



# FORSTHAUS UPJEVER

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

KONZEPTANSÄTZE UND BETRACHTUNG

VARIANTEN „WALD- UND

WASSERZENTRUM UPJEVER“

JULI/AUGUST 2018

# GLIEDERUNG

01	Vorbemerkungen	3
02	Konzeptidee	8
03	Besuchsvolumina	29
04	Kostenschätzung	35
05	Auswirkungen Betrieb und Fazit	50
X	Zusammenfassung Abschlusstermin 16.8.2018	62
	Anhang	66

# 01

## VORBEMERKUNGEN



# 01

## VORBEMERKUNGEN AUFTRAG

### Vorbemerkungen

- Erlebniskontor wurde im Mai 2018 mit der Plausibilitätsprüfung verschiedener Varianten für das „Wald- und Wasserzentrum Upjever“ durch den Landkreis und die Stadt Schortens beauftragt. Hierbei geht es um die Prüfung verschiedener konzeptioneller/ betrieblicher Szenarien, die von der Politik vor Ort gewünscht sind, um die Umsetzungschancen noch einmal (nach 2015) zu beleuchten.
- Neben einer Betrachtung der Gebäude/ Flächen und diesbezüglichen Auswirkungen auf das Konzept steht eine Aktualisierung der Investitionsrahmen und die Betrachtung der wirtschaftlichen Eckdaten und betrieblichen Rahmenbedingungen im Fokus. Die bereits erarbeitete inhaltliche Schwerpunktsetzung und mögliche Gestaltung werden nur übersichtlich beleuchtet.
- Das „Wald- und Wasserzentrum Upjever“ soll die Besonderheiten der Region im Kontext der Wassergewinnung aufgreifen und unterhaltsam umsetzen. Da der Pachtvertrag mit dem Gastronomen nicht weiter verlängert wird und auch die Landesforsten künftig den Standort nicht mehr als Revierförsterei nutzen werden, müssen die Optionen, Chancen und Risiken der vorgeschlagenen bzw. zu prüfenden Varianten noch einmal analysiert werden.

# 01

## VORBEMERKUNGEN AUFTRAG

### Vorbemerkungen

- Der im Rahmen eines gemeinsamen Termins Anfang Mai fixierte Konzeptrahmen und die Vorarbeiten bilden die Grundlage der folgenden Ergebnisse, die in enger Abstimmung mit der Thomas Beißer | Projekte und Management (Fokus Gastronomie) bis Juli 2018 beleuchtet wurden.
- Wichtig ist den Beteiligten des Prozesses im Workshop, dass eine gemeinsame und auch tragfähige Lösung erarbeitet wird, bei der die Konditionen (und der Zuschussbedarf für alle Beteiligten) für die verschiedenen Varianten deutlicher werden und die Beteiligten einen Überblick über Kosten für die Investition und den Betrieb der Varianten erhalten.
- Es bedarf in Summe einer Entscheidungsgrundlage für die zuständigen Gremien und Partner.

# 01

## VORBEMERKUNGEN LEISTUNGSBAUSTEINE

### **Leistungen und Vorgehen Erlebniskontor**

- Gemeinsamer Auftakttermin und Klärung inhaltliche und organisatorische Rahmenbedingungen mit den Partnern (3. Mai 2018)
- Sichtung und neuerliche Überprüfung der 2015 erarbeiteten Konzeptideen, Kosten, Flächenvorgaben
- Erste Empfehlungen für die Varianten und Betrachtung der Vor- und Nachteile/ Benennung der Effekte für Gesamtkonzept (keine Vertiefung bisherige Inhalte)
- Aktualisierung und grobe Zusammenfassung der Investitionskosten je Variante sowie Kumulierung (inkl. Zulieferung Kostenbereiche durch die Verwaltung bzw. Abschätzung durch die Gutachter und Inkludierung Kostenschätzung Gastronomie)
- Überschlägige Benennung der Auswirkungen für den Betrieb (Effekte und Kosten)
- Abschlusstermin/ Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse
- Abschlussdokumentation Ergebnisse

# 01

## VORBEMERKUNGEN RÜCKBLICK

### Stand 2015

- 2014/ 2015: Entwicklung erste Ideen für Nachnutzung Revierförsterei Upjever (Gesamtlösung und Betrachtung Einzelbestandteile) mit Partnern Landkreis Friesland, Niedersächsische Landesforsten und Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
- Juni 2015: Auftrag Erlebniskontor zur Erarbeitung der (Grob-)Konzept- und Machbarkeitsstudie (Aspekte inhaltliche Schwerpunktsetzung und organisatorische und ökonomische Fragestellungen)
- Juli 2015: Workshop zur Konkretisierung der Ideen und Vorstellungen zu Zielgruppen, Themen und Formaten auf Grundlage des im Juli 2014 durchgeführten Workshops mit Kernteilnehmern und der entwickelten Skizze für den Rahmen des Gesamtprojektes
- Basis für inhaltliche Vertiefung und Beleuchtung ökonomische Fragestellungen

# 02 KONZEPTIDEE



# 02 KONZEPTIDEE

## GEBÄUDE UND ANGEBOTSBAUSTEINE

### Eckdaten

- Ensemble bestehend aus 5 Modulen
- Besitzer Grundstück und Immobilien: Niedersächsische Landesforsten
- Nach Aussagen Kreis auch Aspekte Denkmalschutz (Stichworte: Einzeldenkmal, Wurt) zu berücksichtigen
- Pächter Gastronomie: Gaststättenverwaltungsgesellschaft Forsthaus Upjever mbH (50 % Stadt Schortens und Landkreis Friesland; bis Ende 2018 Unterverpachtung der Gastronomie)

- 1 Alte Revierförsterei
- 2 Krongutscheune
- 3 Forsthaus (Gastronomie)
- 4 Gattersäge
- 5 Außenbereich



# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2015

### Stand 2015

- Ende 2015 wurden in einem gemeinsamen Prozess mit Erlebniskontor und den Partnern Landkreis Friesland, Landesforsten und OOWV in einem Entwicklungsprozess verschiedene Nutzungsideen für die Nachnutzung der bestehenden Gebäude (Ensemble bestehend aus Revierförsterei und Krongutscheune; in Teilen unter Denkmalschutz) sowie weiterer Bereiche auf dem Gelände und im direkten Umfeld entwickelt.
- Inhaltlich lag und liegt der Ansatz auf der Vermittlung wie essentiell Waldgebiete für unser Trinkwasservorkommen sind (Zusammenhang Wald und Wasser), wie nachhaltige Waldwirtschaft betrieben wird, damit der Rohstoff Holz genutzt und die Wälder zugleich erhalten werden können. Eine der wichtigsten Funktionen des Waldes ist es, Süßwasser zu speichern. Ohne die Wasser- und Speicherfunktionen des Waldes könnten die Wasserversorger Trinkwasser nicht in der gewünschten Menge und Qualität anbieten.
- Dazu dient die Schaffung des „Wald- und Wasserzentrums“, das als Anlaufstelle, Informations- und Erlebnisort, aber auch Vertiefungs- und Veranstaltungsort zu den Themen Wasser und Wald fungiert und hier die Besonderheiten der Region vermittelt und erlebbar macht.
- Hier soll – gemeinsam betrieben von den Partnern – das enge Miteinander der Partner von Landkreis, Kommune, Wasser- und Waldwirtschaft vor Ort an unterschiedliche Zielgruppen vermittelt werden.

# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2015

### Stand 2015

- Die 2015 entwickelte Konzeptidee umfasste, gemäß den Vereinbarungen aller Beteiligten, einen Gesamtansatz, der alle Gebäude inkludiert und so ein attraktives Gesamtkonzept/-ensemble schafft, das auch eine Belebung aller Bausteine bedeutet.

Modul	Nutzung
Krongutscheune	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausstellungs-, Veranstaltungsflächen</li> <li>Foyer, Funktionsbereiche, Vorbereitungsflächen</li> </ul>
Revierförsterei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übernachtungsangebot (EG und DG) und optional Flächen für Büro/ Vereine/ Verwaltung</li> </ul>
Forsthaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gastronomie und kleinere Veranstaltungsfläche</li> </ul>
Gattersäge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sägewerk mit Gattersäge/ Eventangebote</li> </ul>
Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivierung Außenbereiche</li> </ul>



# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2015

### Stand 2015

- Der Gastronomie und dem Gastronomen kamen eine besondere Bedeutung zu, da es nicht nur um die langfristige Sicherung einer guten Ausflugsgastronomie ging, sondern v.a. um die Schaffung einer soliden operativen Basis für das „Wald- und Wasserzentrum“.
  - Der Gastronom wurde als Partner für das Catering bei Veranstaltungen im „Wald- und Wasserzentrum“ und als potenzieller Partner für die Übernachtungsangebote (wirtschaftliche(re) Basis für den Betrieb) angesehen.
  - Gleichzeitig kam dem Gastronomen eine gewisse Aufsichtsfunktion am Standort zu.
  - Zielsetzung und Notwendigkeit war jedoch auch die langfristige Verbesserung der Qualität der Ausstattung (Küche, Gastraum, Veranstaltungsraum), des Services und des gastronomischen Angebots, ohne dass die möglichen Kosten und Erlöse quantifiziert wurden.
- Von Seiten der Gutachter wurde bei den Kalkulationen und betrieblichen Aspekten v.a. das **Besucher- und Infozentrum und die Revierförsterei** (als mögliches positives „add on“ für den Gastronomen) beleuchtet.
- Die Gastronomie wurde dagegen kalkulatorisch (investiv und operativ) nicht betrachtet.

# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### Ansatz der Politik 2018

- Von den Beteiligten wurden als Prüfzenarien folgende Varianten angeführt und die Prüfung im Rahmen der Bearbeitung erbeten:
  - A1) „Wald- und Wasserzentrum“ in Revierförsterei und Krongutscheune (mittlere Lösung, **ohne Gastronomie**)
  - A2) „Wald- und Wasserzentrum“ in Revierförsterei und Krongutscheune zzgl. Nutzung Gastronomie im Forsthaus (große Lösung)
  - B) „Wald- und Wasserzentrum“ im Forsthaus (Basislösung, Ausstellung mit kleinem Café)



## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Erläuterungen	Erste Bewertung
A1) Mittlere Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterbringung künftiges Angebot (Ausstellung, Veranstaltungs-/Übernachtungsangebote) in Revierförsterei und Krongutscheune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigentlich nicht denkbar durch fehlende Gastronomie und entsprechende Kompetenz vor Ort (höherer (Personal-) Aufwand bei Partnern zur Sicherstellung Mindestversorgung bei Veranstaltungen, Seminaren etc.)</li> </ul>
A2) Große Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterbringung künftiges Angebot (Ausstellung, Veranstaltungs-/Übernachtungsangebote) in Revierförsterei und Krongutscheune und aktive Nutzung Gastronomie im Forsthaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risiko, langfristig keinen starken Partner zu finden</li> <li>▪ Machbare Lösung <u>mit einem Gastronomen</u></li> <li>▪ Allerdings notwendige Klärung über Entwicklung der Revierförsterei (Übernachtungsangebote bis dato Teil der Konzeptidee für die Nutzung des Ensembles/ Gebäudes)</li> <li>▪ Revierförsterei ist für Besucher- und Informationszentrum durch Zuschnitt Räume und Denkmalschutz weiterhin suboptimal.</li> </ul>
B) Basislösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokussierung Gesamtangebot in deutlich kleinerer Form auf bestehende Gastronomie</li> <li>▪ Maximal Cafélösung (u.U. Betrieb über Verein), ansonsten „Automatenlösung“</li> <li>▪ Sonderausstellung und Seminarraum im DG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleine Lösung möglich, dann Nutzung Wintergarten für Ausstellung (kleines Format auf rund 50 qm)</li> <li>▪ Allerdings sind dann keine Veranstaltungen in größerem Umfang möglich (optional: DG Einbau kleiner Sonderausstellungsbereich und kleiner Seminarraum)</li> <li>▪ Gastronomische Grundversorgung ist vorhanden, Küchennutzung eher nicht (bei Events ausschließlich Catering durch örtlichen Gastronomen)</li> </ul>

# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### Abgestimmter Ansatz 2018 (Basis für die weiteren Ausarbeitungen)

- Im gemeinsamen Workshop im Mai 2018 wurde herausgearbeitet, dass die benannte Variante A1 in der Betrachtung keinen Sinn macht und diese in der Form nicht weiterverfolgt werden muss.
- Der Betrieb einer **Ensemble-Variante ohne Gastronomie** ist von allen Beteiligten in der Form kaum vorstellbar/ denkbar.
- Von daher scheidet die bisher so benannte Variante A1 aus der Betrachtung aus, wie der Kurzbetrachtung auf der vorangegangenen Seite zu entnehmen ist (Betrachtung der Pros und Contras).
- Allerdings wird gemäß den vorherigen Ansätzen die **Variante A1 leicht modifiziert und umfasst nun die in der nebenstehenden Grafik dargestellten Angebotsbausteine.**



# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### Zu untersuchende Varianten 2018 (gemeinsamer Beschluss Mai 2018)

- A1) „Wald- und Wasserzentrum“ in Krongutscheune (mittlere Lösung, mit **Gastronomie** im Forsthaus, **ohne Übernachtung**)
- A2) „Wald- und Wasserzentrum“ in Revierförsterei und Krongutscheune zzgl. Nutzung Gastronomie im Forsthaus (große Lösung)
- B) „Wald- und Wasserzentrum“ im Forsthaus (Basislösung, Ausstellung mit kleinem Café/ Ausgabe)



## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Erläuterungen	Erste Bewertung
A1) Mittlere Lösung (NEU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausstellungen und Veranstaltungsbereiche in der Krongutscheune, Gastronomie im Forsthaus, Gattersäge, Außenbereich</li> <li>▪ Wegfall Übernachtungsangebote,</li> <li>▪ Möglichkeit der Nutzung der Flächen im EG und DG für Partner aus der Region</li> <li>▪ Belegung/ Belegung ausgewählter Gebäude (Gesamtensemble wird nicht betrachtet)</li> <li>▪ Schaffung eines attraktiven Angebotes in der Region zum Thema Wasser und Wald</li> <li>▪ Verbesserung Grundlage für operativen Betrieb Gastronom (Veranstaltungsbereiche, Gastronomie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohes Invest notwendig, um Gebäude und Angebote in entsprechender Qualität und Vorgaben (Denkmalschutz, bauliche Notwendigkeiten, marktseitige Anforderungen, Qualitäten) zu entwickeln</li> <li>▪ Starke Vermarktung über alle Partner und Institutionen notwendig, um Lagenachteile (abseits touristischer Ströme, Besuchsmotive etc.) auszugleichen</li> <li>▪ Notwendigkeit eines starken Partners auch im Bereich Gastronomie vor Ort, um Flächen und Funktionen auch für Einwohner und Interessierte zu vermarkten</li> <li>▪ Fehlende Übernachtungsangebote können u.U. bei Vermarktung Veranstaltungen negativ auswirken (allerdings notwendige Gegenbetrachtung Sinnhaftigkeit Betrieb durch Gastronom)</li> </ul>

## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Erläuterungen	Erste Bewertung
A2) Große Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausstellungen und Veranstaltungsbereiche in der Krongutscheune</li> <li>▪ Übernachtungsangebote Revierförsterei, Gastronomie im Forsthaus, Gattersäge, Außenbereich</li> <li>▪ Ensembleentwicklung und langfristige Belegung/ Belegung aller Gebäude</li> <li>▪ Schaffung eines attraktiven Angebotes in der Region zum Thema Wasser und Wald</li> <li>▪ Verbesserung Grundlage für operativen Betrieb Gastronom (Veranstaltungsbereiche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohes Invest notwendig, um alle Gebäude und Angebote in entsprechender Qualität und Vorgaben (Denkmalschutz, bauliche Notwendigkeiten, marktseitige Anforderungen, Qualitäten) zu entwickeln</li> <li>▪ Starke Vermarktung über alle Partner und Institutionen notwendig, um Lagenachteile (abseits touristischer Ströme, Besuchsmotive etc.) auszugleichen</li> <li>▪ Notwendigkeit eines starken Partners auch im Bereich Gastronomie vor Ort, um Flächen und Funktionen auch für Einwohner und Interessierte zu vermarkten</li> <li>▪ <b>ACHTUNG:</b> nach intensiver Diskussion mit dem Gastronomieexperten zu den Anforderungen bei der Neuausrichtung der Gastronomie und den baulichen Effekten (Wegfall Wohnung EG/ DG), werden die vorab eher positiv bewerteten Effekte durch Übernachtungen inkl. Frühstück im Bereich Gutshaus/ Forsthaus 2018 nicht mehr in der Form positiv bewertet (Stichworte: zusätzlicher Aufwand/ Personalkosten versus geringe Umsatzpotenziale)</li> </ul>

## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

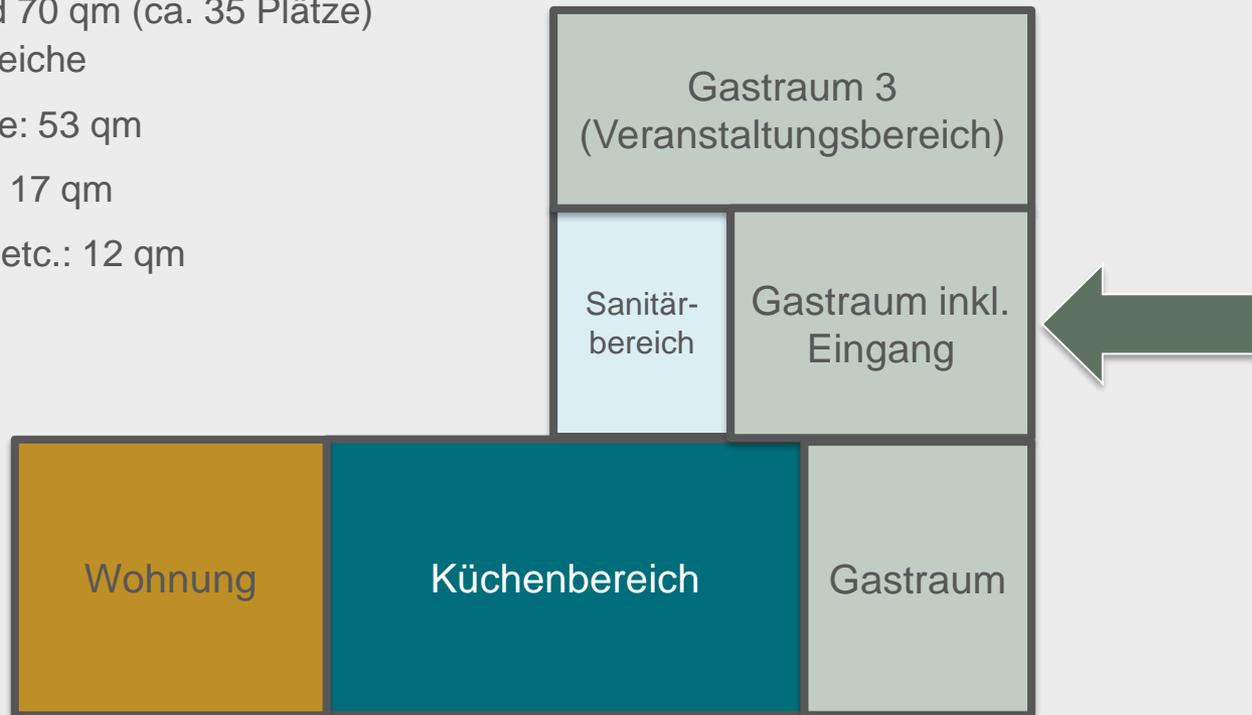
Bausteine	Erläuterungen	Erste Bewertung
B) Basislösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deutlich geringeres Invest (Fokus Entwicklung auf Einzelgebäude)</li> <li>▪ Geringeres operatives Risiko</li> <li>▪ Mittelfristiger Betrieb Forsthaus als Gebäude (nicht der Gastronomie) und damit langfristige Entwicklungsoption der Gastronomie, wenn kurzfristig kein Pächter gefunden wird</li> <li>▪ Neunutzung der Flächen im Forsthaus für kleine Ausstellung</li> <li>▪ Erhalt Flächen und Küche (ohne aktuelle Nutzung) für langfristige Entwicklung neuer Gastronomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegfall Ensembleentwicklung (Fokus auf Einzelgebäude)</li> <li>▪ Wegfall Möglichkeit der Schaffung eines eigenständigen Besucherzentrums für die regionalen Besonderheiten</li> <li>▪ Kaum Möglichkeiten Förderung für Gebäudeerhalt und Sanierung der Gebäude Revierförsterei und Krongutscheune zu erhalten (keine Nutzungsoption im Ensemble)</li> <li>▪ Wegfall der Veranstaltungsflächen in der Gastronomie (großer Saal: 30 Personen; Ist-Situation: rund 70 % der Gäste bei Veranstaltungen, nur 30 % Individualgäste)</li> </ul>
	<p>→ Nur Betrachtung Kosten für die Gastronomie und die Nachnutzung</p> <p>→ Kosten für die Sicherung und Sanierung der Gebäude Revierförsterei und Krongutscheune bleiben außen vor (müssen dennoch getragen werden, wenn das Ensemble erhalten bleiben soll)</p>	

# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### EG: Ist-Bestand

- Gastraum 3: rund 57 qm
- Gastraum: rund 70 qm (ca. 35 Plätze)  
zzgl. Außenbereiche
- Küchenbereiche: 53 qm
- Sanitärbereich: 17 qm
- Windfang, Flur etc.: 12 qm

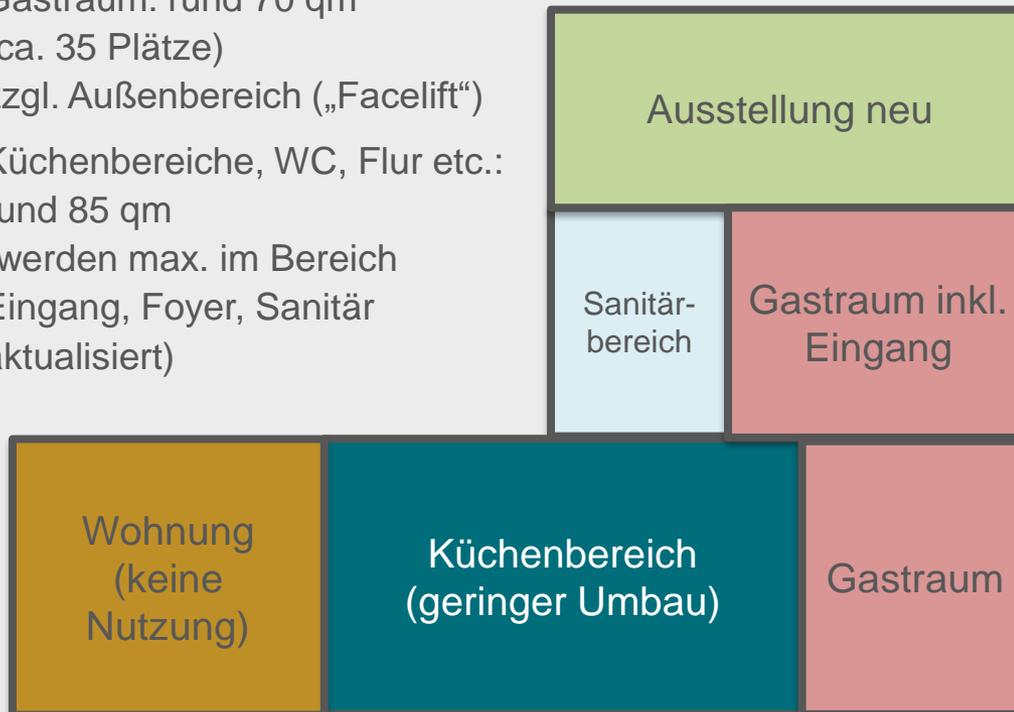


# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### EG: Veränderungen Variante B

- Ausstellung: rund 50 bis 55 qm
- Gastraum: rund 70 qm  
(ca. 35 Plätze)  
zzgl. Außenbereich („Facelift“)
- Küchenbereiche, WC, Flur etc.:  
rund 85 qm  
(werden max. im Bereich  
Eingang, Foyer, Sanitär  
aktualisiert)



# 02

## KONZEPTIDEE ANSATZ 2018

### DG: Variante B

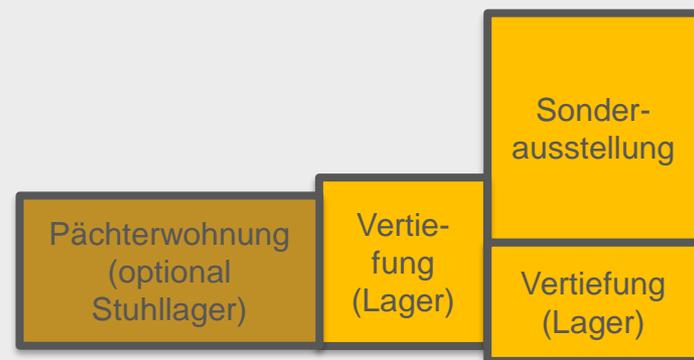
#### DG: Ist-Bestand

- 4 Apartments und Flur (104 qm)
- Pächterwohnung (42 qm)



#### DG: Neuer Ansatz

- Kleiner Sonderausstellungsbereich (rund 50 qm)
- Vertiefungs-/ Schulraum etc.: 30 bis 40 qm
- (Mangelnde Barrierefreiheit)



## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Glaubwürdigkeit Gesamtkonzept	Erlebnisorientierung	(Standort-) Authentizität	Alleinstellung/ Profilschärfung
A1) Mittlere Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, aber fehlende Nutzung Revierförsterei (konzeptionell für das Infozentrum kein Mangel, jedoch hinsichtlich Gebäude/ Ensemblefunktion)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optionen gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In gewissem Umfang gegeben</li> </ul>
A2) Große Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegeben, aber v.a. wenn alle Partner sich gleichermaßen beteiligen (Frage der Notwendigkeit der Revierförsterei; eher ergänzende Funktion; Achtung: siehe Neueinschätzung Wirtschaftlichkeit Übernachtungsangebote für Betreiber Gastronomie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optionen gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im größten Umfang</li> </ul>
B) Basislösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration auf ein Gebäude; Glaubwürdigkeit kann gelingen, aber dann v.a. Integration des Außenbereiches notwendig (aufgrund geringer Flächen im Bereich Ausstellung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In geringerem Umfang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gering</li> </ul>

## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Politische Umsetzbarkeit	Genehmigungsfähigkeit gesamt
A1) Mittlere Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Falle einer Finanzierungszusage des Landes und des Denkmalschutzes sowie Zusage Defizitübernahme p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Abhängigkeit vom Denkmalschutz</li> </ul>
A2) Große Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, im Falle einer Finanzierungszusage des Landes und des Denkmalschutzes sowie Zusage Defizitübernahme p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Abhängigkeit vom Denkmalschutz</li> </ul>
B) Basislösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, aber Erreichung der Teilziele nur in geringem Umfang sowie Zusage Defizitübernahme p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, geringere Denkmalschutzrestriktionen bei dieser Variante gegeben</li> </ul>

## 02

# KONZEPTIDEE

## ANSATZ 2018

Bausteine	Investorentauglichkeit	Betreibertauglichkeit bzw. Betreiber vorhanden
A1) Mittlere Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nur bei weitgehender Übernahme der investiven Kosten durch Förderung/ öffentliche Hand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Variante durch Änderungen Rahmenbedingungen Gastronomie denkbar (Betriebsmodell mit Übernahme Veranstaltungsgeschäft Gastronom, Aufwands-/ Lastenteilung bei Betrieb des „Wald- und Wasserzentrums“).</li> </ul>
A2) Große Lösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nur bei weitgehender Übernahme der investiven Kosten durch Förderung/ öffentliche Hand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018: Negativere Bewertung durch die Gutachter; durch den bei Umbau/ Attraktivierung der Gastronomie notwendigen Wegfall der Wohnung (Bedarf für Funktions-/ Lagerflächen), ist der 2015 grundsätzlich positive angenommene ökonomische Effekt der Einrichtung Übernachtungsangebote („Mitnahmeeffekt Übernachtung/ Frühstück“) aufgrund der Personalkosten und das geringe Umsatzpotenzial nicht mehr in vollem Umfang gegeben; Fokus dann auf Selbstversorgung und Logis (keine Frühstückslösung)</li> </ul>
B) Basislösung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nur bei weitgehender Übernahme der investiven Kosten durch Förderung/ öffentliche Hand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingeschränkt durch mangelnde Kapazitäten für Gastronomiebetreiber (Wegfall Wintergarten für Ausstellung oder Anbau notwendig); 70 % Geschäft derzeit mit Veranstaltungen</li> <li>Ansatz: Public-private-Partnership (PPP-Modell)/ Vereinslösung mit Unterstützung durch Caterer bei Veranstaltungen</li> </ul>

# 02

## KONZEPTIDEE FAZIT

- Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die großen Lösungen (**A1 und A2**) **nach wie vor konzeptionell und hinsichtlich der Gesamtwirkung (Ensemble)** das höchste Potenzial besitzen.
- In beiden Fällen bietet die **Krongutscheune** nach wie vor als Gebäude vor Ort die höchste Flexibilität und damit auch Sinnhaftigkeit für die Entwicklung eines „Wald- und Wasserzentrums“.
- Die vorhandenen Flächen reichen vollkommen aus, ein kleines Angebot mit entsprechender Attraktivität auf rund 150 qm Ausstellung zzgl. Veranstaltungsfläche unterzubringen und so ein Konzept zu schaffen, das multifunktional bespielt werden kann. Die integrierte Küche in der Krongutscheune würde in diesem Fall als Catering-Küche für externe Partner funktionieren/ fungieren.
- Die Nutzung der **Revierförsterei als Ausstellungsfläche** kann auch mit Stand 2018 nicht empfohlen werden. Eine Nutzung durch Vereine/ Initiativen ist sicherlich auch denkbar, allerdings müssen hier auch die dann notwendigen investiven Kosten für die Sanierung des Gebäudes mit beachtet werden. In diesem Falle sollte aber nur das EG künftig genutzt werden (Stichwort: Barrierefreiheit, Erschließung).
- Beide Varianten sind allerdings nur dann sinnvoll machbar, wenn ein **starker Gastronom** gefunden wird, der mit der Beibehaltung der Ausflugsgastronomie sein Kerngeschäft macht und so auch die Bausteine zusammenspielen.

# 02

## KONZEPTIDEE FAZIT

- Der potenzielle Gastronomiepartner sollte eine hohe Kompetenz und auch regionale Kenntnis der Gegebenheiten mitbringen, um auch die Aspekte Lage, Saisonalität und Besonderheiten bestmöglich zu berücksichtigen. Unter Umständen bietet sich ein Betreiber mit einem zweiten Standort in der Region an.
- Allerdings führen die in der **Zusammenarbeit mit dem Gastronomieexperten** neu gewonnenen Erkenntnisse der notwendigen **baulichen Umgestaltungen in der Gastronomie** (Stichwort: Wegfall Wohnung durch Ausbau Funktionsbereiche) und die daraus resultierenden Effekte für das Übernachtungsgeschäft zu einer – aus **operativ/ ökonomischer Sicht – schlechteren Bewertung der Lösung A2.**
- Stichworte/ Aspekte sind hierbei: Mehraufwand Personal, insbesondere Frühstücksgeschäft, der nicht durch Einnahmen gedeckt wird und somit kaum attraktiv für einen Partner ist (dann max. nur Logislösung).
- Es ist nicht anzunehmen, dass eine Nutzung „Übernachtungsangebote“ ohne agierenden touristischen Partner vor Ort durch die vorhandenen Beteiligten (Stadt, Kreis, OOWV, Landesforsten) betrieben werden wird (Interesse, Satzung, Bestimmung). In diesem Fall ist die Nutzung der Revierförsterei/ Gutshaus im Ensemble derzeit nicht notwendig und bedingt eher die Frage der Nutzungsoption durch die Landesforsten.

# 02

## KONZEPTIDEE FAZIT

- Eine Lösung für das „**Wald- und Wasserzentrum**“ ohne große Gastronomie im Forsthaus ist u.U. denkbar, dann allerdings sollte eine Fokussierung auf ein Gebäude vorgenommen werden (Basislösung B).
- Im Falle der Umsetzung der **Basislösung (B)** muss der Ensembledanke aufgegeben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob und wenn ja wie die anderen Gebäude (Besitzer NFL) dennoch in die Betrachtungen und Kalkulationen inkludiert werden können (Stichworte: Förderung, Finanzierung).
- Eine kleine Ausstellung mit angeschlossenem Café, das durch einen Verein o.Ä. betrieben wird, kann zwar nicht die Strahlkraft entwickeln, aber dennoch als **Anlaufstelle und Startpunkt** für Führungen in die Region, und die Besonderheiten der Region gesehen werden. Im Dachgeschoss könnten die bestehenden vier Gastzimmer u.U. als kleiner Sonderausstellungs- und Workshop-/ Veranstaltungsbereich genutzt werden.
- Die Ausstellung und die weiteren Bereiche sollte dann mit überschaubaren Mitteln umgesetzt werden (siehe Kostenschätzung).
- Eine spätere Wiederbelebung der Gastronomie wäre durchaus denkbar, wenn der Markt entsprechendes Potenzial und Interesse zeigt.

# 03 BESUCHSVOLUMINA



# 03

## BESUCHSVOLUMINA ANSÄTZE

**Als wesentliche Prämissen für den Betrieb werden weiterhin die bekannten Annahmen getroffen:**

- Fokus auf Erlebnis und Information, Ergänzung als wichtiges Tool für die Ansprache der Gäste vor Ort (auch Besuchsmotiv für den Standort)
  - Veranstaltungen: bestehendes Angebot bleibt erhalten; angesetzte Besuchsvolumina ebenfalls weitgehend (Betreuung von rund 500 bis 1.000 Gästen bei Vorträgen, Führungen und Walderlebnisangeboten durch die Landesforsten und Partner; Anzahl Veranstaltungen: 15 bis 25, je nach Jahr, zwischen 12 und 70 Personen (vor Ort))
  - Potenzial von rund 3.000 Gästen bei Veranstaltungen (Messen, Märkte, Lesungen, Seminare etc.) zzgl. rund 2.500 Gäste bei Events p.a. werden als realistisch angesehen (A1, A2)

# 03

## BESUCHSVOLUMINA ANSÄTZE

Als wesentliche Prämissen für den Betrieb werden weiterhin die bekannten Annahmen getroffen:

	Variante A1	Variante A2	Variante B
<b>Herkunft der Zielgruppen</b>			
▪ Einwohner mit Fokus Erholung, Naturerleben, Bildung, Information (45 bis 60 Minuten Fahrzeit)	x	x	x
▪ Touristen (Fokus auf Ergänzung zum Urlaub am Meer oder Radfahrer; Erlebnis und Events und Gastronomie; Informationszentrum als Entree für Besonderheiten des Standortes und der Themen Wasser und Wald; bis max. 30 Minuten Fahrzeit)	x	x	(x)
<b>Besuchsmotive</b>			
▪ Naturinteressierte/ naturorientierte Gäste (Ausflügler, Spaziergänger)	x	x	x
▪ Besucher mit inhaltlichem Interesse (Themen Wasser und Wald)	x	x	
▪ (End-)Kunden (Trinkwasser und Abwasser, Holz und Jagd etc.) und potenzielle Kunden (z.B. Ausgleichsflächen etc.) von Landesforsten und OOWV	x	x	
▪ Gruppen (Schulklassen, Seminar- und Veranstaltungsbesucher mit Themenschwerpunkte Holz und Wasser)	x	x	x
▪ Eventgäste (Ort und Themen)	x	x	

# 03

## BESUCHSVOLUMINA ANSÄTZE

**Als wesentliche Prämissen für den Betrieb werden weiterhin die bekannten Annahmen getroffen:**

- Wenn möglich ganzjähriger Betrieb der Kernangebote (optional auch Schließung Teilbereiche in den Wintermonaten)
- In ein Gesamtangebot eingebundene Betriebsstrukturen (Synergien, insb. bei Personal, Logistik, Marketing, Beschaffung mit Landesforsten, Gastronomie und Verein)
- Emotionale, aber auch informative Umsetzung des Konzeptes auch bei einer vergleichsweise kleinen Ausstellung (Attraktivität und Besonderheit)
- Vernetzung mit den Bestandsangeboten auf dem Gelände und der Region (insbesondere Seminarangebote, Gastronomie, aber auch Bildungsangebote, z.B. RUZ)
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer von rund einer Stunde bei Nutzung Ausstellung und Außenangebote zzgl. Möglichkeiten der Nutzung anderer Angebote auf dem Gelände und im Umfeld
- Regelmäßige Events und Programmtage sowie Reattraktivierungen (Setzung neuer Besuchsanreize)
- Effektives Marketing als Solitärangebot sowie Zusatzangebot von Landesforsten, Stadt und Landkreis sowie OOWV (z.B. regelmäßige Werbung, PR, Vernetzung ins bestehende und regionale Marketing, optional Paket-Angebote mit Anbietern im touristischen Markt)

## 03

# BESUCHSVOLUMINA

## ANSÄTZE

Als wesentliche Prämissen für den Betrieb werden weiterhin die bekannten Annahmen getroffen:

Besuchervolumina (überschlägige Ermittlung für die drei Varianten)	Variante A1	Variante A2	Variante B
Allgemeine Besucher (Ausstellungsschwerpunkt)	7.500	7.500	4.000
Freizeitorientierte Veranstaltungen (Hochzeiten, Lesungen etc.)	1.500	2.000	500
<b>Freizeitorientierte Gäste</b>	<b>9.000</b>	<b>9.500</b>	<b>4.500</b>
Seminare, Veranstaltungen etc. (Business) inkl. Seminare Landesforsten und OOWV	500	500	200
Messen, Ausstellungen, Märkte	2.500	2.500	1.800
<b>Gesamtpotenzial (zzgl. Übernachtungsgäste und Gastronomie)</b>	<b>12.000</b>	<b>12.500</b>	<b>6.500</b>
<b>Abschätzung inkl. Übernachtungsgäste und Gastronomie</b>	<b>13.000</b>	<b>15.000</b>	<b>7.000</b>

# 03

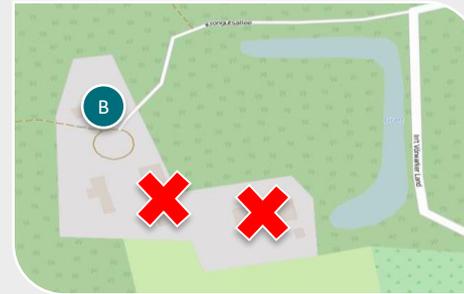
## BESUCHSVOLUMINA FAZIT

### Fazit

- Angebote in der Region (Fokus Natur, Wald, Wasser, Nationalpark) können Besuchsvolumina von rund 7.500 bis 30.000 Jahreshgäste erzielen (hier v.a. Nationalparkeinrichtungen an der Kuste mit hoheren touristischen Besucherzahlen). Besucher- und Infozentren zum Thema Wald in vergleichbarer Lage, die hhufig auch als Portale in die jeweilige Region fungieren, erreichen Besuchsvolumina von rund 10.000 bis 40.000 Gaste. Allerdings sind bei vielen dieser Angebote die Standortvoraussetzungen (Stichwort: Lage und Anbindung) besser.
- GemuB den vorhergehenden Adaptionen bei den Varianten werden in Summe fur das kunftige Info- und Besucherzentrum je nach Szenario rund 4.500 bis rund 13.000 Jahreshgaste inkl. Veranstaltungsgaste als realistische GroBenordnung gewertet.
- Hinzu kommen Besucher, die das Angebot ausschlieBlich zur Information uber Angebote vor Ort und in der Region, als Sammelpunkt fur Ausfluge oder als solitare Gaste von Gastronomie oder als Ubernachtungsgaste nutzen.
- Die Variante B kann aufgrund der GroBe die geringste Zugkraft entwickeln, dennoch hangt es wesentlich von den Bemuhungen der Betriebsgesellschaft ab, welche Besuchsvolumina bei Veranstaltungen, Markten etc. erreicht werden konnen.

# 04

# KOSTENSCHÄTZUNG



# 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Rahmenbedingungen

- Im Folgenden werden noch einmal die Flächenansätze für die drei betrachteten Varianten zusammenfassend dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die anschließenden Kostenschätzungen bzw. deren Aktualisierungen gegenüber den Ansätzen von 2015.
- Diese umfassen die Schätzungen für den Innenausbau sowie pauschale Schätzungen für die Kosten notwendiger Hochbaumaßnahmen (über den Baukostenindex).
- Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren massive Kosten-/ Preissteigerungen bei diversen auch durch die Gutachter betreuten Projekten zu verzeichnen sind. Dies wird auch bei Betrachtung des bundesweit erhobenen Baukostenindex (BKI) deutlich.
- So sind z.B. bei Neubauten im Bereich Museen/ Ausstellungen bei einigen Gewerken und Referenzangeboten Steigerungen von bis zu 40 % von 2014 bis 2018 im Bereich Hochbau (Kostengruppe 300 und 400) zu konstatieren. Ähnliche Entwicklungen sind auch beim Ausstellungsbau (und der Ausstattung) festzustellen. Gründe dafür sind u.a. die gute Konjunktur, steigende Kosten für Materialbeschaffung, aber insbesondere auch bei den Personalkosten.

# 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

ANSATZ 2018

## Rahmenbedingungen

- Eine Bewertung möglicher Kosten aufgrund des Denkmalschutzes (dezidierte Ermittlung der Kosten für Hochbau) und der notwendigen haustechnischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen dieser Ausarbeitung vereinbarungsgemäß nicht und muss in der Folge mit Fachplanern vorgenommen werden.
- Die im Zuge der Bearbeitung vorgesehene gebäudeseitige Bewertung und Zulieferung für die Kostengruppe 400 für die Gebäude (insbesondere Gastronomie) sowie die Kosten für die Sanierung der Krongutallee konnten aus organisatorischen und fachlichen Gründen nicht durch die zuständigen Stellen vorgenommen werden.
- Von daher wurde vereinbart, für die Gastronomie und die weiteren Gebäude auch weiterhin die Ableitung der Kosten über den BKI vorzunehmen. Dies ersetzt nicht die notwendige spätere Einschaltung von Architekten und Fachplanern zur Verifizierung der Ergebnisse. Ebenso muss die Frage der Finanzierungsmöglichkeiten im Anschluss kurzfristig zwischen den Beteiligten geklärt werden.
- Die Investitionskostenschätzung erfolgt weiterhin über die Betrachtung möglicher Benchmarks/Referenzen hinsichtlich Kosten, Flächenansätze, aber vor allem über eine erste Investitionskostenschätzung für Ausstattung und Ausstellung, Infrastruktur, sonstige Bereiche etc. pro Modul.

# 04

## KOSTENSCHÄTZUNG ANSATZ 2018

### Rahmenbedingungen Flächenansätze

- Bei der Ermittlung der Flächen werden ebenfalls die Varianten betrachtet und mit Hilfe der folgenden Tabelle noch einmal zusammengefasst.
- Von Seiten der Gutachter werden dabei – gemäß den vorherigen Ausführungen – die Varianten wie folgt betrachtet:

Fläche in qm	Krongutscheune	Revierförsterei*	Forsthaus/ Gastronomie	Gesamt in qm
Variante A1*	430	Ansatz ohne Übernachtungsangebot (Ansatz 0 qm)	430	<b>860</b>
Variante A2	430	720	430	<b>1.580</b>
Variante B	0	0	430	<b>430</b>

\* Gerade bei der Variante A1 könnten diverse weitere Nutzungen theoretisch betrachtet werden. Dies ist jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll und kalkuliert, da kein konkreter Bedarf formuliert wurde und aus der Konzeptidee „Wald- und Wasserzentrum“ nicht zwingend resultiert. Von daher wird bei dieser Betrachtung das Gebäude aus der kostenseitigen Betrachtung herausgenommen.



# 04 KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Rahmenbedingungen/ Parameter

Gebäude	A1) Mittlere Lösung	A2) Große Lösung	B) Basislösung
Krongutscheune	<ul style="list-style-type: none"><li>Steigerung Kosten Hochbau (KG 300 und 400)</li><li>Steigerung Kosten Ausstattung/ Ausstellung/ Veranstaltungsbereiche Krongutscheune (KG 600)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Steigerung Kosten Hochbau (KG 300 und 400)</li><li>Steigerung Kosten Ausstattung/ Ausstellung/ Veranstaltungsbereiche Krongutscheune (KG 600)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Wegfall Kostenschätzung Hochbau und Ausstattung</li><li>Optional Erfassung Teilbereiche für einfache Veranstaltungen (siehe Ausarbeitungen Gastronomie)</li></ul>
Revierförsterei	<ul style="list-style-type: none"><li>Wegfall Kostenschätzung Revierförsterei Hochbau und Ausstattung</li><li>Optional Erfassung bestimmte Kosten zur Nutzung durch externe Vereine etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Adaption Kosten Hochbau (KG 300 und 400)</li><li>Steigerung Kosten Ausstattung/ und Übernachtungsangebote (KG 600)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Wegfall Kostenschätzung Hochbau und Ausstattung</li></ul>
Forsthaus/ Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"><li>NEU: Schätzung Hochbau und Ausstattung (300/ 400/ 600)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NEU: Schätzung Hochbau und Ausstattung (300/ 400/ 600)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NEU: Ansatz Umbauten Gastronomie (v.a. 400); Ansatz kleine Ausstellung (KG 600), weitere Nutzflächen und Übernahme Annahmen Beisse</li></ul>

# 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Rahmenbedingungen

- Aus den vorhergehenden Gründen werden bei den bisher verwendeten Ansätzen Steigerungen bzw. folgende Modifikationen angesetzt (+15 %).
- Durch die Gutachter wurde bereits 2015 ein Ansatz für die Kostengruppen 300 und 400 vorgenommen.
- Auch 2018 gilt, dass die hier ermittelten kalkulatorischen Hochbaukosten in weiteren Projektphasen durch Architekten und Fachleute genauer ermittelt und je nach Entwurf und Haustechnikkonzept sowie konkreten Anforderungen des Denkmalschutzes verifiziert und angepasst werden müssen.

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ansatz 2015/ 2018

KG	Kostenposition in EUR netto	2015	2018
300/ 400	Kostengruppen 300 und 400: Schätzung Hochbau BKI „Neubau Gebäude für kulturelle und musische Zwecke“, Durchschnittswert; Ansatz 430 qm für <b>Krongutscheune</b> und 720 qm für <b>Revierförsterei</b> (2 Geschosse)	1.500 EUR	1.750 EUR
600	Kostengruppe 600: Ausstellung/ Ausstattung <b>Krongutscheune</b> (Herleitung über Einzelansätze für Exponate, Kulisse, Film und Licht)	Ansatz rund 1.950 EUR/ qm	Steigerung von rund 10 % bis 20 % je nach Position (rund 2.300 EUR/ qm)
600	Funktionsbereiche <b>Krongutscheune</b> (Einzelansätze für Ausstattung (Foyer, Tresen, Veranstaltungsbereiche, Garderobe, Büro, Küche etc.) und Wegweisung Außenbereich)	Ansatz rund 560 EUR/ qm	Steigerung von rund 10 % bis 20 % je nach Position (rund 985 EUR/ qm)
600	<b>Revierförsterei</b> Wohnen (Einzelansätze für Ausstattung Zimmer und Bäder, kleine Küche sowie „Matratzenlager“)	Über Zimmer und Nebenflächen	Steigerung entsprechend

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ansatz 2015/ 2018

NEU	Kostenposition in EUR netto	2015	2018
300/ 400	Schätzung Hochbau <b>Forsthaus/ Gastronomie</b> (über Neubau Gastronomische Betriebe; KG 300 und 400; keine Prüfung seitens Landkreis vorgenommen; von daher Pauschalansätze (unter Berücksichtigung Denkmalschutz))	Kein Ansatz	Varianten A1/ A2: 1.600 EUR  Variante B: geringerer Ansatz 1.200 EUR
600	<b>Forsthaus/ Gastronomie</b> Ausstattung	Kostenansatz für Revierförsterei und Küche Krongutscheune	Übernahme Kosten Thomas Beisse für neue Bereiche sowie Anpassung Krongutscheune und Küche (Revierförsterei) zzgl. neue Grillstation im Außenbereich
600	Variante B Ausstattung Nebenräume	Kein Ansatz	Ansatz über Flächen und Räume EG und DG (optional)

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ansatz 2015/ 2018

KG	Kostenposition in EUR netto	2015	2018
700	Planungsleistungen Hochbau*	Ansatz hier bei 15 % der (KG 300 und 400); aber Berücksichtigung Denkmalschutz und diesbezügliche Anforderungen, die im weiteren Verlauf mit den Experten vor Ort geklärt müssen	
700	Planungsleistungen Ausstellung	Ansatz hier bei 25 % der Ausstattungskosten (KG 600) auch aufgrund der kleinen Ausstellungsfläche und entsprechender Ausstattung etwas höherer Ansatz Ausnahme: reine Betriebsbereiche (15 %) Ansatz Küchenplanung und Gastraum: 20 %	
700	Planungsleistungen Funktionsbereiche		

\* Noch ohne weitere Kosten der KG 700 (Bauvorbereitung, Gutachten etc.) seitens der Kommune

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ergebnisse

KG	Kostengruppen in EUR netto	A2) Große Lösung	A1) Mittlere Lösung	B) Basislösung
300/ 400	Hochbau Krongutscheune - überschlägige Ermittlung über BKI	735.000	735.000	-
	Hochbau Forsthaus/ Gastronomie - überschlägige Ermittlung über BKI	688.000	688.000	516.000
	Hochbau Revierförsterei - überschlägige Ermittlung über BKI	1.348.000	-	-
600	Ausstellung Krongutscheune	264.000	264.000	-
	Funktionsbereiche Krongutscheune	239.000	239.000	-
	Ausstattung und Funktionsbereiche Revierförsterei Wohnen	164.000	-	-
	Ausstellung in Forsthaus/ „Gastronomie“ (im bisherigen Veranstaltungsraum)	-	-	110.000
	Ausstattung Gastronomie	208.000	208.000	129.000

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ergebnisse

KG	Kostengruppen in EUR netto	A2) Große Lösung	A1) Mittlere Lösung	B) Basislösung
700	Planungsleistungen Hochbau 15 %	416.000	213.000	77.000
	Planungsleistungen Dauerausstellung 25 %/ 35 %	66.000	66.000	39.000
	Planungsleistungen Funktionsbereiche 15 %	103.000	78.000	26.000
	<b>SUMME</b>	<b>4.231.000</b>	<b>2.491.000</b>	<b>897.000</b>
	Unvorhergesehenes (Aufgrund des frühen Planungsstandes sind Kostenungenauigkeiten möglich; Anrechnung von 15 %)	635.000	374.000	135.000
	<b>SUMME inkl. Unvorhergesehenes</b>	<b>4.866.000</b>	<b>2.865.000</b>	<b>1.032.000</b>

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ergebnisse (alternative Darstellung)

Kosten je Kostengruppe in EUR netto	A2) Große Lösung	A1) Mittlere Lösung	B) Basislösung
Hochbau (300 und 400)	2.771.000	1.423.000	516.000
Ausstellung (600)	264.000	264.000	110.000
Ausstattung (600)	611.000	447.000	129.000
Planungskosten (700)	585.000	357.000	142.000
<b>SUMME</b>	<b>4.231.000</b>	<b>2.491.000</b>	<b>897.000</b>
Unvorhergesehenes (Aufgrund des frühen Planungsstandes sind Kostenungenauigkeiten möglich; Anrechnung von 15 %)	635.000	374.000	135.000
<b>SUMME inkl. Unvorhergesehenes</b>	<b>4.866.000</b>	<b>2.865.000</b>	<b>1.032.000</b>

## 04

# KOSTENSCHÄTZUNG

## ANSATZ 2018

### Ergebnisse (alternative Darstellung)

Kosten je Angebotsmodul in EUR netto	A2) Große Lösung	A1) Mittlere Lösung	B) Basislösung
Krongutscheune	1.238.000	1.238.000	-
Revierförsterei	1.512.000	-	-
Forsthaus/ Gastronomie	896.000	896.000	755.000
Planungskosten	585.000	357.000	142.000
<b>SUMME</b>	<b>4.231.000</b>	<b>2.491.000</b>	<b>897.000</b>
Unvorhergesehenes (Aufgrund des frühen Planungsstandes sind Kostenungenauigkeiten möglich; Anrechnung von 15%)	635.000	374.000	135.000
<b>SUMME inkl. Unvorhergesehenes</b>	<b>4.866.000</b>	<b>2.865.000</b>	<b>1.032.000</b>

# 04

## KOSTENSCHÄTZUNG FAZIT

### Fazit

- Die Investitionsvolumen für das Info- und Besucherzentrum liegen je nach Variante inkl. Planungskosten und Reserven **zwischen 1,03 Mio. EUR und 4,86 Mio. EUR (netto)**.
- Die Kosten liegen im Vergleich zu anderen Einrichtungen aufgrund der **Notwendigkeit der Berücksichtigung der Hochbaukosten** und des angesetzten hohen Ansatzes aufgrund des Denkmalschutzes vergleichsweise hoch. Diese Aspekte müssen je nach Fortgang dringend mit den Behörden abgestimmt werden.
- Gerade bei der Variante A2, die operativ kaum noch empfohlen werden kann, ist der Anteil der Hochbaukosten vergleichsweise hoch.
- Weiterhin nicht inkludiert sind aufwändigere Installationen im Umfeld (Walderlebnisangebote) sowie die Kosten für die Erneuerung/Instandsetzung der Krongutallee.

# 05 AUSWIRKUNGEN BETRIEB



# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB

### ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

#### Vorbemerkungen/ Prämissen

- Im Folgenden werden die vorliegenden Eckdaten des Betriebs sowie die Effekte der neuen Varianten überschlägig ermittelt. Hierbei steht das Info- und Besucherzentrum weiterhin im Fokus der Analyse (keine separate Betrachtung der Gastronomie in den Varianten A1/ A2). Die künftige laufende Wirtschaftlichkeit der drei Varianten wird somit adaptiert bzw. verifiziert.
- Das heißt, dass bei allen Varianten – wie bereits 2015 – der Ansatz hinterlegt ist, dass es eine neue Gesellschaft gibt, die das Kernangebot des „Wald- und Wasserzentrums Upjever“ (Informations- und Erlebnisbereiche, Veranstaltungsbereiche) betreibt und die operative und finanzielle Verantwortung dafür trägt.
- Für die Varianten A1 und A2 gilt, dass die Gastronomie an einen externen Partner verpachtet wird.
- Es erfolgt zusammenfassend die Darstellung der Anforderungen und Effekte der verschiedenen Varianten und der ökonomischen Auswirkungen auf die laufenden Kosten und Erlöse für die Varianten A1, A2 und B ohne eine Vertiefung der Optimierungspotenziale (siehe Ausarbeitung 2015).
- Abschließend erfolgt eine Empfehlung der aus Sicht der Gutachter weiter zu verfolgenden Variante(n). Die dargestellten Ergebnisse (und Varianten) sind in Summe natürlich von vielen Faktoren abhängig, die in der Folge auch in den Gesprächen mit den Partner noch angepasst werden können und müssen.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB

### ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

#### Vorbemerkungen/ Prämissen

- Die oben genannten Prämissen an den Betrieb bzw. die Betriebsgesellschaft gelten v.a. für die Personalkosten und die Organisation vor Ort.
- So werden auch weiterhin **nur die Kosten, die vor Ort anfallen, erfasst**. Das **Modell funktioniert somit in der dargestellten Form nur, wenn bei allen Partnern (Landesforsten, Stadt, Landkreis, OOWV an die entsprechenden Abteilungen (Events, Öffentlichkeitsarbeit, Programme) angedockt werden kann (also mehr oder weniger „Schnittstellen“ und entsprechende Kapazitäten vorhanden sind bzw. vorgehalten werden können)**.
- **Ansonsten ist das notwendige Volumen und der Arbeitsaufwand mit ½ Stelle als Fixum zzgl. Personen am Counter kaum darzustellen und ein entsprechend höherer Personalbedarf notwendig.**
- Dieser Ansatz gilt bei allen Varianten, da bei Ansatz B mehr Aufgaben auf die Beteiligten vor Ort (kein Gastronom vor Ort) anfallen. In Summe bleibt aber eine hohe Relevanz des Engagements von Ehrenamtlern bzw. oder oben getätigten Aussagen (Engagement und Kosten bei Partnern).
- Weiterhin gilt, dass die Lasten des Betriebs vor Ort von den Partnern übernommen werden müssen, aber auch, dass diese im Rahmen der Notwendigkeiten vor Ort und der Möglichkeiten Personaldienstleistungen, Leistungen für die Organisation und Vermarktung übernehmen müssen.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB

### ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

#### Vorbemerkungen/ Prämissen

- Eine dezidierte Erläuterung (ausführliche Dokumentation) der einzelnen Erlös- und Kostenpositionen erfolgt verabredungsgemäß nicht. Vielmehr werden die Erlöse und Kosten des Jahres 2015 gemäß den vorab dargestellten Prämissen, Besuchervolumina und Ansätzen angepasst bzw. verifiziert. Die damals angesetzten Inflationierungen gelten weiterhin.
- Einnahmen und Erlöse durch Veranstaltungen, Shop und Führungen werden überschlägig ermittelt und in die Gesamtbetrachtung für das Besucherzentrum inkludiert, soweit die Erlöse beim Betreiber des Info- und Besucherzentrums verbleiben.
- Die Erlöse (und Kosten) der Übernachtungsangebote und Catering bei Veranstaltungen werden weiterhin aufgrund der Prämissen **nicht** bei der Wirtschaftlichkeit des Besucherzentrums erfasst, sondern dem Gastronomen zugeschlagen.
- Hier gelten jedoch die vorab getätigten Aussagen zur derzeitigen Markteinschätzung (bei neuen Rahmenbedingungen), nach denen eine mögliche Verpachtung an einen Gastronomen u.U. möglich, aber max. ergebnisneutral für diesen einzuschätzen ist.
- Die Betrachtung der laufenden Wirtschaftlichkeit für die Gastronomie ist nicht Teil dieser Analyse. Vielmehr wird durch Thomas Beiße | Projekte & Management eine überschlägige Ermittlung der Kosten und Erlöse vorgenommen. Durch diesen werden auch die Chancen für die Gewinnung eines geeigneten Gastronomen eingeschätzt.

## 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Ergebnis Variante A1, A2, B über 5 Jahre (Durchschnitt) – ohne Abschreibungen und Finanzierungskosten

Zusammenfassung in EUR netto	A1) Mittlere Lösung	A2) Große Lösung	B) Basislösung
Erlöse gesamt	40.000	43.000	26.000
Wareneinstand	15.000	16.000	13.000
Rohhertrag	25.000	27.000	13.000
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Abschreibungen ohne mögliche synergetische Effekte)</b>	<b>-170.000</b>	<b>-176.000</b>	<b>-134.000</b>
<b>Gesamtergebnis (ohne Synergien)</b>	<b>-144.000</b>	<b>-148.000</b>	<b>-121.000</b>

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit

- Es ergibt sich ökonomisch auch unter den Prämissen des Jahres 2018 ein jährliches Minus bei **allen Varianten**, das aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Besuchsvolumina und Kostensteigerungen langfristig ansteigen wird, unabhängig von der Variante.
- Kosten für Reattraktivierungen der Ausstellung und Inhalte wurden in gewissem Umfang berücksichtigt.
- Ansätze für Abschreibungen (Invest Gebäude, Landschaft, Attraktionen) bzw. Reattraktivierungen fehlen in der derzeitigen Darstellung. Bei Berücksichtigung der Abschreibungen ist die Bewertung allerdings anders (deutlich schlechter bei A1 und A2 durch Volumen).
- Optimierungspotenziale bei den Kosten durch Beteiligung der Partner müssen in der Folge diskutiert und verifiziert werden. Eine Klärung der Möglichkeiten zum Ausgleich des Defizits bzw. der Teilung der Lasten zwischen den Partnern (Landesforsten, Stadt, Landkreis, OOWV) ist notwendig.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit Variante A1)

- Die Organisation des Betriebs des Info-/ Erlebnisangebotes erfolgt in diesem Fall über eine neu zu gründende Gesellschaft (inkl. Aufwands-/ Lastenteilung bei Betrieb von Ausstellungen, Erlebnis- und Informationsangeboten und Veranstaltungen).
- Der Betrieb der Gastronomie erfolgt durch einen externen Partner (hier auch operatives Risiko bei externem Gastronom); Übernahme Catering und Veranstaltungsgeschäft durch den Gastronom
- Die Zugkraft der Variante ist weiterhin gegeben, auch ohne ein mögliches Übernachtungsangebot in der Revierförsterei. Eine Nutzung der Revierförsterei ist in dieser Variante nicht angedacht, da aufgrund der räumlichen Vorgaben eine alternative Nutzung als Ausstellungsort nicht als sinnvoll eingestuft werden kann.
- Es ist dringend erforderlich über die Partner ein entsprechendes Veranstaltungsprogramm mit anzubieten und damit das Ensemble in den Kernzeiten (April bis Oktober) zu beleben.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit Variante A2)

- Die Organisation des Betriebs des Info-/ Erlebnisangebotes erfolgt in diesem Fall über eine neu zu gründende Gesellschaft (inkl. Aufwands-/ Lastenteilung bei Betrieb von Ausstellungen, Erlebnis- und Informationsangeboten und Veranstaltungen). Die Zugkraft der Variante ist gegeben.
- Der Betrieb der Gastronomie erfolgt durch einen externen Partner (hier auch operatives Risiko bei externem Gastronom); Übernahme Catering und Veranstaltungsgeschäft durch den Gastronom
- Es ist dringend erforderlich, über die Partner ein entsprechendes Veranstaltungsprogramm mit anzubieten und damit das Ensemble in den Kernzeiten (April bis Oktober) zu beleben.
- Die Gutachter kommen hier zu einer negativeren Bewertung als noch vor 3 Jahren. Durch den bei dem Umbau/ der Attraktivierung der Gastronomie notwendigen Wegfall der Wohnung (Bedarf für Funktions-/ Lagerflächen), ist der 2015 grundsätzlich positive angenommene ökonomische Effekt der Einrichtung der Übernachtungsangebote („Mitnahmeeffekt Übernachtung/ Frühstück“) aufgrund der Personalkosten und des geringen Umsatzpotenziales nicht mehr in der angedachten Form für einen Partner gegeben. Es müsste hier somit eher Fokus auf Selbstversorgung und Logis (keine Frühstückslösung) liegen.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit Variante B)

- Der Betrieb der Kernangebote erfolgt in diesem Fall durch eine neue Gesellschaft/ Verein.
- Gemeinsam mit den Partnern aus der Region (Catering/ Café) sollte bei Veranstaltungen im Innen- und Außenbereich und für das Tagesgeschäft eine Kooperation angestrebt werden (Belieferung, Catering, Getränke, Kuchen).
- Im Falle der Variante B fällt das operative Ergebnis (vor Abschreibungen) etwas besser aus als bei den anderen Varianten (geringere Einnahmen, aber auch geringere Betriebskosten aufgrund der zu betreibenden Flächen). Hier werden in Teilen auch die Nebenflächen für den Betrieb der vormaligen Gastronomie mit angesetzt, allerdings ohne entsprechende Erlöse.
- Allerdings sind bei dieser Variante sowohl die geringsten Besuchervolumina zu erzielen als auch die gewünschte Ensemblewirkung nicht erreichbar.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit

- Auch 2018 gilt, dass nur bei einer entsprechenden **Teilung der Pflichten und auch monetären Lasten** ein schlüssiges und tragfähiges Gesamtkonzept/ Gesamtprojekt vor Ort umsetzbar ist (unabhängig von der Variante), das auch die durch die Partner definierten Zielsetzungen erreichen kann.
- Das Projekt bietet zwar in Summe weiterhin **viele Chancen und Möglichkeiten**, einen Ort mit langer und auch besonderer Geschichte zu einem Informations-, Ausflugs- und Erlebnisort zu entwickeln, der sowohl für die Einwohner aus der Region als auch Gäste von außerhalb zu einem Übersetzer der Besonderheiten in der Region werden kann.
- Die Risiken zur Gewinnung eines fähigen und mit den regionalen Besonderheiten vertrauten Partners aus der Gastronomie werden jedoch höher eingeschätzt als noch vor einigen Jahren.
- Es fehlen bei den Betrachtungen aller Varianten bis dato die Kosten für die Erschließung bzw. Anbindung des Geländes (Stichwort: Kostenschätzung Krongutallee) sowie die dezidiertere Betrachtung der notwendigen Kosten aufgrund der Vorgaben Denkmalschutzes und der Anforderungen an die Haustechnik. Weiterhin sind die anfallenden Abschreibungen und Finanzierungskosten in die Betrachtungen zu inkludieren.

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit

- Die **Lösungen A2 und A1** bieten mit Abstand in Summe den **größten Effekt** im Bezug auf **Besucheransprache, Eigenständigkeit und Außenwirkung** eines Angebotes „Wald- und Wasserzentrum“ und auch die Entwicklung des gesamten Ensemble, sind aber wirtschaftlich mit dem höchsten Risiko verbunden.
- Dies ist sowohl bei den laufenden Einnahmen und Kosten der Fall, aber auch aufgrund der vergleichsweise hohen Investitionskosten (und zu tragenden Finanzierungs- und Abschreibungskosten). Hierbei ist anzumerken, dass es in der durch die Gutachter vorgenommenen Kostenschätzungen noch Unsicherheiten bei der weiteren Entwicklung aller drei Gebäude (Stichworte: Denkmalschutz, Gebäudestruktur, Haustechnik) gibt. Die Gutachter haben aufgrund der planerischen Restriktionen beim Kreis die Ermittlung über den BKI durchgeführt.
- Hinzu kommt das aus Sicht der Gutachter und des eingeschalteten Gastronomieexperten hohe **Risiko für die Gewinnung eines geeigneten Gastronoms** für den Standort.
- Diesem kam und kommt in der Gesamtbetrachtung eine wichtige Rolle zu für die Gesamtattraktivität des Ensembles (Ausflugsziel) und die Betreuung der Bereiche Gastronomie, Veranstaltungsbereiche indoor und outdoor (sowie die Übernahme der Übernachtungsangebote).

# 05

## AUSWIRKUNGEN BETRIEB FAZIT BETRIEB UND EMPFEHLUNGEN

### Fazit

- Die operativen und ökonomischen Risiken für einen externen Partner werden vergleichsweise hoch eingeschätzt (Lage, fehlende ausreichende eigene Besucherfrequenzen und Frequenzen durch das „Wald- und Wasserzentrum“). Gleichzeitig werden die Aussichten, einen entsprechenden gastronomischen Partner zu finden, derzeit von verschiedenen Marktbeteiligten als „wenig aussichtsreich“ bezeichnet.
- **Angesichts der vorgenommenen Analysen ist aus Sicht der Gutachter die Variante B (optional auch als Übergangslösung) zu empfehlen.**
- Bei dieser Variante ist die Außenwirkung und auch die Möglichkeit, das Ensemble entsprechend zu beleben, am geringsten. Gleichzeitig sind die investiven Aufwendungen und die operativen Anforderungen und Risiken für die Partner in Summe überschaubarer.
- In dieser Variante werden auch die Möglichkeiten zur Belebung des Geländes mit vergleichsweise geringem Investitionsaufwand positiv gesehen. In Zusammenarbeit mit externen Partnern kann ein gastronomisches Angebot insbesondere in den frequenzstärkeren Sommermonaten gewährleistet werden, ohne das betriebliche Risiko für einen ganzjährigen Betrieb (Stichworte: Frequenzen, Lage, Wintermonate, Personalsituation).

# X

## ZUSAMMENFASSUNG ABSCHLUSSPRÄSENTATION



# X

## ZUSAMMENFASSUNG ABSCHLUSSPRÄSENTATION

### Zusammenfassung Abschlusstermin 16.8.2018

- Im Rahmen des gemeinsamen Abschlusstermins wurde einige Punkte festgehalten und vereinbart:
  - Die dargestellten Varianten A1 und A2 sind grundsätzlich auch weiterhin unter konzeptionellen Aspekten (Mischung Ausstellung, Seminar-/Veranstaltungsbereiche, Gastronomie) zu begrüßen, aber sowohl hinsichtlich der Investitionskosten als auch Betriebskosten kaum darstellbar.
  - Insbesondere die Variante A2 ist aufgrund der hohen Kosten für die Herrichtung des Gebäudes nicht präferiert. Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
  - Die durch die Gutachter (vor allem unter ökonomischen Aspekten) empfohlene Variante B erfüllt nicht die mit der Entwicklung des Wald- und Wasserzentrums gewünschten Effekte. Die möglichen Flächen werden als zu gering dimensioniert eingestuft, um die Vielfalt der Themen entsprechend umsetzen zu können (fehlende Attraktivität, Zugkraft, Außenwirkung). Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
  - Hinsichtlich der laufenden Kosten der Varianten werden die Partner von Landkreis, Stadt, OOWV und Forsten gebeten, bis zum 31.8.2018 intern in den Gremien zu klären, in welchem Umfang sie ihrerseits Kosten des laufenden Betriebs übernehmen bzw. sich beteiligten könnten.



# ZUSAMMENFASSUNG ABSCHLUSSPRÄSENTATION

## **Zusammenfassung Abschlusstermin 16.8.2018**

- Im Rahmen des Termins wird das Thema der Finanzierungs- und Abschreibungskosten diskutiert. Diese sind allerdings aufgrund der bis dato ungeklärten Finanzierung nicht seriös zu ermitteln (Art und Umfang Förderung, Finanzierungsmöglichkeiten, genaue Vorgaben und Kosten Denkmalschutz etc.).
- Eine Gesamtbetrachtung ist mittelfristig notwendig, kann jedoch nicht zum jetzigen Zeitpunkt vorgenommen werden. Die Gutachter werden diesbezüglich keine weiteren Überlegungen anstellen.
- Zielsetzung der Beteiligten ist eine zeitnahe Entscheidung über die weiteren Schritte und entsprechende Vorbereitung der dafür notwendigen Termine durch die Verwaltungen sowie die Wirtschaftsförderung (Terminierung Gremien, Pachtvertrag, weitere Nutzungsszenarien etc.).

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



**ERLEBNIS  
KONTOR** GMBH  
PROJEKTENTWICKLUNGEN  
FÜR THEMENWELTEN

**ERLEBNISKONTOR GMBH**

Lise-Meitner-Straße 2  
28359 Bremen  
+49 421 168 45-0  
[www.erlebniskontor.com](http://www.erlebniskontor.com)

Die Urheberrechte und damit verbundene Rechte an diesem Konzeptentwurf liegen bei der Erlebniskontor GmbH. Dies gilt auch dann, wenn der Entwurf ganz oder in Teilen keine Werksqualität haben sollte. Es gelten unsere Regelungen zu den Nutzungsrechten. Die Präsentation und darin enthaltene Ideen dürfen ohne Einwilligung von Erlebniskontor nicht weitergegeben, reproduziert oder veröffentlicht werden. Es liegen Nutzungsrechte für Bilder nur in Bezug auf die Präsentation vor. Alle Bilder der Präsentation werden zur Veranschaulichung der Konzeptideen verwendet. Die Bilder dürfen nur nach Klärung der Rechtsfragen und Beschaffung aller notwendigen Rechte für den konkreten Verwendungszweck veröffentlicht und genutzt werden. Erlebniskontor verfügt über das Urheberrecht an allen Entwurfsskizzen. Für diese gilt genauso, dass sie nur nach Absprache mit der Erlebniskontor GmbH veröffentlicht werden dürfen.

# ANHANG

- Standortbetrachtung
- Überschlägige Benennung der Auswirkungen für den Betrieb (Effekte und Kosten)

# STANDORTBETRACHTUNG

## GEBÄUDE UND ANGEBOTSBAUSTEINE

Nr.	Modul	Beschreibung	Anmerkungen
1	Alte Revierförsterei	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ehemaliges Wohnhaus</li> <li>▪ Fläche: 720 qm (EG und DG)</li> <li>▪ Renovierung vor gut 30 Jahren</li> <li>▪ Kleinteiligkeit der Räume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegfall Nutzung für Forstbetrieb seit Juni 2018 (Büro und Dienstwohnung anderweitig nutzbar)</li> <li>▪ Nutzungsoption v.a. im EG aufgrund Erschließung, aber hier kleinteilige und z.T. verwinkelte Räume</li> <li>▪ Erschließung DG und Barrierefreiheit mit hohem Aufwand zu realisieren</li> <li>▪ Vergleichsweise schlechte Nutzbarkeit für Ausstellungsbereiche; eher Verwaltung und/ oder Übernachtungsangebote</li> <li>▪ Zu berücksichtigen: Erschließungsproblematik, Barrierefreiheit und Denkmalschutz</li> </ul>



# STANDORTBETRACHTUNG

## GEBÄUDE UND ANGEBOTSBAUSTEINE

Nr.	Modul	Beschreibung	Anmerkungen
2	Krongut-scheune	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche: rund 430 qm</li> <li>Ehemalige Scheune und Stall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale Lage im Ensemble wird positiv bewertet</li> <li>Hoher Sanierungs- und Ausbaubedarf sowie notwendige energetische Sanierung und Optimierung</li> <li>Optional „Raum-in-Raum-Konzept“ möglich für Nutzung als Seminarbereich, Ausstellungs- und Empfangsbereich (sowie Funktionsflächen)</li> </ul>



# STANDORTBETRACHTUNG

## GEBÄUDE UND ANGEBOTSBAUSTEINE

Nr.	Modul	Beschreibung	Anmerkungen
3	Forsthaus/ Gastronomie	<p>Anzahl Plätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Försterstube: 30</li> <li>▪ Veranda: 60</li> <li>▪ Sommergarten: bis zu 120</li> <li>▪ Kinderspielplatz</li> <li>▪ Hotel: 3 Doppelzimmer</li> <li>▪ Fläche: rund 430 qm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbau: 1991</li> <li>▪ Verpachtung über GmbH (Kreis/ Stadt; Laufzeit bis Ende 2018)</li> <li>▪ Defizite im Bereich Infrastruktur (Küche, Ausstattung), aber auch in der Servicequalität</li> <li>▪ Positive Kapazitäten innen und außen in der Gastronomie (auch für Events)</li> </ul>



# STANDORTBETRACHTUNG

## GEBÄUDE UND ANGEBOTSBAUSTEINE

Nr.	Modul	Beschreibung	Anmerkungen
4	Gattersäge	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Horizontalgattersäge</li> <li>▪ z.T. Events</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Externer Pächter „Verein Gattersäge Upjever e.V.“ (80 Mitglieder)</li> <li>▪ Events und Programme zur Belebung des Ortes und des Ensembles (positive Bewertung)</li> <li>▪ Einbindung in ein Gesamtprogramm</li> </ul>
5	Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche: 4 bis 5 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung in die Region, Krickmeere etc.</li> <li>▪ Anbindung an bestehende Systeme und Waldwege möglich; aber hier v.a. Berücksichtigung Ausweisung und Schutzstatus!</li> </ul>



# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Bereich	Erläuterung	A1	A2	B
Eintrittsentgelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfehlung Erlebniskontor: kein Eintrittsentgelt für die Ausstellung</li> </ul>	✓	✓	✓
Erlöse Shop/ Merchandising	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansatz 0,50 EUR pro Gast</li> <li>Voraussetzung: Sortimentsgestaltung mit unterschiedlich qualitativen und preislichen, aber thematisch passenden und hochwertigen Produkten; regional geprägtes Angebot</li> </ul>	✓	✓	✓
Erlöse Gastronomie (Pacht)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansatz IST rund 1.000 EUR im Monat zzgl. umsatzabhängige Pacht 5 % bei Ansatz als mögliche Miete</li> <li>zzgl. mögliche Umsatzbeteiligung und/ oder Einnahmen Veranstaltungsgeschäft und Workshops (bis dato noch nicht inkludiert)</li> </ul>	✓	✓	✗
Pacht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Ansatz für die Verpachtung der Revierförsterei inkludiert</li> </ul>	✓	✓	✓
Führungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Führungen als Teil kostenpflichtiger Veranstaltungen frei</li> <li>Entgeltpflichtige Angebote werden in geringem Umfang (3,00 bis 4,00 EUR pro Gast); Umweltbildungsangebote nicht vor Ort, sondern im RUZ</li> </ul>	✓	✓	✓
Sonderver- anstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansatz: Lesungen, Hochzeiten, Messen/ Märkte etc. und Seminare</li> <li>Raummieten unterschiedlicher Höhe je nach Anzahl (weitere Umsätze direkt beim Gastronomen/ Caterer über Catering)</li> </ul>	✓	✓	✓
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bis dato kein Ansatz; zu überlegen je nach Träger- und Betreibermodell: Betriebskostenbeteiligung</li> </ul>	✓	✓	✓

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Bereich	Erläuterung	A1	A2	B
Wareneinstand Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>NEU: nur bei Variante B notwendig (60 %); aufgrund hohem Anteil Zulieferung durch Caterer</li> </ul>	x	x	✓
Wareneinstand Shop	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hier Ansatz 50 % (i.d.R. 40 bis 60%)</li> <li>Notwendigkeit eines Angebotes mit entsprechenden Qualitäten und regionalen Produkten zu etablieren</li> </ul>	✓	✓	✓
Veranstaltungen, Vermietungen und Führungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materialkosten, Vorlaufkosten bei der Orga Veranstaltungen und optional auch bei Führungen</li> <li>Keine Berücksichtigung Einnahmen Catering (direkt beim Gastronomen)</li> <li>Personalkosten für Führungen werden über Teilzeitkräfte bzw. Honorarkräfte ermittelt (ansonsten optional direkt bei Landesforsten)</li> <li>Ansatz rund 30 % der diesbezüglichen Einnahmen</li> </ul>	✓	✓	✓

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Bereich	Erläuterung	A1	A2	B
Personal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansatz: Berücksichtigung einer vollzeitäquivalenten Stelle (Herleitung über Stunden) am Counter für Information und Bewerbung, Shop, aber v.a. auch Schnittstelle zu Gruppenbuchungen, Veranstaltungen etc. (Abstimmung mit Landesforsten, OOWV, Gastronom).</li> <li>▪ <b>Dies sind somit nur die Kosten, die vor Ort anfallen, wenn bei allen Partnern (Forsten, Stadt, Landkreis, OOWV) an die entsprechenden Abteilungen (Events, Öffentlichkeitsarbeit, Programme) angedockt werden kann (also mehr oder weniger „Schnittstellen“ und entsprechende Kapazitäten vorhanden sind bzw. vorgehalten werden können).</b></li> <li>▪ Ansonsten ist das notwendige Volumen und der Arbeitsaufwand mit ½ Stelle als Fixum zzgl. Personen am Counter kaum darzustellen und ein entsprechend höherer Personalbedarf notwendig.</li> <li>▪ Dieser Ansatz gilt bei allen Varianten, da bei Ansatz B mehr Aufgaben auf die Beteiligten vor Ort (kein Gastronom vor Ort) anfallen. In Summe bleibt aber eine hohe Relevanz des Engagements von Ehrenamtlern bzw. oder oben getätigten Aussagen (Engagement und Kosten bei Partnern).</li> <li>▪ Kostenansätze von Wartung, Reinigung und Haustechnik über Externe/(Verträge</li> <li>▪ Weitere Kosten im Kontext Revierförsterei liegen direkt beim (künftigen) Pächter (Reinigung, Organisation etc.), wenn dieses Modul entwickelt wird.</li> </ul>	✓	✓	✓

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Bereich	Erläuterung	A1	A2	B
Raumkosten	<p>Herleitung über Indoor-Flächen (Krongutscheune bzw. bei Variante B umgebautes Forsthaus/ Gastronomie) und Erfahrungswerte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reinigung: Kostenansatz durch externen Dienstleister über Flächen indoor</li> <li>Strom, Wärme, Wasser: Herleitung über Fläche und qm-Kosten; 5%-ige Steigerung p.a.</li> <li>Ansatz: nicht für alle Flächen werden somit in der Kalkulation entsprechende Ansätze erfasst, sondern vielmehr für Teilbereiche</li> <li>Weitere Kosten direkt beim Betreiber der Gastronomie (A1/ A2) oder bei Caterern</li> </ul>	✓	✓	✓
Versicherungen und Abgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufschlag für notwendige betriebsseitige Versicherungen inkludiert (Sach- und Inventarversicherung, optional Elektronikversicherung)</li> </ul>	✓	✓	✓
Marketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandswerbung, hinzu kommt Anfangswerbung im Bereich Pre-Opening (Neueröffnung); Ansatz 1,20 EUR pro Gast (zzgl. Warenabgaben, Reisekosten s.u.)</li> <li>Darüber hinaus Notwendigkeit der Bewerbung und der Zusammenarbeit über/ mit Partnern von Landesforsten, Stadt, Landkreis und OOWV; Einbeziehung Möglichkeiten Kostenteilung mit Partnern</li> </ul>	✓	✓	✓

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

Bereich	Erläuterung	A1	A2	B
Programm- kosten und Re- attraktivierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Programmkosten nur über Partner, kein direkter Kostenansatz bei Info- und Besucherzentrum</li><li>▪ Reattraktivierung: Ansatz über prozentualen Ansatz des Anfangsinvests Innenausstattung (3 %); Klärung in der Folge mit Partnern bzgl. konkreter Kostenansätze für Abschreibungen und Träger der Abschreibungen</li></ul>	✓	✓	✓
Sonstige Kosten	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verwaltung, GEMA, Beratungskosten, Leasingkosten, Abfallbeseitigung soweit diese nicht über pauschale Zahlungen bereits erfasst sind</li></ul>	✓	✓	✓
Abschreibungen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ansatz auf zu stellendes Eigenkapital; derzeit noch keine Sicherheiten über Art der Finanzierung und notwendigen Eigenanteil; Kalkulation und Inkludierung muss zu späterem Zeitpunkt vorgenommen werden!!!!</li></ul>	✓	✓	✓
Winterdienst, Landschafts- gestaltung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kein direkter Ansatz; vielmehr direkte Leistung über Landesforsten</li></ul>	✓	✓	✓

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

### Ergebnis Variante A1 – ohne Abschreibungen und Finanzierungskosten

Zusammenfassung in EUR netto	1. Betriebsjahr	2. Betriebsjahr	3. Betriebsjahr	4. Betriebsjahr	5. Betriebsjahr
Erlöse gesamt	37.700	39.300	40.600	41.400	42.200
Wareneinstand	14.200	14.600	14.800	15.100	15.400
Rohhertrag	23.500	24.700	25.800	26.300	26.800
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Abschreibungen ohne mögliche synergetische Effekte)</b>	<b>-161.200</b>	<b>-165.500</b>	<b>-169.800</b>	<b>-174.300</b>	<b>-178.200</b>
<b>Gesamtergebnis (ohne Synergien)</b>	<b>-137.700</b>	<b>-140.800</b>	<b>-144.000</b>	<b>-148.000</b>	<b>-151.400</b>

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

### Ergebnis Variante A2 – ohne Abschreibungen und Finanzierungskosten

Zusammenfassung in EUR netto	1. Betriebsjahr	2. Betriebsjahr	3. Betriebsjahr	4. Betriebsjahr	5. Betriebsjahr
Erlöse gesamt	40.400	42.000	43.300	44.100	45.200
Wareneinstand	15.400	15.600	15.900	16.200	16.600
Rohertrag	25.000	26.400	27.400	27.900	28.600
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Abschreibungen ohne mögliche synergetische Effekte)</b>	<b>-166.900</b>	<b>-171.200</b>	<b>-175.300</b>	<b>-180.000</b>	<b>-184.100</b>
<b>Gesamtergebnis (ohne Synergien)</b>	<b>-141.900</b>	<b>-144.800</b>	<b>-147.900</b>	<b>-152.100</b>	<b>-155.500</b>

# AUSWIRKUNGEN BETRIEB

## ÜBERSCHLÄGIGE ANSÄTZE/ ANFORDERUNGEN/ EFFEKTE

### Ergebnis Variante B – ohne Abschreibungen und Finanzierungskosten

Zusammenfassung in EUR netto	1. Betriebs-jahr	2. Betriebs-jahr	3. Betriebs-jahr	4. Betriebs-jahr	5. Betriebs-jahr
Erlöse gesamt	23.700	25.100	26.000	26.600	27.000
Wareneinstand	12.200	12.400	12.700	12.900	13.100
Rohertrag	11.500	12.700	13.300	13.700	13.900
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Abschreibungen ohne mögliche synergetische Effekte)</b>	<b>-127.600</b>	<b>-130.800</b>	<b>-134.500</b>	<b>-138.200</b>	<b>-141.100</b>
<b>Gesamtergebnis (ohne Synergien)</b>	<b>-116.100</b>	<b>-118.100</b>	<b>-121.200</b>	<b>-124.500</b>	<b>-127.200</b>