

## ► Zukunftsfähiges Nutzungs- und Entwicklungskonzept Heidesees Forst

**Sitzung des Verwaltungsausschusses**

Forst, 4.5.2023

Lukas Melzer

**ift GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Tel: 0221 - 98 54 95 01  
info@ift-consulting.de

Gutenbergstraße 74  
14467 Potsdam  
Tel: 0331 - 200 83 42  
potsdam@ift-consulting.de

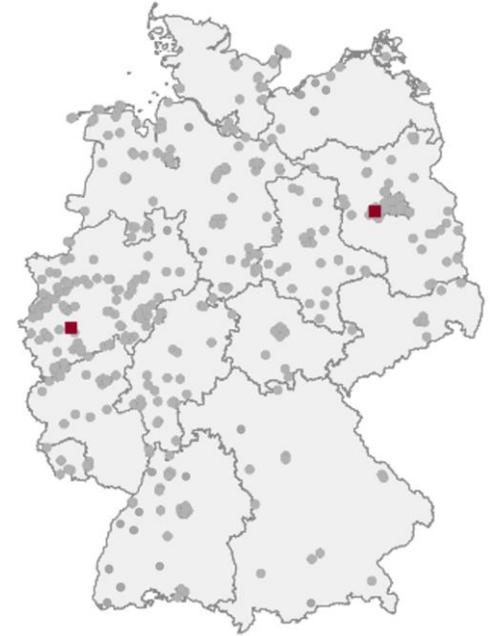
**ift** Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (Köln, Potsdam)

- ▶ Bearbeitung von jährlich 50-60 Projekten, umsetzungs- und praxisorientiert
- ▶ Unterstützung von Destinationen und Betrieben bei erfolgreicher Entwicklung in Freizeit und Tourismus

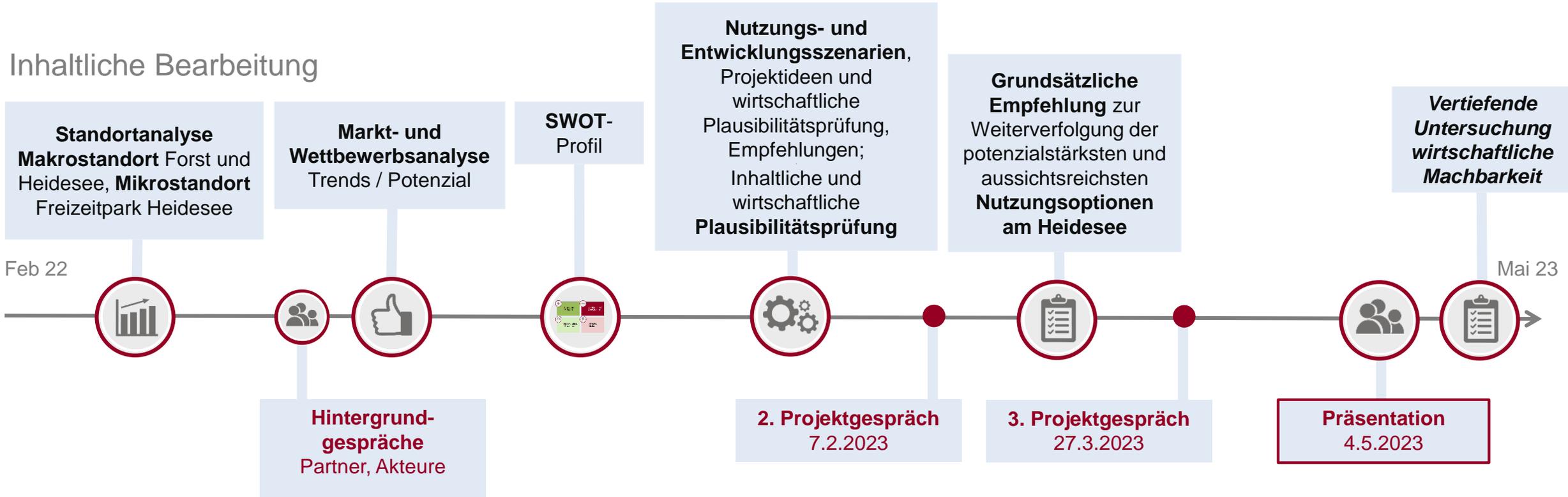


## Leistungen:

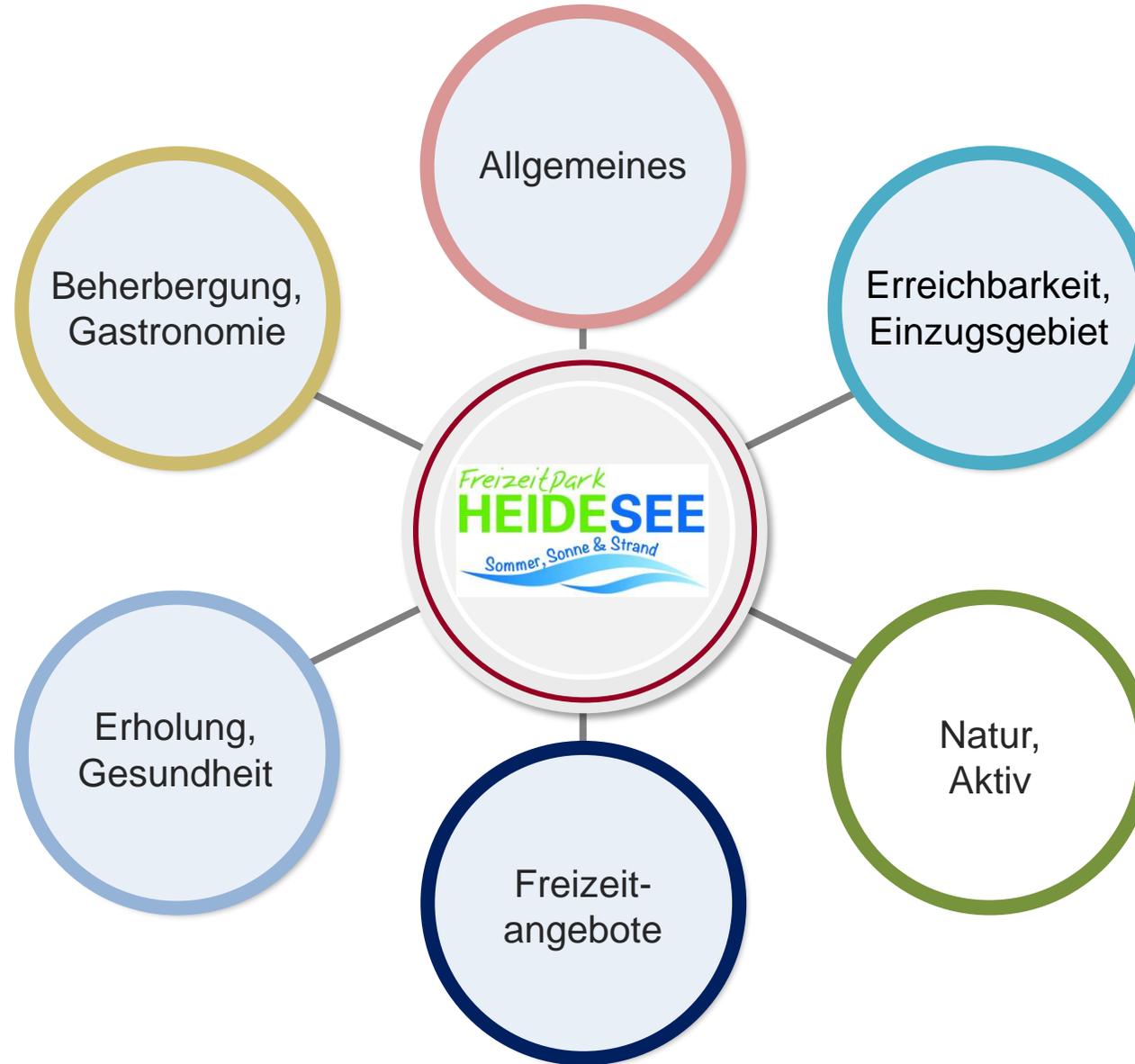
- ▶ Tourismuskonzepte
- ▶ Marketingkonzepte
- ▶ Marktforschung
- ▶ Organisationsberatung
- ▶ Projektentwicklung
- ▶ Machbarkeitsstudien
- ▶ Wirtschaftlichkeitsanalysen



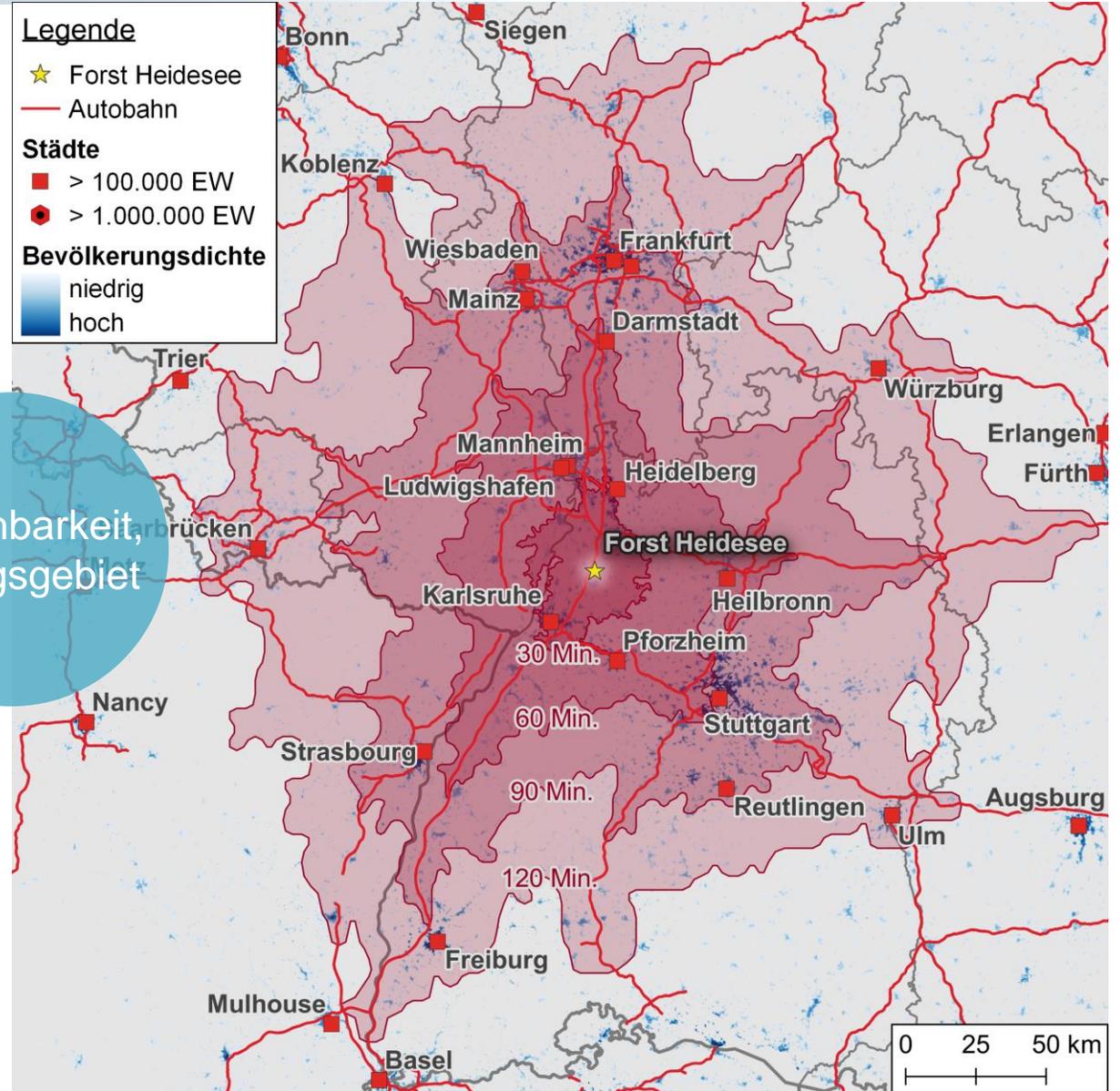
## Inhaltliche Bearbeitung



- ▶ Wie kann der Betrieb wirtschaftlicher (bis hin zur Kostendeckung) werden?
- ▶ Wie kann das Areal nachhaltig und zukunftsfähig entwickelt und sein Potenzial umfassend erschlossen werden, auch in Richtung Ganzjahresbetrieb/Saisonverlängerung?
- ▶ Wie können der See und dessen unmittelbares Seeumfeld weiterentwickelt werden?
- ▶ Welche Vorhaben sind, auch unter Berücksichtigung des direkten und indirekten Wettbewerbsumfelds, plausibel und wirtschaftlich tragbar?
- ▶ Welches Nutzungskonzept ist geeignet, um das Areal langfristig, zukunftsorientiert und behutsam in mehreren Projektschritten fortzuentwickeln?



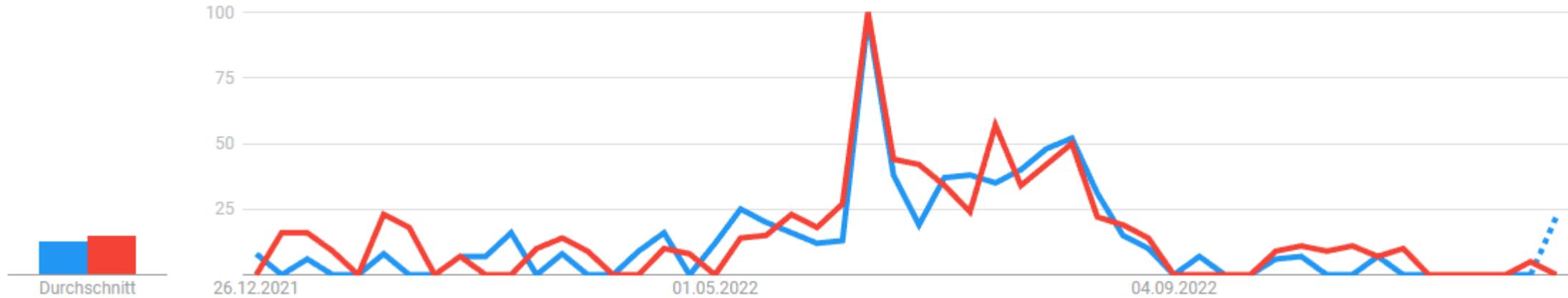
Fahrtradius	Einwohner	Einwohner kumuliert
0-30 Min.	1.238.018	
31-60 Min.	3.912.367	5.150.385
61-90 Min.	8.211.854	13.362.238
91-120 Min.	6.786.250	20.148.488



Quelle: ift GmbH

Interesse im zeitlichen Verlauf ? ● heidesee  
Suchbegriff

● hardtsee  
Suchbegriff



Interesse nach Stadt ?

Stadt ▼ 🌐 ⬇️ ⏪ ⏩ 🔗

1	Forst	100	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>
2	Karlsdorf-Neuthard	23	<div style="width: 23%; height: 10px; background-color: blue;"></div>
3	Ubstadt-Weiher	17	<div style="width: 17%; height: 10px; background-color: blue;"></div>
4	Graben-Neudorf	17	<div style="width: 17%; height: 10px; background-color: blue;"></div>
5	Bruchsal	11	<div style="width: 11%; height: 10px; background-color: blue;"></div>

Interesse nach Stadt ?

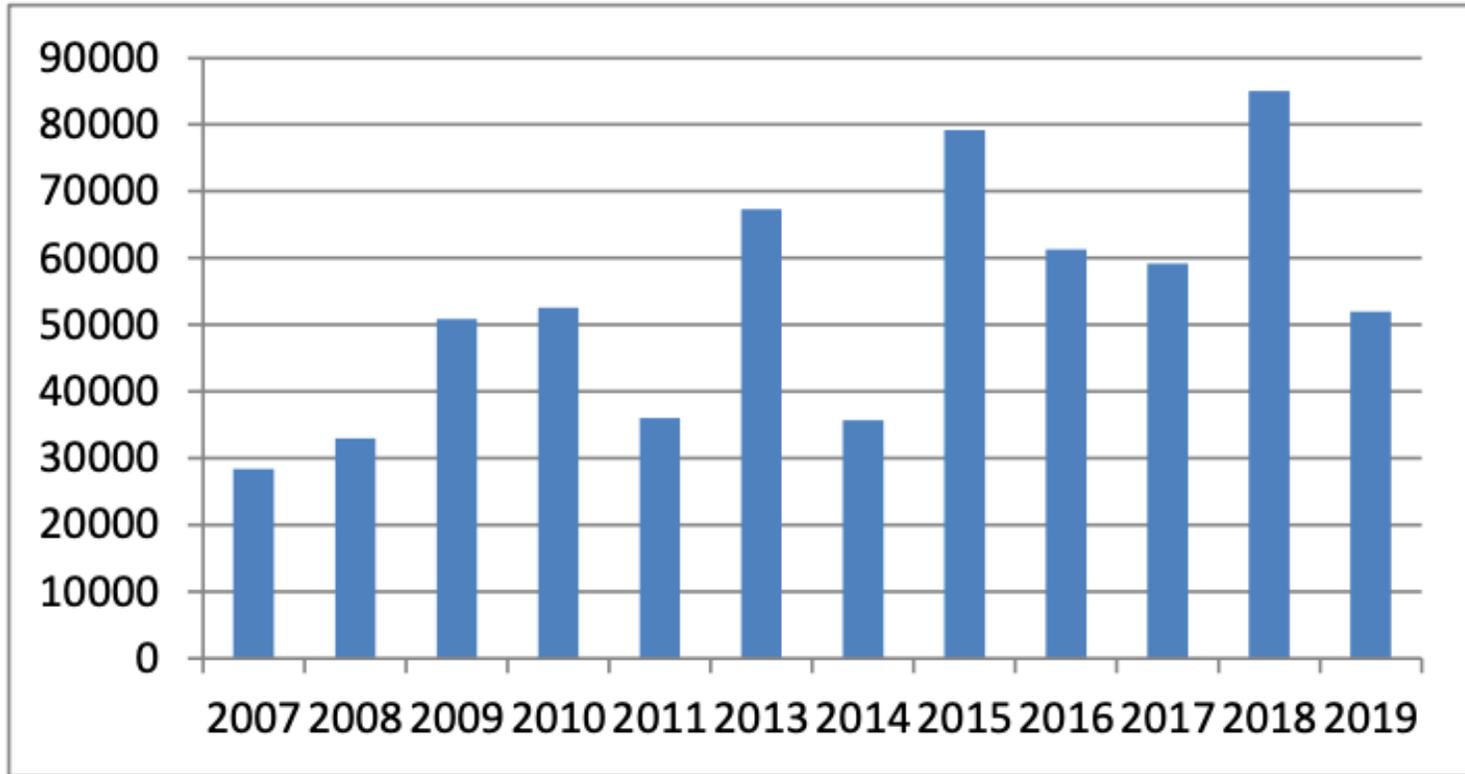
Stadt ▼ 🌐 ⬇️ ⏪ ⏩ 🔗

1	Ubstadt-Weiher	100	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: red;"></div>
2	Hambrücken	82	<div style="width: 82%; height: 10px; background-color: red;"></div>
3	Kraichtal	38	<div style="width: 38%; height: 10px; background-color: red;"></div>
4	Forst	35	<div style="width: 35%; height: 10px; background-color: red;"></div>
5	Kronau	14	<div style="width: 14%; height: 10px; background-color: red;"></div>

► Nur geringfügig geringeres Interesse (Suchvolumen) am Heidesee (verglichen mit Hardtsee). Aber stärkerer Fokus des Interesses auf Standortkommune.



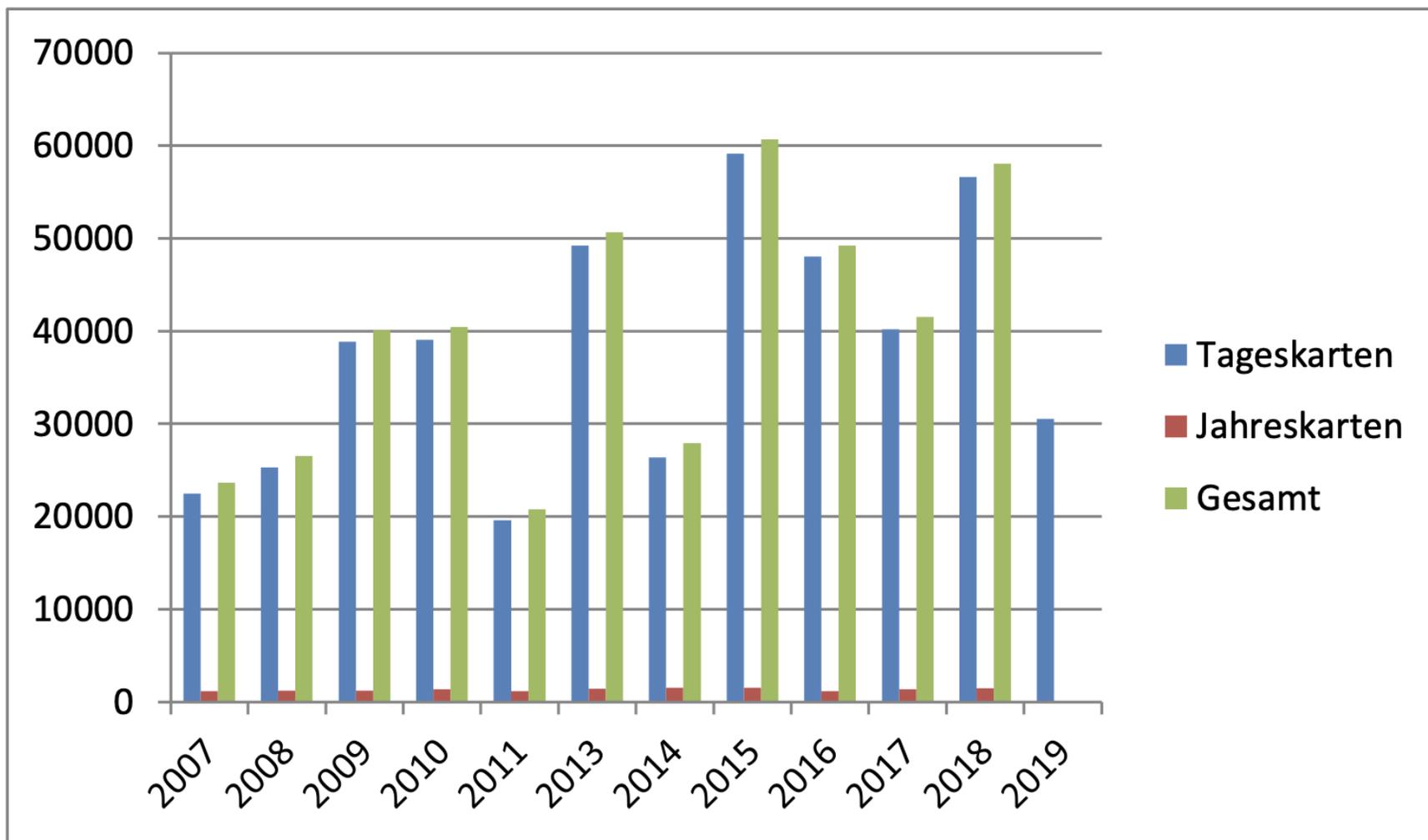
## Besucherstatistiken der Jahre 2007 - 2019



2007:	28.351
2008:	32.936
2009:	50.897
2010:	52.520
2011:	36.041
2013:	67.330
2014:	35.704
2015:	79.215
2016:	61.275
2017:	59.184
2018:	85.042
2019:	51.934
2022:	52.000

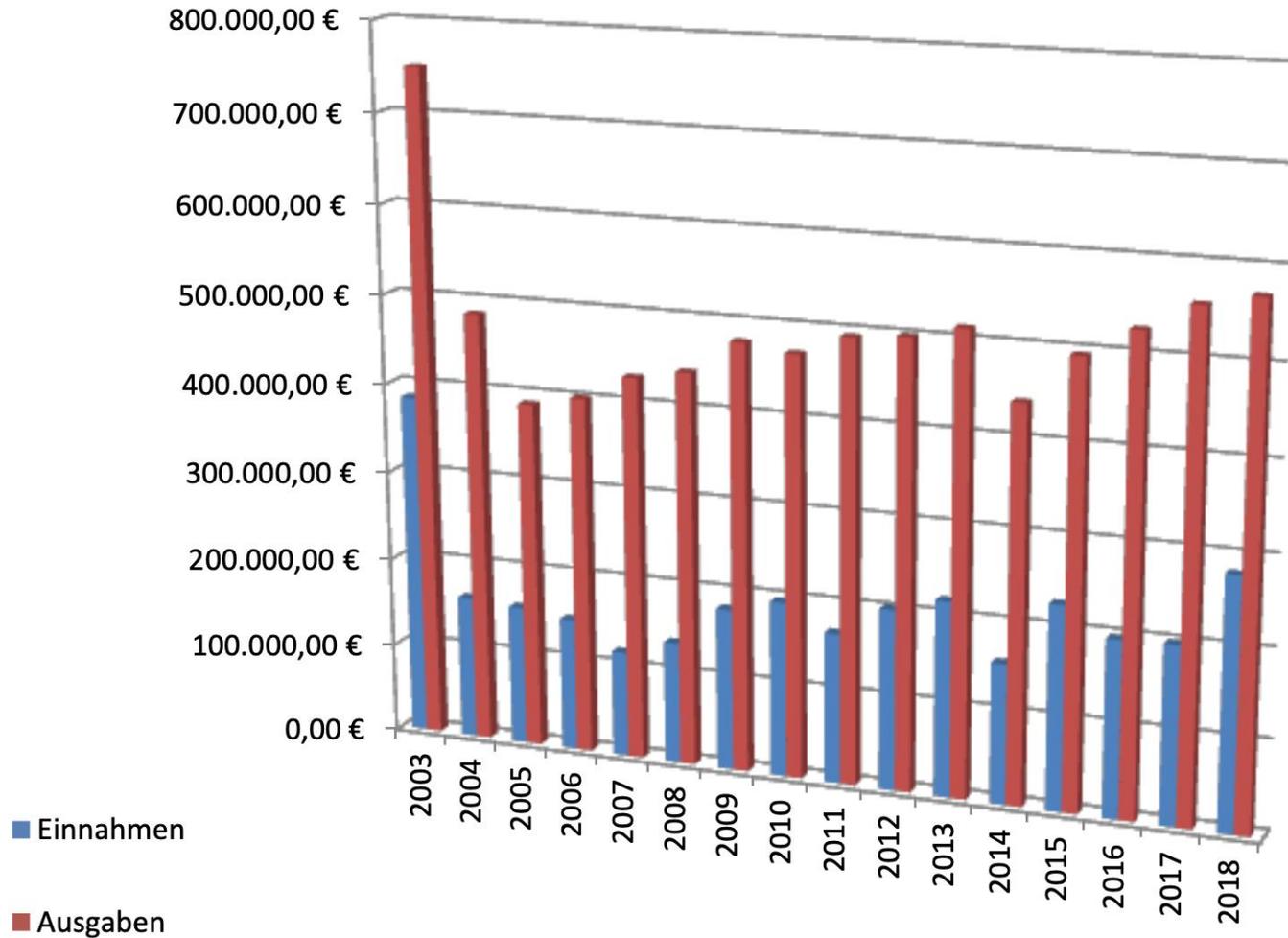
Quelle: Gemeinde Forst

## Verkaufte Tages- und Jahreskarten 2007 - 2019



Quelle: Gemeinde Forst

## Einnahmen und Ausgaben 2003 - 2018



Quelle: Gemeinde Forst

## Klima

- ▶ Temperatur (je höher, desto besser)
- ▶ Wind (je ruhiger, desto besser)
- ▶ Sonnenschein (je mehr, desto besser)
- ▶ Bewölkung (je geringer, desto besser) und
- ▶ Niederschlag (je trockener, desto besser).

Tab.: Dimensionen zur Beurteilung von Tagen mit Badewetter

Badewetter	optimal	gut	akzeptabel	eingeschränkt
Tageshöchsttemperatur	min. 25°C	min. 25°C	min. 20°C	min. 18°C
Mittlere Windgeschwindigkeit	max. 3 Bft	max. 4 Bft	max. 4 Bft	max. 5 Bft
Sonnenscheindauer	min. 7 Std.	min. 4 Std.	min. 4 Std.	min. 3 Std.
Bedeckungsgrad	< 3 Achtel	< 6 Achtel	< 6 Achtel	< 6 Achtel
Niederschlagsmenge	< 1 mm	< 5 mm	< 5 mm	< 5 mm

Quelle: eigene Darstellung ift GmbH

Abb.: Tage mit Badewetter Rheinstetten 2012-2021

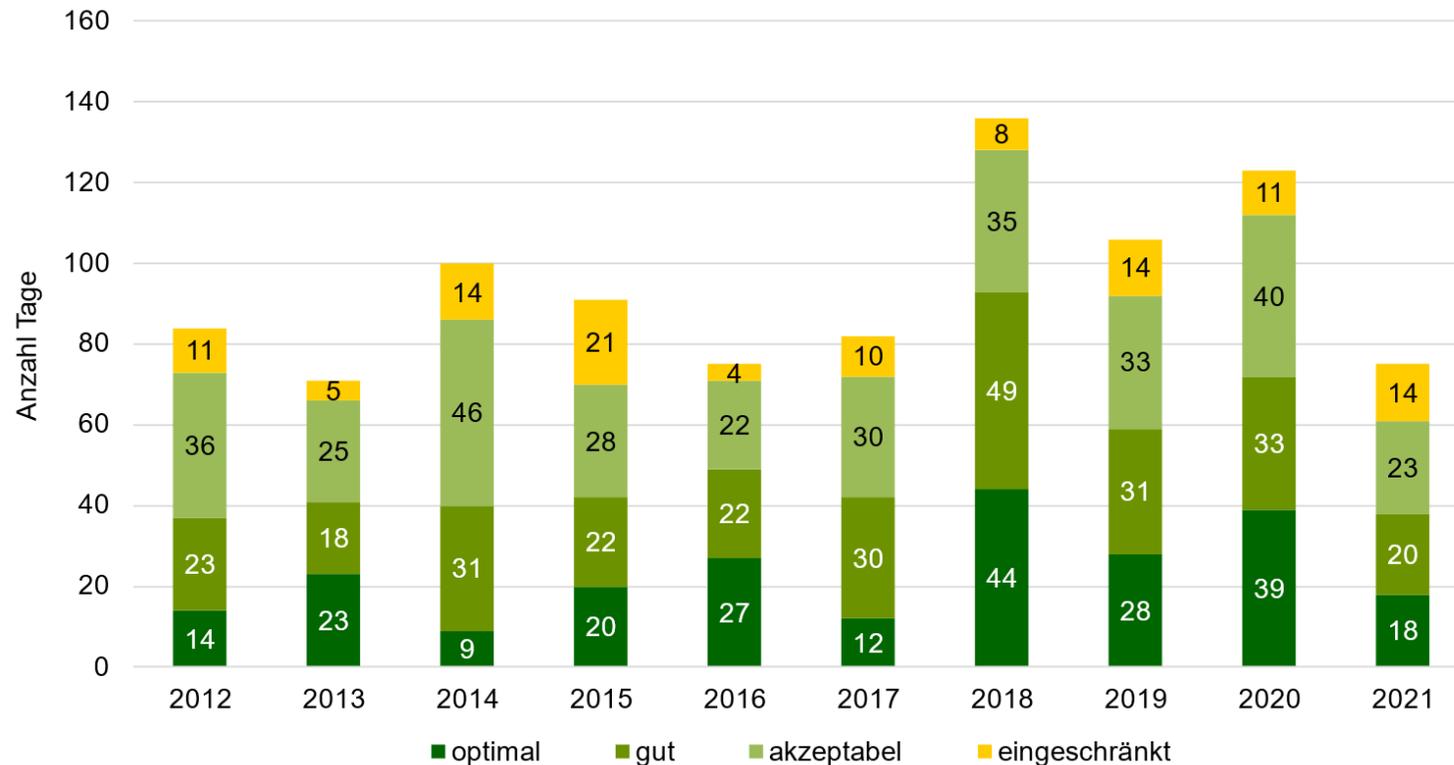
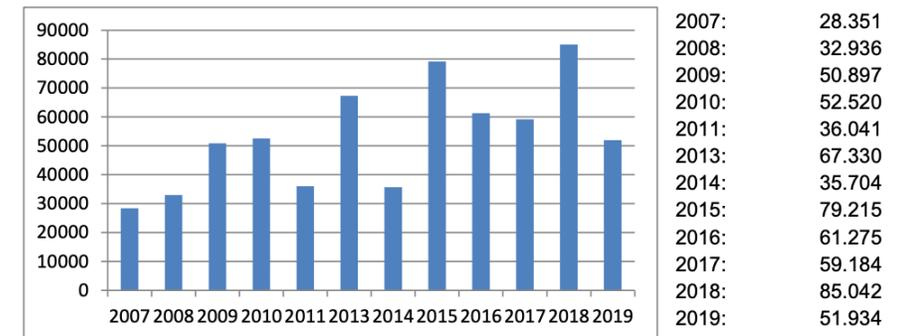
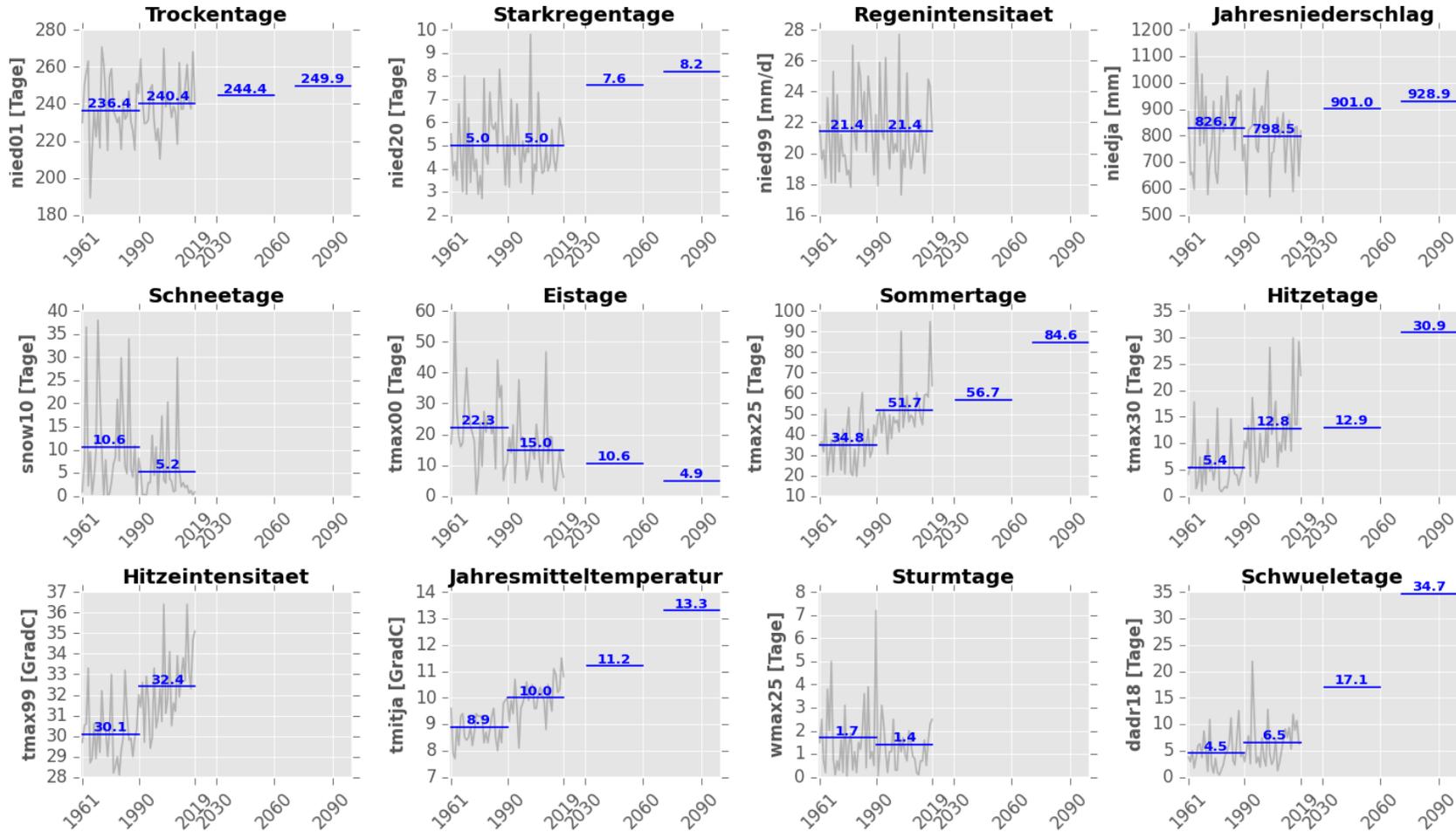


Abb.: Besucherstatistik Heidensee



Quelle: eigene Darstellung ift GmbH auf Basis DWD 2020

Exkurs Klima:**Noerdliches Baden-Wuerttemberg (L40) 08-Baden-Wuerttemberg**

- Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Klimawandels die klimatische Eignung für Badeaktivitäten/ Aufenthalte am Wasser zunimmt (mehr Hitzetage, mehr Sommertage etc.).

Abb.: Badeseen im direkten Wettbewerbsumfeld

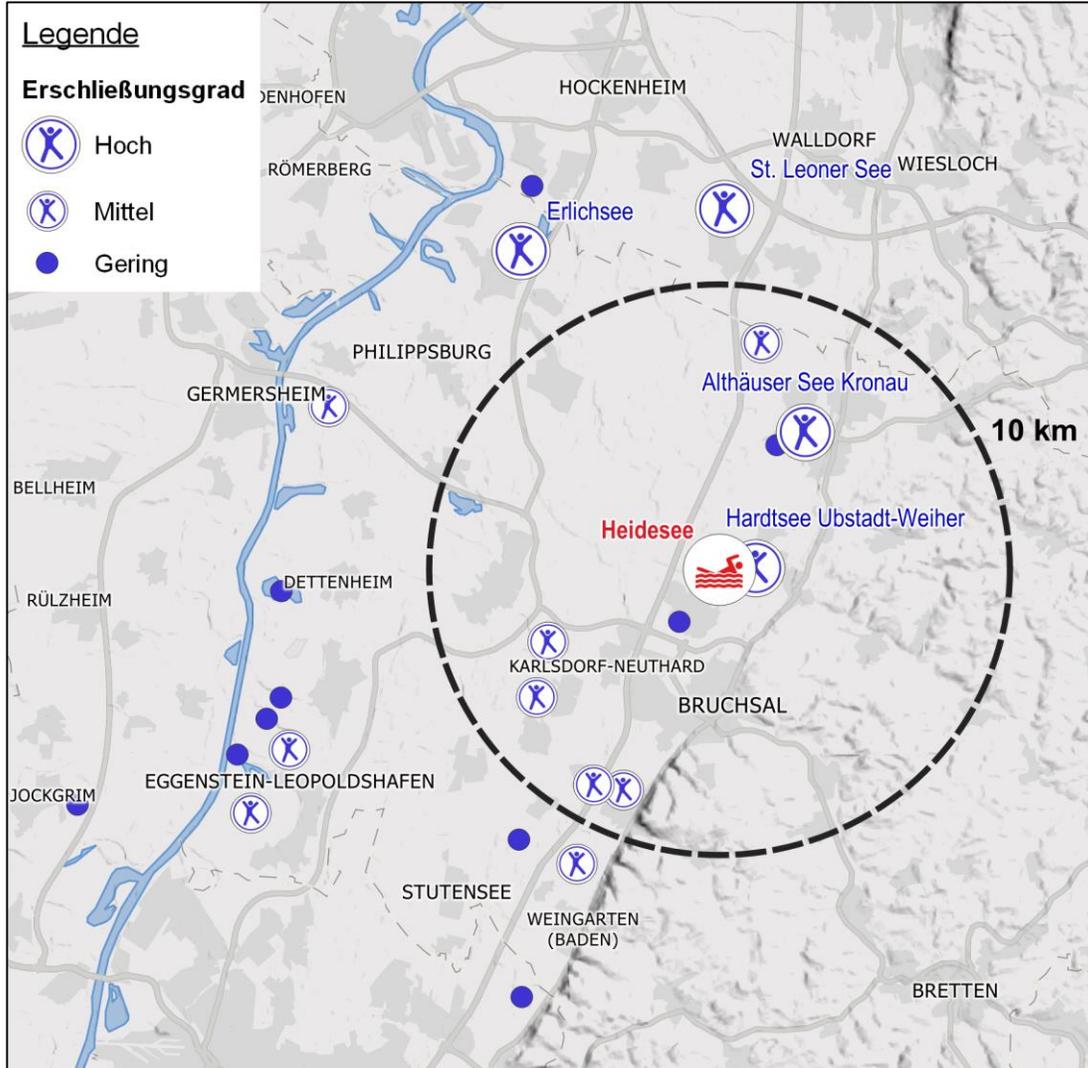


Abb.: Badeseen im direkten Wettbewerbsumfeld, Quelle: eigene Darstellung ift GmbH auf Basis QGIS

## Hardtsee – Freizeitzentrum Hardtsee

- ▶ **Entfernung:** ca. 1,1 km
- ▶ **Fläche:** 45 ha
- ▶ **Service:** Badeaufsicht durch DLRG
- ▶ **Infrastruktur:** Fahrradparkplatz, vier Sanitäreanlagen inkl. Duschen, Umkleiden, zwei Spielplätze inkl. Piratenschiff mit großem Sonnensegel und Matschstation für Kinder
- ▶ **Eintritt:** Ja (Tageskarte 4,00 €/Erw., 2,50 €/Kind & ermäßigt, 4,00 € für Wassersport)
- ▶ zwei Zugänge mit Parkplätzen in großer Zahl (kostenfrei)
- ▶ **Saisondauer:** ab Mitte Juni bis Mitte September
- ▶ **Angebot Wasser:** Freizeitzentrum Hardtsee (Badeseeeingang), Taucherzone, Surfen/Kiten, Kanu, Segeln, SUP
- ▶ **Angebot Land:** Sandstrand, Beachvolleyball-, Fußball- und Basketballfelder, Skatepark, Tischtennis
- ▶ **Gastronomie:** Restaurant Burger Alm, Strandbar, Kiosk
- ▶ **Veranstaltungen/Anbieter:** Stand Up Paddle Vermietung und Verkauf Kaldi-Events, Ironman Kraichgau
- ▶ Tierverbot auf der gesamten Anlage (Hunde)
- ▶ **Beherbergung:** Campingplatz (360 Standplätze, überwiegend Dauercamping), Jugendzeltplatz, Hotel am Hardtsee



## Vergleich Haushaltspläne 2022 (Freizeitpark Heidensee, Freizeitzentrum Hardtsee)

	Freizeitpark Heidensee		Freizeitzentrum Hardtsee	
	in €	in %	in €	in %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>220.500</b>	<b>100 %</b>	<b>746.000</b>	<b>100 %</b>
Eintritte Baden, Wassersport	150.000	68 %	289.700	39 %
Entgelte Camping	-	-	421.200	56 %
Mieten und Pachten	65.000	29 %	19.000	3 %
sonstige Erträge	5.500	2 %	16.100	2 %
<b>Aufwendungen</b>	<b>643.400</b>	<b>100 %</b>	<b>753.000</b>	<b>100 %</b>
Personalaufwendungen	98.800	15 %	301.650	40 %
sonstige betriebliche Aufwendungen	375.700	58 %	290.750	39 %
Abschreibungen	62.200	10 %	69.000	9 %
Aufwendungen für interne Leistungen	106.700	17 %	71.000	9 %
Zinsen und Steuern	-	-	20.600	3 %
<b>Nettoressourcenbedarf</b>	<b>422.900</b>		<b>7.000</b>	

Quelle: eigene Darstellung ift GmbH auf Basis Haushaltspläne 2022 Gemeinden Forst und Ubstadt-Weiher

## Wirtschaftlichkeit

### Zwischenfazit:

- ▶ steigende Eintritte und Ticketeinnahmen, allerdings mit großer Witterungsabhängigkeit
- ▶ Erlöse hauptsächlich durch Ticketverkauf
- ▶ vergleichsweise geringe eigene Personalkosten, aber nur 1-Schicht-Betrieb, eigentlich mind. 2-Schicht-Betrieb vonnöten (Herausforderungen: Finanzierung, verfügbares Fachpersonal, Beschäftigung außerhalb der Saison)
- ▶ hohe und stark steigende Ausgaben für Dienstleister
- ▶ vergleichsweise hohe Aufwendungen für Pflege der Flächen durch Bauhof
- ▶ hohes und weiterhin steigendes jährliches Defizit, auch schon in Vorjahren („beliebtester Badensee“)
- ▶ Wettbewerber (insb. Hardtsee) mit besseren Ergebnissen aufgrund zusätzlicher Einnahmequellen
  - über 50 % der Erträge durch Camping

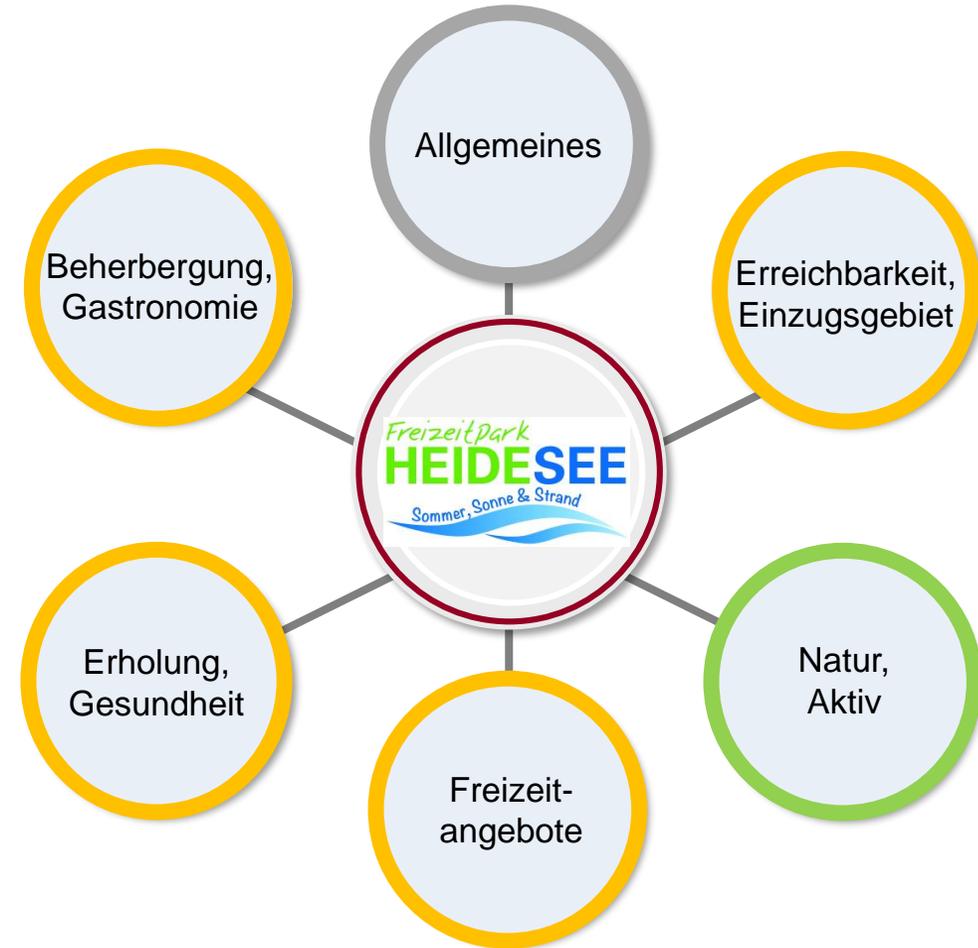
### Konsequenz:

- ▶ Bade- und Wassersport-Betrieb allein ermöglicht – unter diesen Voraussetzungen – keinen wirtschaftlichen Betrieb  
→ weitere Einnahmequellen prüfen



Ziele

Handlungserfordernisse



Stärken 	Schwächen 
<p><b>Erreichbarkeit, Einzugsgebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ sehr gute Anbindung per MIV (Autobahn, Bundes-, Landesstraße) und große Stellplatzanlage</li> <li>✓ bevölkerungsreiches Einzugsgebiet</li> <li>✓ Fuß- und Radwege aus dem Gemeindezentrum</li> </ul>	<p><b>Erreichbarkeit, Einzugsgebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✗ keine direkte Anbindung an S-/Regionalbahn (erst ab Bruchsal)</li> <li>✗ keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (nächste Haltestelle in Forst)</li> <li>✗ geringe Lärmbelastung durch A5 (&lt; 50 dB)</li> <li>✗ hohe räumliche Konzentration des Einzugsgebietes</li> </ul>
<p><b>Natur, Aktiv</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ stadtnaher Naturraum mit hohem Erholungswert</li> <li>✓ gut gepflegte Wiesenflächen über den gesamten Nutzungsraum, Sandstrand</li> <li>✓ hohe Gewässerqualität und -resilienz (keine Algenblüte)</li> <li>✓ Nähe zu touristischen Radrouten</li> </ul>	<p><b>Natur, Aktiv</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Ostufer nicht zugänglich, kein Rundweg um den See</li> </ul>
<p><b>Freizeitangebote</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ vielfältiges Freizeitangebot für breite Zielgruppe</li> <li>✓ Wasserrutschen als Alleinstellungsmerkmal</li> <li>✓ Wasserfläche für Nicht-Schwimmer</li> <li>✓ potenzielle Entwicklungsflächen, allerdings räumlich getrennt und begrenzte Fläche</li> </ul>	<p><b>Freizeitangebote</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Investitionsstau und Sanierungsbedarf im Bestand</li> <li>✗ Fehlen zusätzlicher kommerzieller, ganzjähriger Angebote</li> </ul>
<p><b>Erholung, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Möglichkeit zu niedrighschwelligen gesundheitsfördernden Aktivitäten (Schwimmen, Spiel &amp; Sport)</li> <li>✓ Saunalandschaft</li> </ul>	<p><b>Erholung, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Saunalandschaft (Sanierungsbedarf), zuletzt nur für Vereine nutzbar</li> </ul>

Stärken 	Schwächen 
<b>Beherbergung, Gastronomie</b>	<b>Beherbergung, Gastronomie</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ verschiedene gastronomische Angebote am See und im Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ keine Beherbergungsangebote im unmittelbaren Umfeld</li> <li>✗ kein Betrieb des Biergartens</li> <li>✗ keine verlässlichen Öffnungszeiten</li> </ul>
<b>Allgemeines, Rahmenbedingungen</b>	<b>Allgemeines, Rahmenbedingungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ See als fester Teil des Ortsbildes: Einheimische sehen den See als „IHREN See“, Anhängerschaft, v. a. bei Familien beliebt</li> <li>✓ ausgewiesene Nutzungszonen, Kontrolle und Zugangsbeschränkung durch Umzäunung möglich</li> <li>✓ Öffnung zum Gemeingebrauch außerhalb der Sommersaison</li> <li>✓ steigende Nachfrage und Erlöse, geringe Preiselastizität der Nachfrage</li> <li>✓ regelmäßige Besuchsbereitschaft</li> <li>✓ etabliertes analoges und digitales Ticketsystem</li> <li>✓ Vereinsaktivitäten am See und im Umfeld, Einnahmen aus Mieten und Pachten</li> <li>✓ 2x Gewinner des Preises „beliebtester Badesee“</li> <li>✓ Flächen größtenteils im Eigentum der Gemeinde</li> <li>✓ geringe planungs- und naturschutzrechtliche Beschränkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ regelmäßig hohe Defizite im Betrieb</li> <li>✗ hoher Personalaufwand (Aufsicht, Rettung, Inbetriebnahme, Kasse, Pflege)</li> <li>✗ hoher Betriebs- und Instandhaltungsaufwand Wasserattraktionen, kurze Restlebensdauer, hohe Reinvestition wirtschaftlich nicht darstellbar</li> <li>✗ hohe Auflagen an Betrieb „Naturbad“</li> <li>✗ Einkauf teurer Personaldienstleister</li> <li>✗ eindimensionales Geschäftsmodell, fehlende Profit Center</li> <li>✗ hohe Abhängigkeit von Witterung in kurzem Zeitraum → geringe Planbarkeit, ausgeprägte Saisonalität</li> <li>✗ kurze Saisondauer/Öffnungszeiten (v. a. Wasserattraktionen)</li> <li>✗ ständig wechselnde Konzepte (Öffnungszeiten, Preismodelle)</li> <li>✗ wachsende Unzufriedenheit unter Gästen und Akteuren (u. a. durch geschlossene Attraktionen bei vollem Eintrittspreis)</li> <li>✗ dichter Wettbewerb an Freizeitseen im Umfeld, z. T. mit starken Frequenzbringern und Positionierung (z. B. Naturerlebnis)</li> </ul>

## Chancen



- ✓ Zunahme der klimatischen Eignung (mehr Hitzetage, mehr Sommertage, mehr trockene Tage)
- ✓ steigende Nachfrage nach wassernaher Erholung durch zunehmende Hitzebelastung in Städten
- ✓ steigende Nachfrage bei Übernachtungsaufenthalten (v. a. Camping, Wohnmobile, außergewöhnliche Übernachtungsangebote (Baumhäuser etc.), Kurzreisen)
- ✓ Trendthemen Radfahren, Natur & Aktiv

## Risiken



- ✗ Fachkräftemangel (v. a. Gastronomie, Rettungsschwimmer)
- ✗ hohe Energiepreise (bei hohem Energiebedarf der Wasserattraktionen)
- ✗ Ehrenamt rückläufig
- ✗ strengere rechtliche Auflagen (v. a. Verkehrssicherungspflicht, Badeaufsicht, Arbeitszeiten)
- ✗ Zunahme an Wetterextremen im Klimawandel, Hitze kann Seen „kippen“ lassen
- ✗ Inflation und verminderte Kaufkraft, ggf. auch als Chance für niedrighschwellige Freizeitangebote im Umfeld
- ✗ dauerhafte Refinanzierung von Tourismusaufgaben, Freizeit-Infrastrukturen

# Nutzungs- und Entwicklungsszenarien

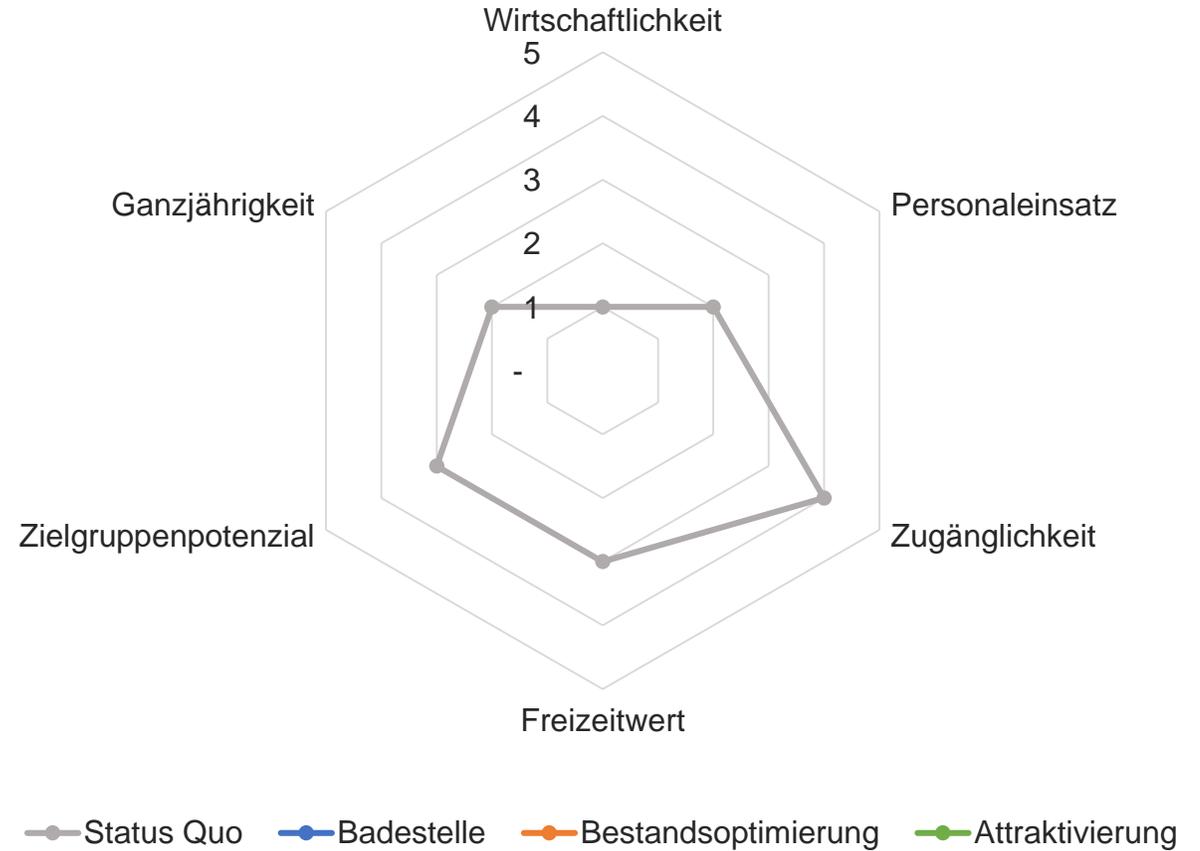


## ► Ziele:

- Wirtschaftlichkeit optimieren
- Personaleinsatz optimieren
- Zugänglichkeit erhalten/verbessern
- Freizeit- und Erholungswert steigern
- Zielgruppenpotenziale erschließen
- Ganzjährigkeit fördern
- *rechtliche Anforderungen erfüllen (insb. Haftung, Wasseraufsicht, Arbeitsrecht)*

## ► Szenarien:

- Erhalt Status Quo
- Rückbau Naturbad → Badestelle
- Kostenoptimierung im Bestand
- Aufwertung und Ausbau des Angebotes



## Rückbau Naturbad → Badestelle

### Ziele:

- ▶ Kosten und rechtliche Anforderungen an Betrieb senken → Wirtschaftlichkeit optimieren
- ▶ See jederzeit zugänglich machen

### Beschreibung:

- ▶ Heidensee als Badestelle ganzjährig öffentlich und frei zugänglich (kein Eintritt, Baden auf eigene Gefahr)
- ▶ Erlöse möglich durch Parkraumbewirtschaftung, Pachten und ggf. Nutzung Sanitär

### Einzelmaßnahmen:

- ▶ Rückbau der wasserbezogenen Infrastrukturen (Stege, Inseln, Rutschen), ggf. Gebäude
- ▶ Reduzierung Pflegeaufwand durch Renaturierung von Flächen

- ▶ ausreichende Beschilderung anbringen
- ▶ System zur Parkraumbewirtschaftung implementieren
- ▶ Umzäunung ggf. erhalten
- ▶ ggf. Flächen für saisonale Pop-Up-Gastronomie vorhalten

### Personelle Implikationen:

- ▶ keine Badeaufsicht erforderlich, ggf. Aufsicht zum Schutz vor Vandalismus/Missbrauch

### Finanzielle Auswirkungen:

- ▶ einmalig: Rückbau Infrastrukturen
- ▶ im Betrieb: erhebliche Kostensenkung

Empfehlung: weiterverfolgen

### Nächste Schritte:

- ▶ Rechtssicherheit schaffen
- ▶ Kostenschätzung Rückbau Infrastrukturen einholen
- ▶ Gespräche mit Pächtern zwecks Aufgabenverteilung (insb. Sanitär) führen



## Kostenoptimierung im Bestand

### Ziele:

- ▶ Freizeit- und Erholungswert weitgehend erhalten
- ▶ Kosten im Betrieb senken
- ▶ Wirtschaftlichkeit optimieren

### Beschreibung:

- ▶ Heidensee weiterhin als Naturbad betreiben
- ▶ weitgehender Erhalt der Infrastrukturen
- ▶ Kostenoptimierungen, v. a. bei Personal, Pflege und Instandhaltung

### Einzelmaßnahmen:

- ▶ Stellschrauben Aufwendungen:
  - Personal (Umfang, Struktur, Erbringer), Prüfung Verträge Dienstleister

- Pflege und Instandhaltung Flächen
- langfristig: Photovoltaik
- ▶ Stellschrauben Erlöse:
  - Eintritt: kaum Spielraum (s. Wettbewerber)
  - ggf. Parkraumbewirtschaftung (aber schwierig in Kombination mit Eintrittspflicht)

### Personelle Implikationen:

- ▶ geringerer Personalansatz bei Nicht-Betrieb Wasserattraktionen (keine Fachkraft zur Betriebsaufsicht erforderlich)
- ▶ geringerer Personalansatz bei verkürzten Öffnungszeiten in der Woche (außerhalb der Ferien, z. B. 12-20 Uhr), ermöglicht Einschichtbetrieb

Empfehlung: nicht weiterverfolgen

### Finanzielle Auswirkungen:

- ▶ Einsparpotenziale:
  - verkürzte Öffnungszeiten: ca. 14 T€
  - Nicht-Betrieb Wasserattraktionen: ca. 62 T€
  - in Kombination: ca. 90 T€
- ▶ verringerte Einnahmen durch Attraktivitätsverlust



Quelle: ift GmbH

## Aufwertung des Angebotes

### Ziele:

- ▶ See und Umfeld attraktivieren
- ▶ Standort- und Marktpotenziale nutzen
- ▶ neue Zielgruppen erschließen
- ▶ Wirtschaftlichkeit optimieren
- ▶ neue Profit Center erschließen

### Beschreibung:

- ▶ Heidesee weiterhin als Naturbad betreiben
- ▶ Instandsetzung/Modernisierung vorhandener Infrastrukturen und Angebote
- ▶ Schaffung zusätzlicher Angebote in den Bereichen Freizeit, Spiel, Sport, Beherbergung, Gastronomie, Mobilität

### Einzelmaßnahmen:

- ▶ Fokus auf Ausbau einnahmeschaffender

### (Zusatz-)Angebote:

- kommunal (v. a. Camping/Wohnmobil)
- privat
- ▶ Preisniveau Naturbad unverändert, sonst Gefahr durch Verlust der Hauptzielgruppe

### Personelle Implikationen:

- ▶ abhängig von Konzept

### Finanzielle Auswirkungen:

- ▶ abhängig von Konzept

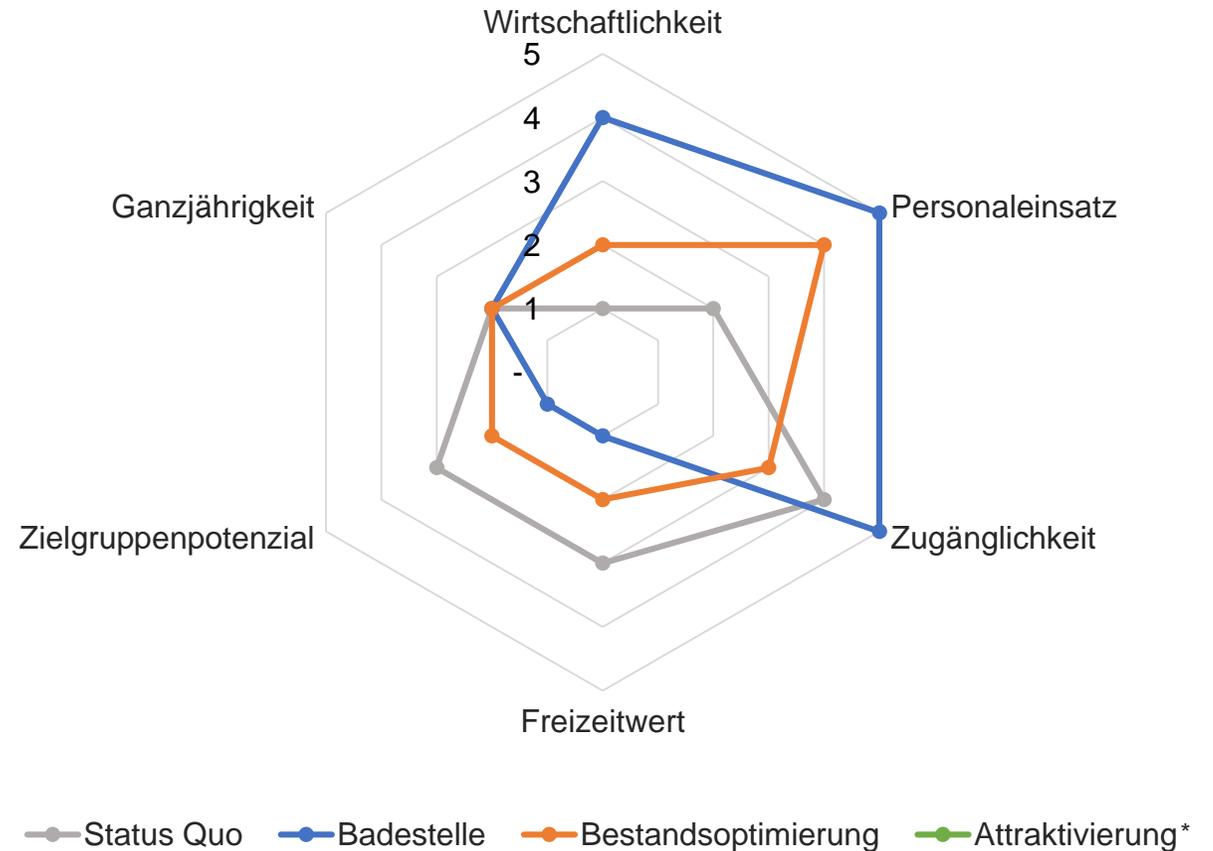
### Nächste Schritte:

- ▶ Varianten entwickeln und prüfen
- ▶ ggf. (planungs-)rechtliche Voraussetzungen schaffen
- ▶ Investoren- und Betreiberansprache

Empfehlung: weiterverfolgen

## ► Beurteilung Entwicklungsszenarien:

- **Erhalt Status Quo: nicht weiterverfolgen**  
aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit
- **Rückbau Naturbad → Badestelle: weiterverfolgen**  
aufgrund guter Wirtschaftlichkeits-Perspektive
- **Kostenoptimierung im Bestand: nicht weiterverfolgen**  
aufgrund unausgewogenem Kosten-Nutzen-Verhältnis
- **Aufwertung und Ausbau des Angebotes: weiterverfolgen**  
aufgrund Potenzial zur Steigerung von Freizeitwert und Wirtschaftlichkeit



\*abhängig von nachfolgender Konzeptentwicklung

# Aufwertung und Ausbau des Angebotes



### ▶ **Erster Schritt:**

- Sanierung/Modernisierung Bestand (Gebäude, Attraktionen, Freianlagen, Parkplätze)

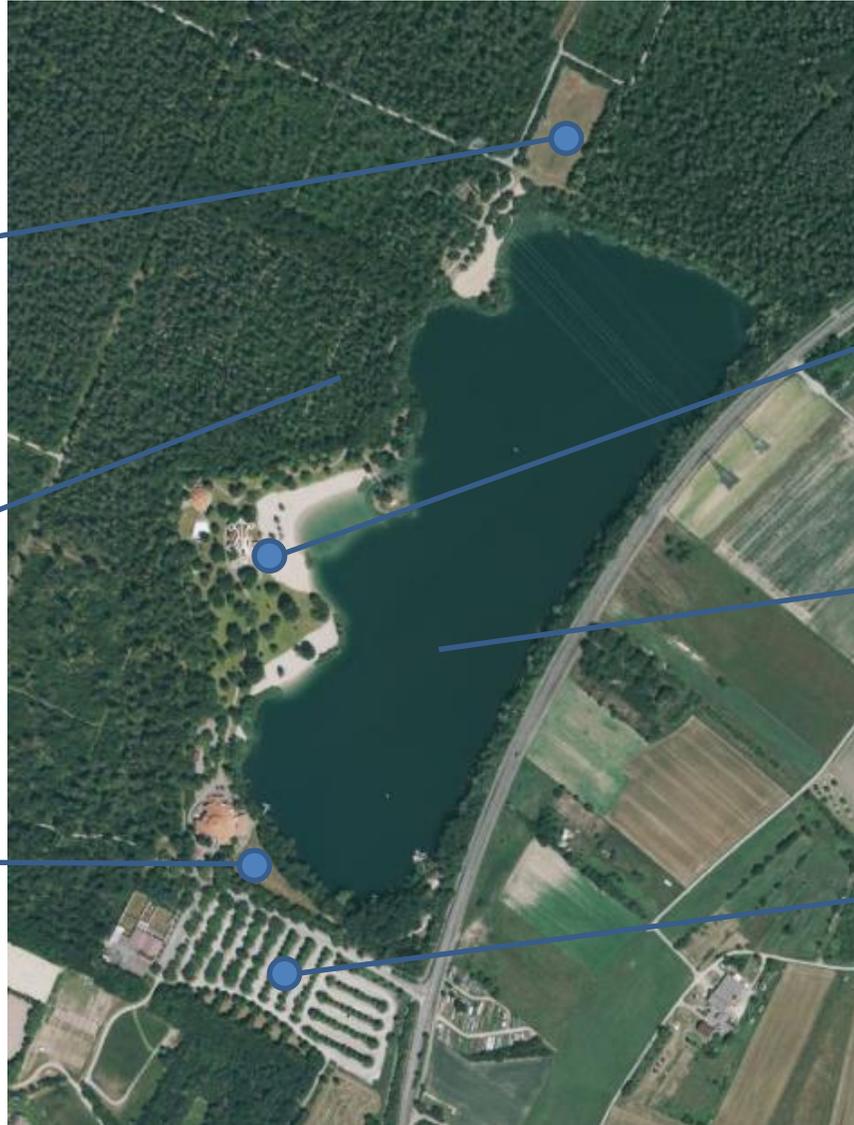
### ▶ **Szenarien Attraktivierung:**

- Szenario „Familienerlebnis“: Schwerpunkt auf Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche, Familien (Abenteuer, Action, Spiel, Sport), ggf. gepaart mit Übernachtungsmöglichkeiten
- Szenario „Naturerlebnis“: Schwerpunkt auf naturnahe Erlebnis- und Übernachtungsangebote (z. B. Hausboote, Seesauna), räumlich getrennt vom jetzigen Betrieb
- Szenario „Eventerlebnis“: Veranstaltungen, Ausflugs-/Erlebnisgastronomie, Sport- und Kulturveranstaltungen, attraktive Ausflugs- und saisonale Pop-Up-Gastronomien, Picknickinseln/-flöße, in Kombination oder Ergänzung zu einem der beiden anderen Szenarien denkbar

Bolzplatz  
ca. 0,6 ha  
keine Erschließung  
(Zuwegung, Ver-/Entsorgung)

Forst  
überwiegend ForstBW

Heli-Wiese  
ca. 0,25 ha  
derzeit als Landeplatz genutzt



Freizeitzentrum  
ca. 12,5 ha Liegewiese, ca.  
3,5 ha Strand

Wasserfläche  
ca. 16,3 ha (z.T. Angelbetrieb  
bzw. beruhigte Bereiche)

Parkplatz  
ca. 2,0 ha

# Aufwertung und Ausbau des Angebotes | Überblick

Kriterium		Projektidee	Sanierung, Modernisierung Bestand	Wohnmobilstellplatz	saisonale Pop-Up-Gastronomie / Biergarten	Skatepark	Pumptrack	
Kurzbeschreibung	Kriterium	Projektidee	Streichelzoo	Barfußpfad	Outdoor-Fitnessgeräte	Picknickinseln/-floße	Wasserspielpark	
	Kriterium	Projektidee	Basketball-/Multifunktionsfeld	Verleih Tretboot, Kajak, Ruderboot, SUP	Eventfläche, Großveranstaltungen	Campingplatz	Seesauna/Saunaboot	
Investitions	Kurzbeschreibung	Projektidee	Abenteuerspielplatz	Beachvolleyballfeld	Wasserspielplatz	Adventure Golf	Kletterpark	
	Kriterium	Projektidee	Aquazorbing	Hausboote	5-10 Elemente im Reizentrum, strandnah	18 Kunstrasenbahnen im Bereich Heli-Wiese	Hochseilgarten mit Seilrutschen und Aussichtsplattformen im Bereich Heli-Wiese	
Szenario	Betrieb	Invest	Kurzbeschreibung	3-5 Wasserlaufbälle im Verleih	5-10 Hausboote oder ufernahe tiny houses mit Platz für Personengruppen (bis zu 5 Pax)	x	x	
	Invest						x	x
Wirtschaft	Umsetzung	Szenario	Betrieb durch	Kommune				
				Dritte	x	x		x
Konfliktpotenzial	Wirtschaft	Szenario	Betrieb durch	Kommune		x	x	x
				Dritte	x	x		
Saisonalität	Konfliktpotenzial	Invest	Szenarien	Familienerlebnis	x			x
				Naturerlebnis				
Empfehlung (Fokus)	Konfliktpotenzial	Umsetzung	Wirtschaft	Eventerlebnis	x			
				Investitionsvolumen				
Empfehlung (Fokus)	Konfliktpotenzial	Saisonalität	Wirtschaftlichkeit					
				Umsetzbarkeit/Flächenverfügbarkeit				
Empfehlung (Fokus)	Konfliktpotenzial	Alleinstellung	Konfliktpotenzial (v. a. Anglerinnen und Angler)					
				Saisonalität/Ganzjährigkeit			nicht weiterverfolgen	weiterverfolgen, aber Konkurrenz Minigolf
Empfehlung <i>ift</i> zur weiteren Vorgehensweise (Fokus: Optimierung Wirtschaftlichkeit)			ggf. in Kooperation mit Aqua Schulte weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen, fehlende Standorteignung				

schlecht	< 10.000 €
neutral	10.000 - 100.000 €
gut	> 100.000 €

## Auswertung/Fazit

- ▶ hohe kommunale Basisinvestition in Sanierung und Modernisierung des Bestands erforderlich
- ▶ weiterhin hohe laufende Kosten im Betrieb
- ▶ Einschränkung bei Angebotsausbau durch fehlende Flächenverfügbarkeit und z.T. konkurrierende Nutzungen
- ▶ wenige kleinräumige, wirtschaftlich tragfähige Angebote in kommunaler Betreiberschaft möglich
- ▶ zu erwartende (Pacht-)Einnahmen können vorhandenes Defizit nicht ausgleichen
- ▶ aber: Steigerung der Frequenzen und Standortattraktivität → höhere Erlöse/Umsätze, Verweildauer, Wettbewerbsfähigkeit, soziale Kontrolle

*Unter wirtschaftlichen Aspekten weiterzuverfolgende Projektideen*

<b>Kriterium</b>	<b>Invest</b>	<b>Betrieb</b>	<b>Szenario</b>
<b>Projektidee</b>			
<b>Sanierung, Modernisierung Bestand</b>	Kommune	Kommune	alle
<b>Wohnmobilstellplatz</b>	Kommune	Kommune	alle
<b>saisonale Pop-Up-Gastronomie, Biergarten</b>	Dritte	Dritte	alle
<b>Picknickinseln/-floße</b>	Kommune/Dritte	Kommune/Dritte	Natur-/Eventerlebnis
<b>Wasserspielpark</b>	Kommune/Dritte	Kommune/Dritte	alle
<b>Verleih Tretboot, Kajak, Ruderboot, SUP</b>	Kommune/Dritte	Kommune/Dritte	Familien-/Naturerlebnis
<b>Eventfläche, Großveranstaltungen</b>	Kommune	Kommune/Dritte	Eventerlebnis
<b>Seesauna/Saunaboot</b>	Dritte	Dritte	Naturerlebnis
<b>Adventure Golf</b>	Kommune/Dritte	Dritte	Familienerlebnis
<b>Kletterpark</b>	Dritte	Dritte	alle
<b>Aquazorbing</b>	Dritte	Dritte	Familien-/Eventerlebnis

# Vorzugsvariante

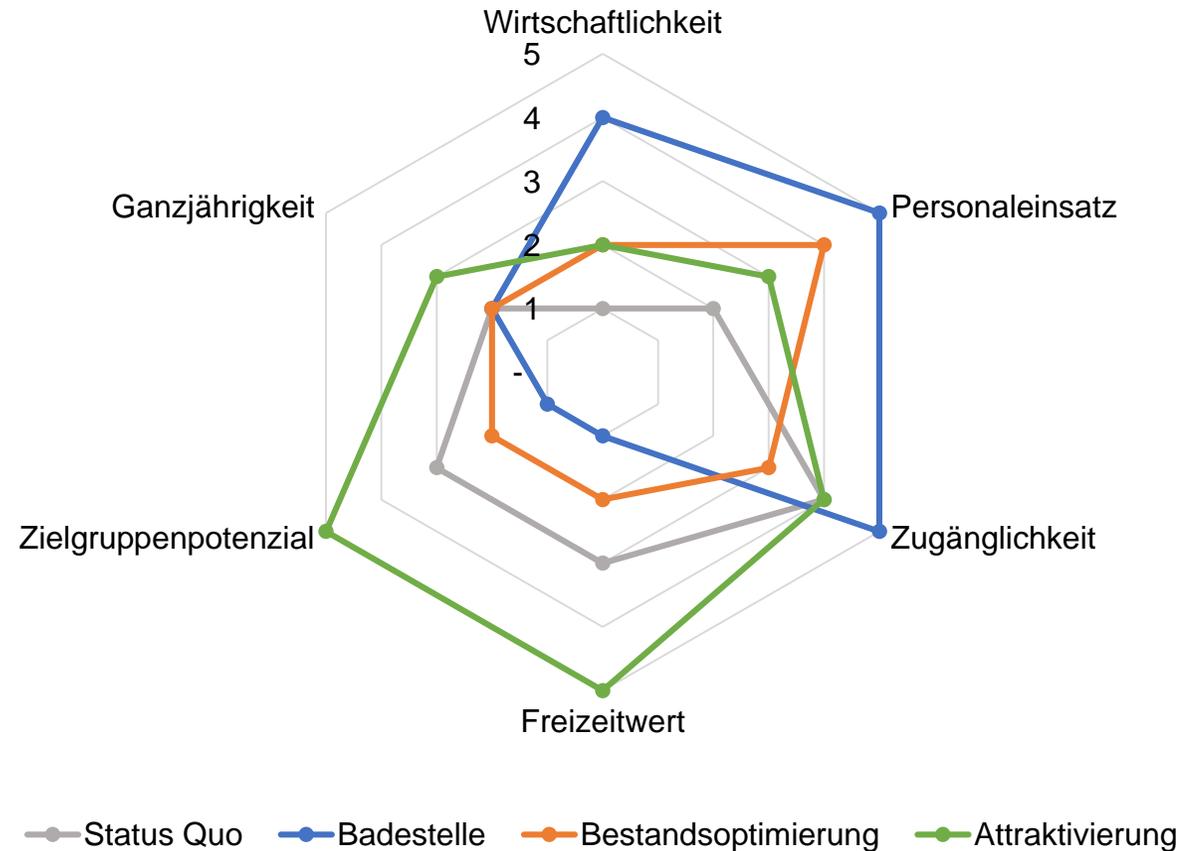


## ► Vor- und Nachteile Entwicklungsszenarien:

- Rückbau Naturbad → Badestelle  
+ geringere Kosten + geringere Personalanforderungen  
+ Zugänglichkeit - Freizeitwert - Kontrolle
- Aufwertung und Ausbau des Angebotes:  
+ Freizeitwert + gewisse Zusatzeinnahmen - hohe  
Erstinvestition - kaum verbesserte Wirtschaftlichkeit -  
Abhängigkeit von Investoren/Betreibern

## ► Schlussfolgerung:

- Rückbau zur Badestelle und Aufwertung parallel anstreben
- Attraktivitätsverlust durch neue Angebote für ausgewählte Zielgruppen (v. a. Kinder, Jugendliche, Familien) kompensieren
  - kosten-, energie- und personalarm
  - Attraktivierung öffentlicher Räume für unterschiedliche Nutzergruppen + privatwirtschaftliche Angebote





## Freizeitzentrum

Liegewiese, Sandstrand,  
Kiosk, Beachvolleyball,  
*Kinderplanschbecken*  
neu: Wasserspielplatz, ggf.  
weitere Naturduschen,  
Umkleiden/WCs

Casa del Mar mit Biergarten  
oder Pop-Up-Gastronomie,  
Aqua Schulte, mögliche  
zusätzliche Nutzungen in  
Kooperation: *Verleih*  
*Wassersportgeräte, Zorbing,*  
*Seesauna, Picknickinseln*

*vorbehaltlich rechtlicher Prüfung*

## Badestelle

kostenfrei, Rückbau Stege, Inseln etc.

## neue Attraktion

Adventure Golf oder andere, Kriterien:  
privater Investor/Betreiber,  
frequenzbringend, Fokus: Spiel/Spaß

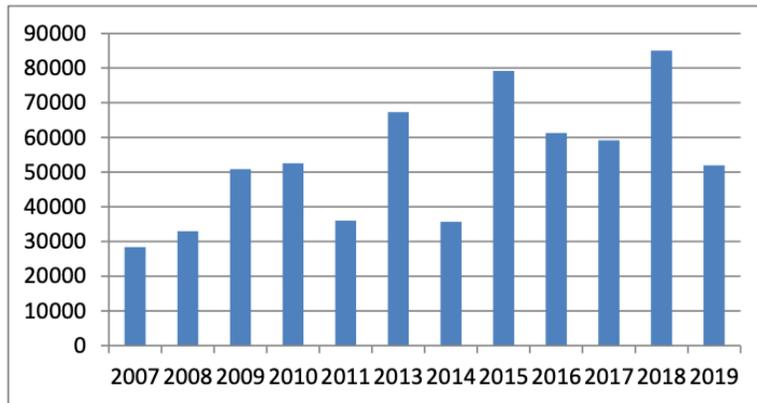
## Parkplatz

ca. 500 bewirtschaftete PKW-Standplätze

## Wohnmobilstellplatz

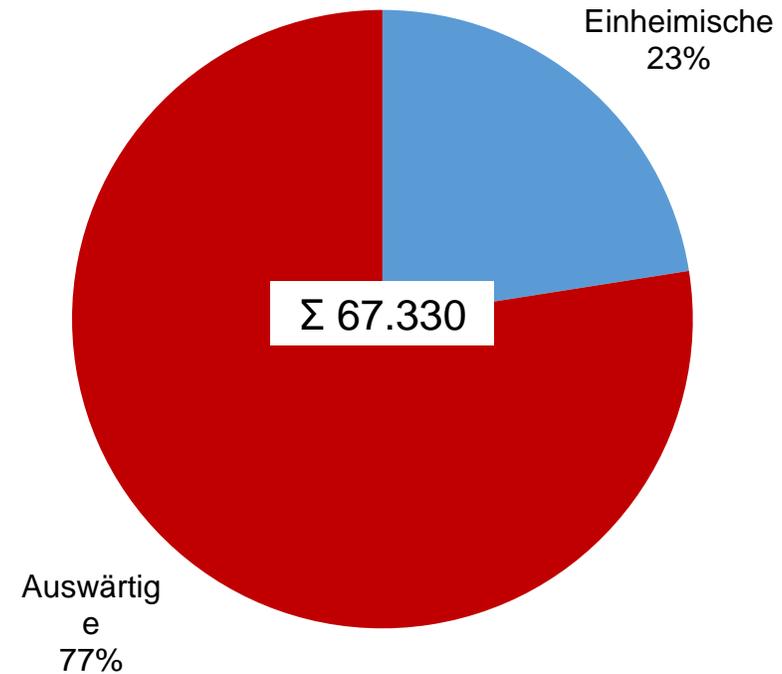
20 Standplätze inkl. Ver- und Entsorgung

## Entwicklung Besucherzahlen



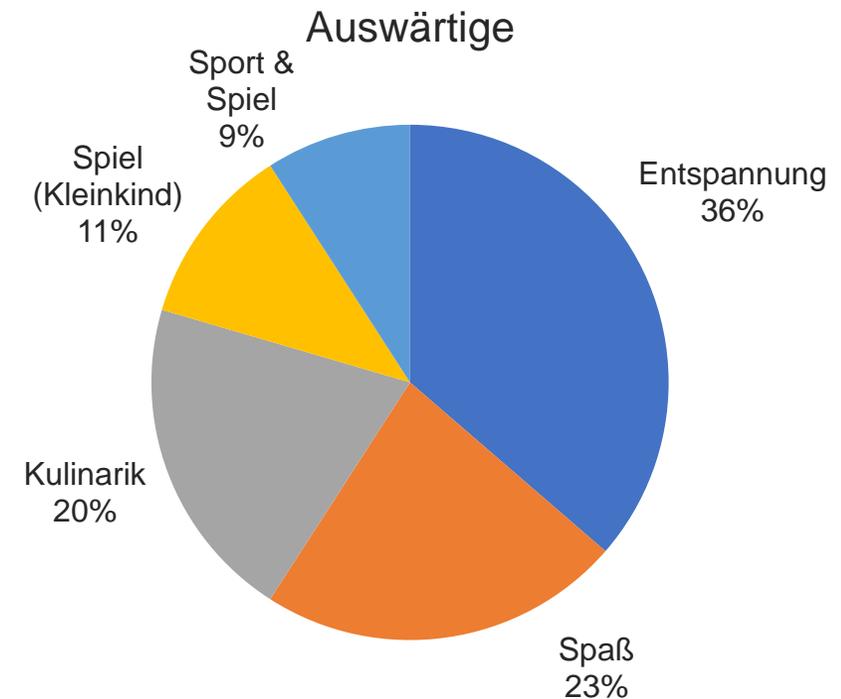
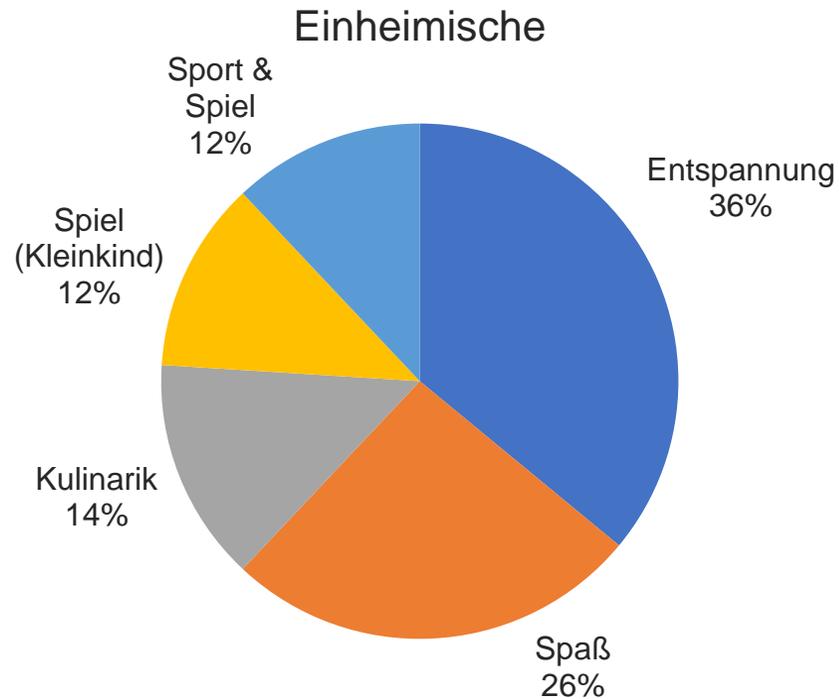
2007:	28.351
2008:	32.936
2009:	50.897
2010:	52.520
2011:	36.041
2013:	67.330
2014:	35.704
2015:	79.215
2016:	61.275
2017:	59.184
2018:	85.042
2019:	51.934
2022:	52.000

## Gästeherkunft



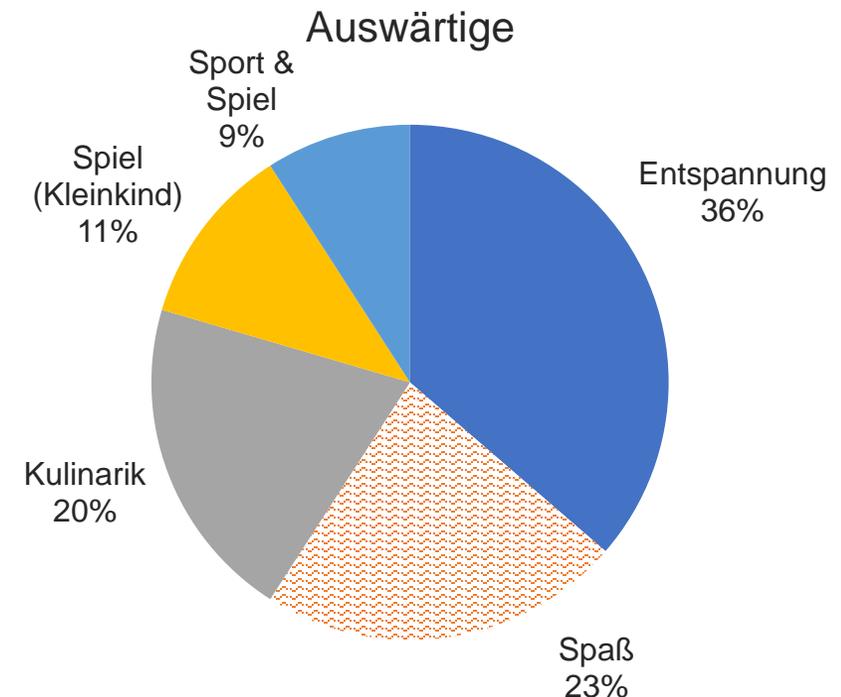
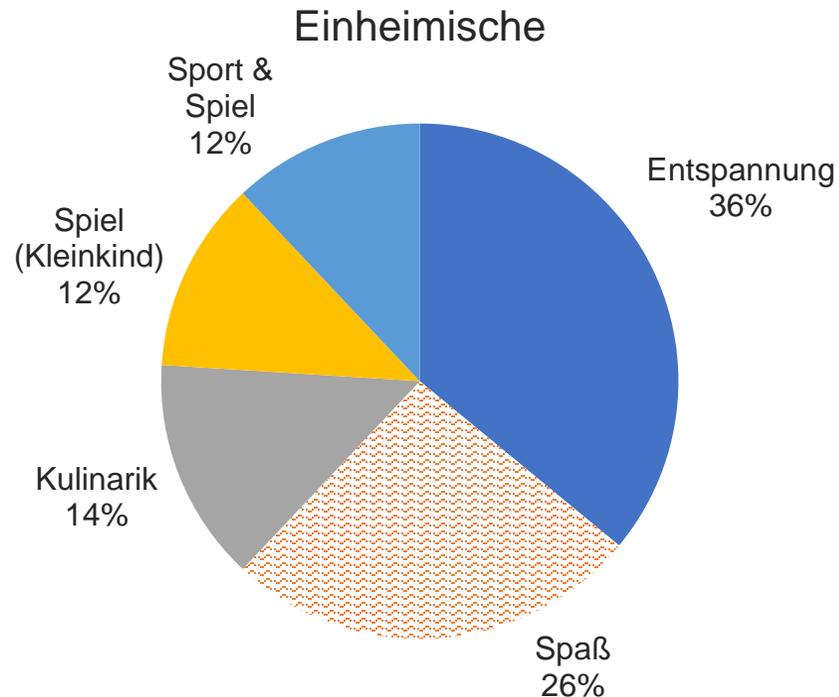
Quellen: Gemeinde Forst, eigene Berechnungen *ift* GmbH auf Basis Besuchsstatistik und Gästebefragung

Besuchsmotive (Baden & ...)	Angebote aktuell
Entspannung	Liegewiese, Sandstrand
Spaß	Riesenrutsche
Kulinarik	Casa del Mar, Kiosk
Spiel (Kleinkind)	Kinderplanschbecken/-rutsche, Brunnen
Sport & Spiel	Beachvolleyball, Bolzplatz



Quellen: eigene Berechnungen ift GmbH auf Basis Besuchsstatistik und Gästebefragung

Besuchsmotive (Baden & ...)	Angebote künftig - kommunal	Angebote künftig - privat
Entspannung	Liegewiese, Sandstrand	Seesauna
Spaß	Riesenrutsche	Adventure Golf, Zorbing
Kulinarik		Casa del Mar/Kiosk o. Pop-Up-Gastronomie, Picknickinseln
Spiel (Kleinkind)	Kinderplanschbecken/-rutsche, Brunnen, Wasserspielplatz	
Sport & Spiel	Beachvolleyball, Bolzplatz	Verleih Wassersportgeräte
Übernachten	Wohnmobilstellplatz	



Quellen: eigene Berechnungen ift GmbH auf Basis Besuchsstatistik und Gästebefragung

Umsatzerlöse	Plan 2023	Badestelle aufgewertet	
Eintritt Freizeitpark	170.000,00 €	- €	
Entgelte Wohnmobilsten		30.000,00 €	20 Standplätze, 100 Belegungstage, 15 € pro Wohnmobil/Nacht
Parkraumbewirtschaftung		75.414,95 €	Annahme: 44.000 bzw. 52.000 Besucher, 6,00 € TK bzw. 70,00 € DK, 2,5 Personen / PKW
Mieten und Pachten	63.000,00 €	5.000,00 €	Kiosk, Fischerei
neue Attraktion		<i>symbolischer Pachtzins</i>	
Kostenerstattungen und -umlagen	12.000,00 €	12.000,00 €	
<b>ordentliche Erträge</b>	<b>245.000,00 €</b>	<b>122.414,95 €</b>	
<b>Aufwendungen</b>			
Personal	68.400,00 €	- €	
Aufwendungen für Sach- und Dienstlsg.	553.800,00 €	43.700,00 €	
Unterhaltung Grundstücke/bauliche Anlagen	100.000,00 €	10.000,00 €	ca. 10 % für Außenanlagen, Kinderplanschbecken
Erwerb geringwertige Vermögensgegenstände	7.000,00 €	- €	
Mieten und Pachten	600,00 €	600,00 €	
Heizung und Gas	72.300,00 €	- €	
Reinigung	13.000,00 €	- €	
Strom, Wasser, Abfall	127.200,00 €	10.000,00 €	anteilig für (Ab-)Wasser, Abfall
Gebäudeversicherung	9.900,00 €	- €	
Grundsteuer	3.600,00 €	3.600,00 €	
Aus-, Fort- und Weiterbildung	500,00 €	- €	
Verbrauchsmittel	1.700,00 €	- €	
Aufw. für sonst. Sach- und Dienstlsg.	218.000,00 €	- €	
Pflege/Instandhaltung Wasserspielplatz		7.500,00 €	10 % vom Invest
Betrieb Wohnmobilstellplatz		12.000,00 €	40 % der Erlöse WoMo für Betriebskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall, Personal, Marketing)
Abschreibungen	60.000,00 €	60.000,00 €	
sonst. ordentliche Aufwendungen	11.000,00 €	3.000,00 €	
<b>ordentliche Aufwendungen</b>	<b>693.200,00 €</b>	<b>106.700,00 €</b>	
Aufwendungen für interne Leistungen (Bauhof, Ordnungsamt)	112.400,00 €	75.000,00 €	inkl. Ticketkontrolle Parken
<b>Nettoressourcenbedarf</b>	<b>560.600,00 €</b>	<b>59.285,05 €</b>	
pro Gast		8,33 €	

<b>Investitionen</b>	<b>250.200,00 €</b>	exkl. Rückbau Attraktionen, Gebäude		
<b>Parkraumbewirtschaftung</b>	<b>20.000,00 €</b>			
Parkautomat (2x)	20.000,00 €			
<b>Rückbau Badestelle</b>	<b>31.000,00 €</b>			
Rückbau Attraktionen, Gebäude	-			
Naturduschen, Umkleiden, WCs	30.000,00 €	Toilettenwagen, jeweils 5 Naturduschen & Umkleideschnecken		
Beschilderung nach DIN	1.000,00 €			
<b>Wohnmobilstellplatz</b>	<b>124.200,00 €</b>			
Gelände herrichten, Wegeflächen	30.000,00 €			
Rasenschotter	15.000,00 €			
Stromversorgung	20.000,00 €			
sonst. Infrastruktur	20.000,00 €	Beleuchtung, WLAN, Wasser		
Grünflächen, Bepflanzung, Sonstiges	15.000,00 €			
Kassenautomat	15.000,00 €			
Nebenkosten (8 %)	9.200,00 €			
<b>Steigerung Freizeitwert</b>	<b>75.000,00 €</b>			
Wasserspielplatz	75.000,00 €	5-10 mittlere bis große Elemente		

- ▶ politische Entscheidungsfindung und ggf. Beschlussfassung
- ▶ Gespräche mit beteiligten und potenziellen Akteuren + Partnern
- ▶ vertiefende Untersuchung der wirtschaftlichen und rechtlichen Machbarkeit inkl. Flächen- und Funktionskonzept, Präzisierung Besuchsprognose, Investitions- und Betriebskosten unter Berücksichtigung potenzieller Förderzugänge
- ▶ Umbau zur Badestelle mit projektbegleitender Kommunikation
- ▶ parallel, ggf. vorgeschaltet:
  - ▶ wo nötig Bau- bzw. Planungsrecht schaffen
  - ▶ investive Maßnahmen umsetzen (Wohnmobilstellplatz, Wasserspielplatz etc.)
  - ▶ Fläche für privatwirtschaftliche Angebote zur Pacht ausschreiben

## Hinweis:

Diese Version ist nur zum internen Gebrauch. Weitergabe, Vervielfältigung und insbesondere Veröffentlichung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung der *ift* GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Graphiken u. a. Abbildungen zu Layout-Zwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die *ift* GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die *ift* GmbH.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern eine Version dieses Dokumentes zur Verfügung, die veröffentlicht werden kann.

Sie haben Fragen oder Hinweise?

Ihr Ansprechpartner:  
Lukas Melzer

*ift* Freizeit- und  
Tourismusberatung GmbH  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Tel: 0221-98 54 95 05  
melzer@ift-consulting.de

