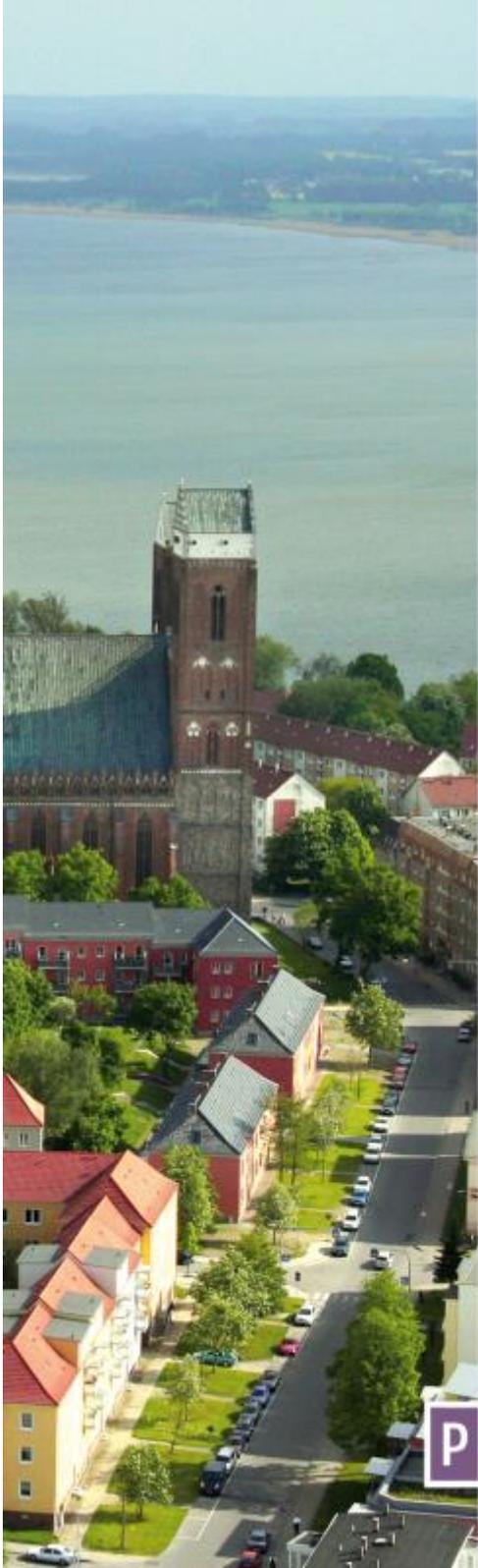


Drucksache 54/2017

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!**

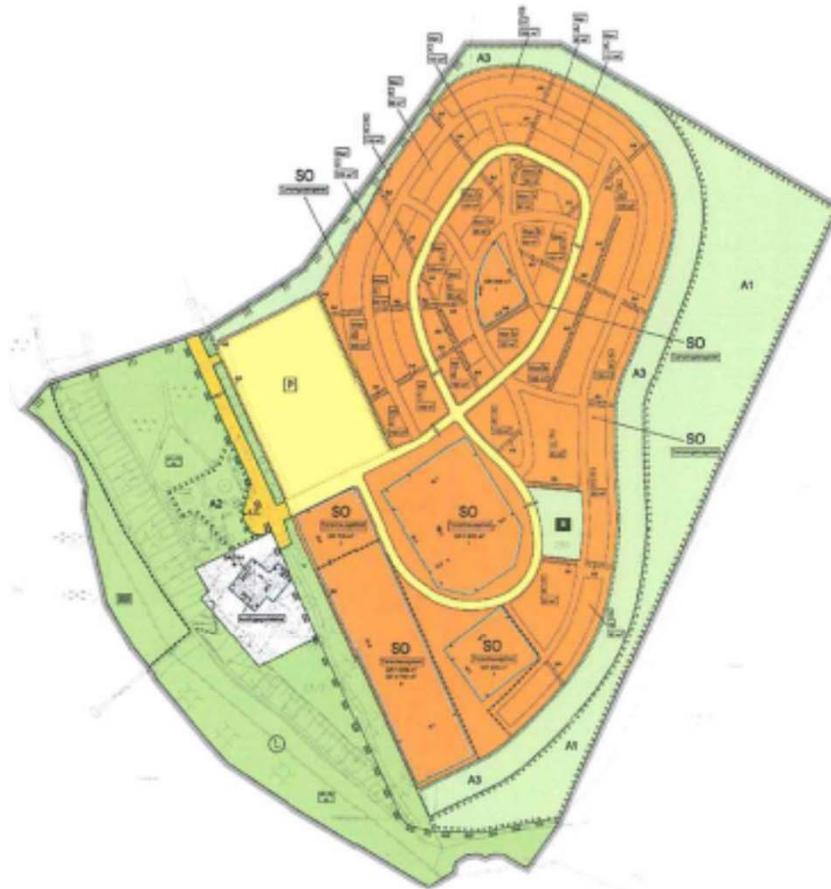


Die Dimensionen der damals angedachten Bebauung

www.prenzlau.de



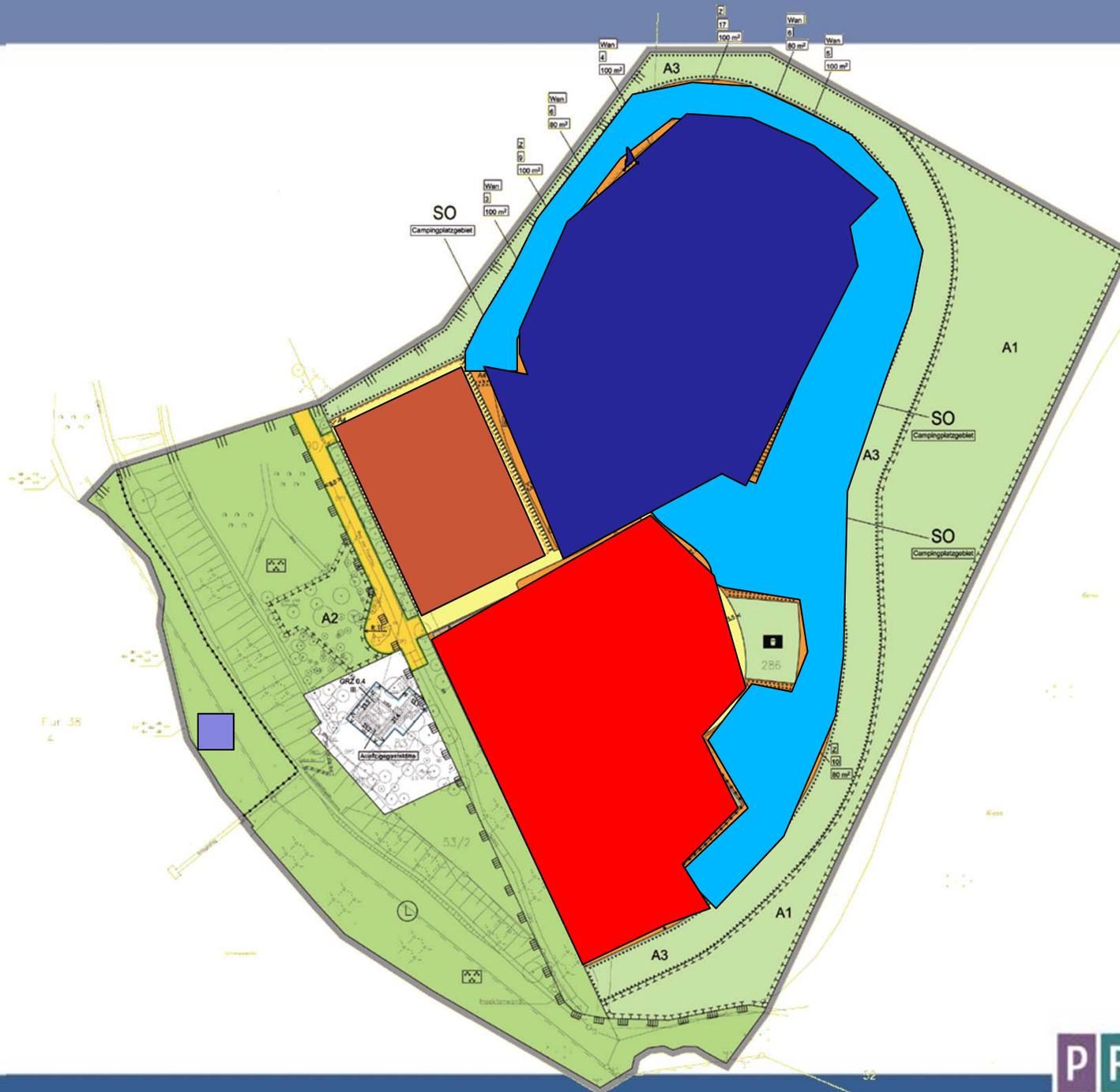
Camping am KAP



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

www.prenzlau.de

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				
Investitionsvorbereitung																														
Gesamtkonzeption, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen	■			■	■	■																								
Grundsatzentscheidung SVV			■																											
Planung																														
Planungsauftrag				■	■	■																								
Planung und Ausschreibung Tiefbau				■	■	■	■	■	■																					
Planung und Ausschreibung der Geländeprofilierung				■	■	■	■	■	■	■																				
Planung und Bauantrag für alle Gebäude				■	■	■	■	■	■	■	■	■																		
Baugenehmigung										■	■	■																		
Bauausführung																														
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																														
Eröffnung																														

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	Saisencamping	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
Gesamt		269.884,00	302.841,25	360.422,50	422.406,00	478.439,00	551.212,00	605.514,00

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
VBE Camping								209.964



- Finanzkonzept

1.	Haftende Mittel	in EUR	
1.1.	Eigenmittel		
1.1.1 .	Sacheinlage	210.000,00	
1.1.2.	Barmittel 1	500.000,00	
1.1.3.	Summe Eigenmittel	710.000,00	
	Summe		
1.2.	Fördermittel	1.200.000,00	20%
1.2.1.	Investitionszuschuss GA	0,00	
	Summe haftende Mittel	1.200.000,00	
2.	Fremdmittel		
2.1.	Kapitalmarktdarlehen	4.700.000,00	
	Summe Fremdmittel	4.700.000,00	
	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	%
		Netto-Erlöse aus:		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		= Gesamtleistung	269.884	100	302.841	99,8	360.423	100,0	422.406	100,0	478.439	100	551.212	100	605.514	100,0
10	+	sonst. betriebl. Erträge		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
11		= Gesamtertrag	269.884	100	302.841	100	360.423	100	422.406	100,0	478.439	100	551.212	100	605.514	100
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		= Rohertrag	239.116	88,6	267.653	88,4	319.623	88,7	375.163	88,8	424.495	88,7	489.368,8	88,8	536.504	88,6
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	(=)	Deckungsbeitrag I	29.152	10,8	57.689	19,0	109.659	30,4	165.199	39,1	214.531	44,8	279.404,8	50,7	326.540	53,9

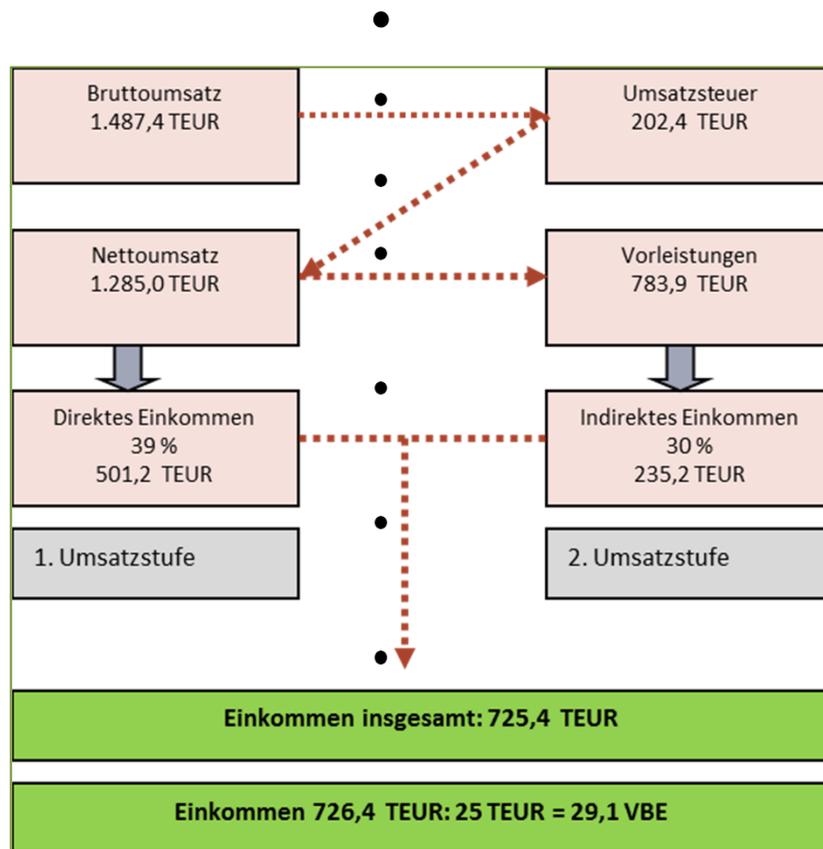
Camping am KAP

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	67.441	25,0	67.724	22,4	68.852	19,1	70.761	16,8	73.306	15,3	77.109	14,0	81.442	13,5
30	=	Betriebsergebnis I/DB II	-38.289	-14,2	-10.035	-3,3	40.807	11,3	94.439	22,4	141.225	29,5	202.296	36,7	245.098	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	(=)	Operatives Ergebnis	-48.289	-17,9	-20.035	-6,6	30.807	8,5	79.439	18,8	126.225	26,4	185.296	33,6	225.098	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	=	Betriebsergebnis II/ DB III	-187.947	-69,6	-156.707	-51,7	-102.788	-28,5	-50.987	-12,1	-934	-0,2	61.503	11,2	104.773	17,3
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	=	Gewinn vor Steuern	12.053	4,5	43.293	14,3	97.212	27,0	149.013	35,3	199.066	41,6	61.503	11,2	104.773	17,3
43	=	Cashflow I	-187.947	-69,6	-156.707	-51,7	-102.788	-28,5	-50.987	-12,1	-934	-0,2	61.503	11,2	104.773	17,3
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	=	Cashflow II	-86.109	-31,9	-57.855	-19,1	-7.013	-1,9	41.619	9,9	85.039	17,8	-52.524	-9,5	-12.722	-2,1
46		EBITDA	-48.289	-17,9	-20.035	-6,6	30.807	8,5	79.439	18,8	126.225	26,4	185.296	33,6	225.098	37,2

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.
Cashflow II	-86.109	-57.855	-7.013	41.619	85.039	-52.524	-12.722	-2,1	k. A.	k. A.
EBITDA	-48.289	-20.035	30.807	79.439	126.225	185.296	225.098	37,2	k. A.	k. A.

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

