,1	108.360	22,6	127.608	23,2	145.025	24,0
8	(+)	Nebenerlöse, touristisch 0,8 €/TC/Nacht	11.884,0	4,4	12.970	4,4	15.000	4,2	16.974	4,0	19.264	4,0	21.268	3,9	23.204	3,8
9		<b>= Gesamtleistung</b>	<b>269.884</b>	<b>100</b>	<b>302.841</b>	<b>99,8</b>	<b>360.423</b>	<b>100,0</b>	<b>422.406</b>	<b>100,0</b>	<b>478.439</b>	<b>100</b>	<b>551.212</b>	<b>100</b>	<b>605.514</b>	<b>100,0</b>
10	+	sonst. betriebl. Erträge		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
11		<b>= Gesamtertrag</b>	<b>269.884</b>	<b>100</b>	<b>302.841</b>	<b>100</b>	<b>360.423</b>	<b>100</b>	<b>422.406</b>	<b>100,0</b>	<b>478.439</b>	<b>100</b>	<b>551.212</b>	<b>100</b>	<b>605.514</b>	<b>100</b>
12	-	Materialaufwand	30.768	11,4	35.189	11,6	40.799	11,3	47.243	11,2	53.944	11,3	61.843,2	11,2	69.010	11,4
13	(+)	sonstiger Materialeinsatz	5.000	1,9	6.500	2,1	7.000	1,9	7.500	1,8	8.000	1,7	8.000,0	1,5	8.000	1,3
14	(+)	Materialeinsatz Gastronomie/VA	23.768	8,8	26.589	8,8	31.499	8,7	37.343	8,8	43.344	9,1	51.043,2	9,3	58.010	9,6
15	(+)	bezogene Leistungen	2.000	0,7	2.100	0,7	2.300	0,6	2.400	0,6	2.600	0,5	2.800,0	0,5	3.000	0,5
16		<b>= Rohertrag</b>	<b>239.116</b>	<b>88,6</b>	<b>267.653</b>	<b>88,4</b>	<b>319.623</b>	<b>88,7</b>	<b>375.163</b>	<b>88,8</b>	<b>424.495</b>	<b>88,7</b>	<b>489.368,8</b>	<b>88,8</b>	<b>536.504</b>	<b>88,6</b>
17	(-)	Personalkosten	209.964	77,8	209.964	69,3	209.964	58,3	209.964	49,7	209.964	43,9	209.964	38,1	209.964	34,7
18	(=)	<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>29.152</b>	<b>10,8</b>	<b>57.689</b>	<b>19,0</b>	<b>109.659</b>	<b>30,4</b>	<b>165.199</b>	<b>39,1</b>	<b>214.531</b>	<b>44,8</b>	<b>279.404,8</b>	<b>50,7</b>	<b>326.540</b>	<b>53,9</b>

# Camping am KAP

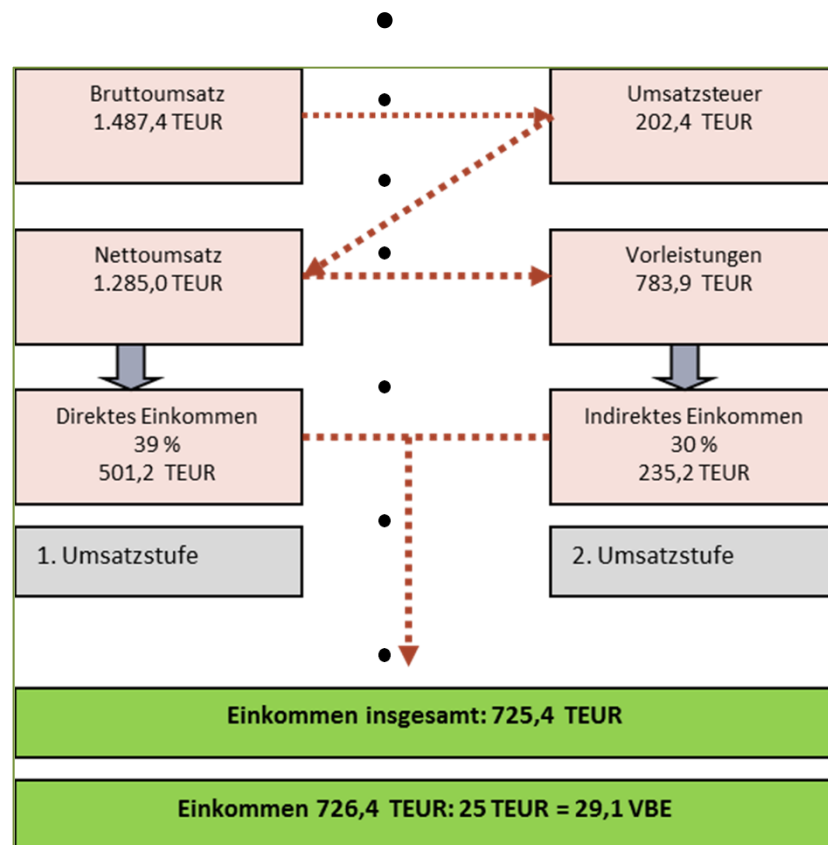
19	(+)	Energiekosten Übernachtung	22.256	8,2	24.430	8,1	27.556	7,6	30.718	7,3	34.435	7,2	37.388	6,8	40.978	6,8
20	(+)	Abfallentsorgung	3.885	1,4	3.994	1,3	4.296	1,2	4.593	1,1	4.822	1,0	5.071	0,9	5.315	0,9
21	(+)	Fahrzeugkosten	2.500	0,9	2.500	0,8	3.000	0,8	3.500	0,8	3.500	0,7	3.500	0,6	3.500	0,6
22	(+)	Werbung/Reisekosten	20.000	7,4	18.000	5,9	15.000	4,2	12.000	2,8	10.000	2,1	10.000	1,8	10.000	1,7
23	(+)	verschiedene Betriebliche Kosten:	18.800	7,0	18.800	6,2	19.000	5,3	19.950	4,7	20.550	4,3	21.150	3,8	21.650	3,6
24	(+)	davon Beiträge, Gebühren, Versicherungen	5.000	1,9	5.000	1,4	5.200	1,1	5.300	1,3	5.400	1,1	5.400	1,0	5.400	0,9
25	(+)	davon Buchführungskosten	4.500	1,7	4.500	1,5	4.500	1,2	4.950	1,2	4.950	1,0	4.950	0,9	4.950	0,8
26	(+)	davon Rechts- und Beratungskosten	1.500	0,6	1.500	0,5	1.500	0,4	1.500	0,4	2.000	0,4	2.000	0,4	2.500	0,4
27	(+)	davon weitere Betriebskosten	5.600	2,1	5.600	1,8	5.600	1,6	5.800	1,4	5.800	1,2	6.200	1,1	6.200	1,0
28	(+)	davon weitere Verwaltungskosten	2.200	0,8	2.200	0,7	2.200	0,6	2.400	0,6	2.400	0,5	2.600	0,5	2.600	0,4
29	-	sonst. betriebl. Aufwendungen	<b>67.441</b>	<b>25,0</b>	<b>67.724</b>	22,4	<b>68.852</b>	<b>19,1</b>	<b>70.761</b>	16,8	<b>73.306</b>	<b>15,3</b>	77.109	<b>14,0</b>	81.442	13,5
30	=	<b>Betriebsergebnis I/DB II</b>	<b>-38.289</b>	<b>-14,2</b>	<b>-10.035</b>	-3,3	<b>40.807</b>	<b>11,3</b>	<b>94.439</b>	22,4	<b>141.225</b>	<b>29,5</b>	<b>202.296</b>	<b>36,7</b>	<b>245.098</b>	40,5
31	(-)	Instandhaltung	10.000	3,7	10.000	3,3	10.000	2,8	15.000	3,6	15.000	3,1	17.000	3,1	20.000	3,3
32	(=)	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-48.289</b>	<b>-17,9</b>	<b>-20.035</b>	-6,6	<b>30.807</b>	<b>8,5</b>	<b>79.439</b>	<b>18,8</b>	<b>126.225</b>	<b>26,4</b>	<b>185.296</b>	<b>33,6</b>	<b>225.098</b>	37,2
33	(-)	anlagebedingte Kosten (ohne Instandhaltung)	139.658	51,7	136.672	45,1	133.595	37,1	130.425	30,9	127.159	26,6	123.793	22,5	120.325	19,9
34	(+)	Miete und Pachten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	
35	(+)	Leasing	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	
36	(+)	Abschreibung	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	
37	(+)	Zinsaufwand	139.658	51,7	136.672	45,1	133.595	37,1	130.425	30,9	127.159	26,6	123.793	22,5	120.325	19,9
38	=	<b>Betriebsergebnis II/ DB III</b>	<b>-187.947</b>	<b>-69,6</b>	<b>-156.707</b>	-51,7	<b>-102.788</b>	<b>-28,5</b>	<b>-50.987</b>	<b>-12,1</b>	<b>-934</b>	<b>-0,2</b>	<b>61.503</b>	<b>11,2</b>	<b>104.773</b>	<b>17,3</b>
39		neutraler Ertrag	200.000	74,1	200.000	66,0	200.000	55,5	200.000	47,3	200.000	41,8	0,0	0,0	0	0,0
40		neutraler Aufwand	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	
41	+	Neutrales Ergebnis vor Steuern	200.000	74,1	200.000	66,0	200.000	55,5	200.000	47,3	200.000	41,8	0,0	0,0	0	0,0
42	=	<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>12.053</b>	<b>4,5</b>	<b>43.293</b>	14,3	<b>97.212</b>	<b>27,0</b>	<b>149.013</b>	35,3	<b>199.066</b>	<b>41,6</b>	<b>61.503</b>	<b>11,2</b>	<b>104.773</b>	<b>17,3</b>
43	=	<b>Cashflow I</b>	<b>-187.947</b>	<b>-69,6</b>	<b>-156.707</b>	-51,7	<b>-102.788</b>	<b>-28,5</b>	<b>-50.987</b>	<b>-12,1</b>	<b>-934</b>	<b>-0,2</b>	<b>61.503</b>	<b>11,2</b>	<b>104.773</b>	<b>17,3</b>
44	-	Tilgung	98.162	36,4	101.148	33,4	104.225	28,9	107.395	25,4	114.027	23,8	114.027	20,7	117.495	19,4
45	=	<b>Cashflow II</b>	<b>-86.109</b>	<b>-31,9</b>	<b>-57.855</b>	-19,1	<b>-7.013</b>	<b>-1,9</b>	<b>41.619</b>	9,9	<b>85.039</b>	<b>17,8</b>	<b>-52.524</b>	<b>-9,5</b>	<b>-12.722</b>	<b>-2,1</b>
46		<b>EBITDA</b>	<b>-48.289</b>	<b>-17,9</b>	<b>-20.035</b>	-6,6	<b>30.807</b>	8,5	<b>79.439</b>	18,8	<b>126.225</b>	26,4	<b>185.296</b>	<b>33,6</b>	<b>225.098</b>	<b>37,2</b>



## Kennzahlen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	in % der UE	VW 1 in %	VW 2 in %
Betriebsergebnis I/DB II	-38.289	-10.035	40.807	94.439	141.225	202.296	245.098	40,5	27,2	37,8
Operatives Ergebnis	-48.289	-20.035	30.807	79.439	126.225	185.296	225.098	37,2	24,2	30,8
Zinsaufwand	139.658	136.672	133.595	130.425	127.159	123.793	120.325	19,9	2,3	2
Betriebsergebnis II/ DB III	-187.947	-156.707	-102.788	-50.987	-934	5.071	104.773	17,3	-1,8	5,4
Cashflow I	-187.947	-156.707	-102.788	-50.987	-934	61.503	104.773	17,3	18,1	23
Tilgung	98.162	101.148	104.225	107.395	114.027	114.027	117.495	19,4	k.A.	k.A.
<b>Cashflow II</b>	<b>-86.109</b>	<b>-57.855</b>	<b>-7.013</b>	<b>41.619</b>	<b>85.039</b>	<b>-52.524</b>	<b>-12.722</b>	<b>-2,1</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-48.289</b>	<b>-20.035</b>	<b>30.807</b>	<b>79.439</b>	<b>126.225</b>	<b>185.296</b>	<b>225.098</b>	<b>37,2</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>

## Beschäftigungseffekte



- **Schaffung von mindestens vier Vollbeschäftigteneinheiten (Campingplatz)**
- **Gesamt ca. 29,1 VBE**
- **Rund 30 TEUR Steuereinnahmen (Ohne Mehrwertsteuer)**



- 29 Tausend Übernachtungen im 5. Jahr
- 580 TEUR Umsatzerlöse im 5. Jahr
- **Marketinganker** für Prenzlau
- **Leuchtturmprojekt** für Prenzlau und Region

- Investitionsvolumen rund 6,0 Mio. EUR
- Zuschuss: rund 1,2 Mio. EUR
- Fremdkapitalaufnahme: 4,7 Mio. EUR
- Eigenkapital: 0,7 Mio. EUR
- Anlaufzeit: mindestens 5 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit ...

Dr. Andreas Heinrich  
2. Beigeordneter  
Tel.: 03984 – 75 12 00  
[2.beigeordneter@prenzlau.de](mailto:2.beigeordneter@prenzlau.de)



