



## Konzept Bebraer Teiche

Eingereicht von: Charlotte und Philipp Jahn  
August 2020

# Inhaltsverzeichnis Konzept Bebraer Teiche

1. Expertise im Bereich Tourismus
2. Was wir für unserer Region bereitstellen bzw. geschaffen haben
  - A) Eintrittsfreie Angebote
  - B) Gastronomie
  - C) Neue Attraktionen mit Eintritt
  - D) Sanierungen und Neubau
  - E) Auszeichnungen und Bewertungen
3. Erfahrungen im Bereich Tourismus
4. Konzeption Bebraer Teiche
  - A) Ziele der Arbeit an den Bebaer Teichen
  - B) Umsetzung Ziele in der zeitlichen Abfolge
  - C) Machbarkeit
  - D) Saison und Öffnungszeiten
  - E) Personelle Planung
  - F) Umsatz- und Ertragsvorschau 2021
  - G) Voraussetzung für das Erreichen der Ziele
5. Vorteile und Alleinstellungsmerkmale gegenüber Mitbewerbern
6. Zusammenfassung
7. Anlagen

# Konzept Bebraer Teiche

## 1. Expertise im Bereich Tourismus

Ich lebe seit 1996 auf dem Freizeitpark Possen und bin in unserem Familienunternehmen seit frühesten Jugend mit der Arbeit im Tourismus vertraut. Mit 16 Jahren habe ich eine Lehre zum Koch gemacht. Mit 20 bin ich Hauptberuflich in unseren Betrieb eingestiegen und habe in allen Bereichen unseres Freizeitparks gearbeitet. Nach kurzer Zeit habe ich die Aufgaben eines Geschäftsführers übernommen.

Unser Familienbetrieb hat seitdem eine stete Entwicklung in allen Bereichen erfahren und zeichnet sich durch verschiedene touristische Leistungen aus.

## 2. Was wir für unsere Region bereitstellen bzw. geschaffen haben

### A) Eintrittsfreie Angebote

- Zoo (eintrittsfrei, einmalig in Europa)
- Abenteuerspielplatz
- moderne Toilettenanlagen
- Spielwiese mit Sinnespfad
- Hundeparcour (einmalig in deutschen Zoos)
- Strohsplatz
- ca.300 Sitzplätze für Selbstversorger
- verschiedene Musik- (z.B. Alleinunterhalter, Bands, Musikschule Sondershausen) und Kinderangebote wie Puppentheater und Maskottchen

### B) Gastronomie

- Täglich geöffnete Gastronomie mit großem Biergarten
- Kiosk
- Grillstände
- Großveranstaltungen (z.B. 89.0 Party, Jump Road Show, internationales Musikfestival Caligula sowie Firmenfeiern mit bis zu 5000 Personen)

### C) Neue Attraktionen mit Eintritt

- Hochseilgarten mit einzigem Kleinkindkletterwald in Deutschland
- größte Hüpfburgenlandschaft Deutschlands
- Indoorspielwelt auf 850m<sup>2</sup>

#### *D) Sanierungen und Neubau*

Neben der Schaffung neuer Attraktionen und Angebote für die Gäste unserer Region wurde seit 1997 die Infrastruktur des Parks komplett erneuert.

Das denkmalgeschützte Jagdschloß mit Ringcafe wurde komplett saniert (z.B Dach, Balken) sowie 18 neue Ferienhäuser gebaut.

Eine neue Infrastruktur hinsichtlich Strom, Wasser, Heizung, Internet und Abwasser wurde neu geschaffen.

Schaffung erneuerbare Energien in Form von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke.

#### Vorteil hierbei für die Stadt Sondershausen und die Region:

Die Kommune wurde dabei in keiner Weise finanziell belastet. Die Pacht und die nicht unerhebliche Gewerbesteuer sind somit ein finanzieller Gewinn für die Stadt Sondershausen.

Durch die stetige Weiterentwicklung des Freizeitangebots Possen entstanden und entstehen weitere neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Auch andere regionale Tourismusunternehmen (wie z.B. Übernachtungsanbieter) profitieren von diesen Angeboten.

Bekanntheitsgrad der Stadt Sondershausen hat und wird zukünftig zunehmen.

#### *E) Auszeichnungen und Bewertungen*

- Bundesverdienstorden für das Konzept das Gelände des Freizeitparks und ein damit verbundenes breites Angebot kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Resultat: der Possen ist für Sozialschwache Familien ein Ort der Freizeitgestaltung sowie für alle Sozialverbände/vereine bzw. behinderte Menschen ein Ort, der das enge Budget nicht stark belastet
- Thüringer Tourismuspreis
- Thüringer Innovationspreis
- Auszeichnung des Landkreises für besondere Verdienste im Tourismus
- Im Jahr 2019 wurden die Google Gästebewertungen von 128 Freizeitparks aus ganz Deutschland verglichen. Hier landeten wir auf Platz 18 dieser Gästebewertungen. Der nächste Thüringer Park auf Platz 65. Damit sind wir eines der erfolgreichsten Tourismus Unternehmen in Thüringen.
- Jährlich 320 000 Gäste -Tendenz steigend-  
➔ dadurch eines der besucherstärksten Ausflugsziele in Thüringen

### 3. Erfahrungen im Bereich Tourismus

10-jährige Miete der Bebraer Teiche (von 2004-2014) bringt folgende Erfahrungen in eine Bewirtschaftung mit ein

- umfangreiche fachliche Kenntnisse über die notwendige Gewässerpflege
- bekannte Infrastruktur über das Objekt
- Wissen über die der Einnahme- und Ausgabesituation

### 4. Konzeption

#### *A) Ziele der Arbeit an den Bebraer Teichen*

- dauerhafte Bereitstellung eines eintrittsfreien Badebetriebs für die Sondershäuser und die Gäste unserer Region
- Erweiterung des touristischen Angebotes der Stadt Sondershausen
  - > Campingplatz
  - > Wohnmobilstellplätze
  - > Seebistro
  - > Station für Fahrradtouristen mit Übernachtungsmöglichkeit
  - > Bereitstellung einer E-Bike Ladestation
  - > Ausbau der Sanitäranlagen
  - > Hausbootübernachtungen
  - > Glamping (saisonal festinstallierte Zelte)
  - > Ausbau der Garagen zu Tiny Häusern
- Pflege der gesamten Anlage inklusive der Teichflächen für eine bessere Gewässerqualität
  - ➔ überwacht durch das Gesundheitsamt unseres Landkreises
- kombiniertes Gästeangebot mit dem Hauptbetrieb Freizeitpark Possen
- Naturschutzprojekte fördern und unterstützen (z.B. Informationsveranstaltungen für Schulen und Kindergärten)

#### *B) Umsetzung Ziele in der zeitlichen Abfolge*

##### **I. Phase - Vor der Eröffnung bis Mai 2021 (vorausgesetzt Zuschuss bis Ende September 2020)**

- Schaffung neuer Duschen sowie Raum mit Waschmaschinen und Trockner
- Umbau des Zaunes an die obere Straße
- Umbau des Seebistros
- Schaffung der Wohnmobil-/Campingstellplätze und die dazu erforderliche Infrastruktur

## II. Phase - nach der Eröffnung bis Saison 2025

- Bau von Glamping Zelten
- Bau der Hausbootübernachtung
- Modernisierung des Gästeangebots (Neue Boote usw.)
- Ausbau der Garagen zu Tiny Häusern

Wir garantieren den beaufsichtigten Badebetrieb als Badeanstalt nach der ordnungsbehördlichen Verordnung über Sicherheitsvorkehrungen, solange bis wir die Voraussetzung und die Genehmigung für das Baden auf eigene Gefahr an einer Badestelle geschaffen haben.

### C) Machbarkeit

Am 15.7.20 um 10.00 Uhr konnten wir bei einem durch Herrn Kube vom Gesundheitsamt Weimarer Land erfahren, dass es nach Schaffung der Voraussetzungen eine rechtliche Grundlage (hierfür dient das KSA kommunaler Schadensausgleich) in Thüringen gibt, die uns das Baden auf eigene GEFAHR unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht und es Rechtssicherheit für alle Beteiligten gibt Informationsgespräch (Verkehrssicherungspflicht für Badestellen und Naturbäder S. Anlage). Dies ist auch in Thüringen belegt da es tragischerweise zu Todesfällen am Stausee Hohenfelden kam.

Sitzungsteilnehmer waren:

Bürgermeister von Sondershausen Herr Grimm, Hauptamtsleiter Sondershausen Herr Aschenbrenner, Sport Herr Rießland, Kultur Frau Köhler-Beckmann, sowie vom Landratsamt Herr Thiele Chef der Verwaltung, Ordnungsbehörde Herr Klopsch und Frau Lüdicke.

Es wurde das Naturgewässer Bebraer Teiche mit dem Stausee Hohenfelden (dort ist das Baden auf eigene Gefahr seit Jahren Realität) verglichen. Nur zwei Unterschiede zu den Bebraer Teichen wurden festgestellt.

1. Die Spuntwand ist nicht natürlich, kann aber durch einen Zaun und entsprechender Warn bzw. Verbotsschilderung sicher gestaltet werden.
2. Der Campingplatz ist in Bebra auf der gleichen Seite wie der Zugangsbereich für die Öffentlichkeit. In Hohenfelden ist er auf der gegenüberliegenden Seite, dadurch gibt es aber keine erhöhte Gefahr, für den auf eigene Gefahr Badenden.

Die Plattform mit Rutsche sowie der Sprungturm müssen entfernt oder unzugänglich gestaltet werden. Das Baden auf eigene Gefahr beinhaltet die gesetzliche Auflage keinen Eintritt zu nehmen. Dies beinhaltet das zukünftige Konzept.

Es wurden bereits Gespräche mit dem Bauamt und der Naturschutzbehörde des Landratsamtes geführt. Dabei ist als Vorinformation herausgekommen, dass die Tiny Häuser gebaut werden können, da vorhandene Baukörper ausschließlich umgebaut werden. Hausboote können sofort gebaut werden, da sie unter "Boote" fallen. Für diese Vorhaben werden keine Baugenehmigungen benötigt.

Alle Umbauten innerhalb von Gebäuden sind sofort möglich. Auch die Lage des Campingplatzes/Wohnmobilstellplatz wurde bereits in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit mit der unteren Naturschutz Behörde abgestimmt.

Mit uns als Betreiber ist eine Wirtschaftlichkeit aufgrund jahrelanger Erfahrung in der Tourismusbranche gewährleistet.

#### *D) Saison und Öffnungszeiten*

- 15. April bis 15. Oktober
- Start der Badesaison bleibt Wetterabhängig und kann damit vom Seebistro bzw. der Vermietung abweichen
- Öffnungszeiten ab 11.00 Uhr bis 19.00 Uhr, in den Thüringer Ferien und der Hauptsaison bis 21.00Uhr

#### *E) Personelle Planung*

##### I. Anfangsphase

- in Eigenleistung 2 Personen und 2 Vollzeit Angestellte sowie nach Bedarf Personal vom Possen auf Stundenbasis, In den Ferien unterstützen uns Aushilfen

##### II. bei steigendem Bedarf

- Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter durch Externa

#### *F) Umsatz- und Ertragsvorschau 2021 (s. Anlage)*

#### *G) Voraussetzung für das Erreichen dieser Ziele*

- Verkauf der Bebraer Teiche an Philipp und Charlotte Jahn
- Wir bieten 158 000 € basierend auf dem Wertgutachten der Stadt Sondershausen
- Finanzplan (s. Anlage) zeigt wirtschaftliche Machbarkeit

### **5. Vorteile und Alleinstellungsmerkmale gegenüber Mitbewerbern**

Wir sind seit 25 Jahren ein verlässlicher Partner der Stadt Sondershausen.

Die Bürger vertrauen uns und stehen bereits mehrheitlich hinter unserem Konzept.

Wir haben eine funktionierende Vermarktungs- und Marketing- Infrastruktur. Hier entstehen nur minimale Mehrkosten. Wir sind bereits ein überregional etablierter Tourismusbetrieb. Wir haben bereits 25 Jahre Erfahrung mit dem Bauen im Außenbereich und dem Umsetzen von touristischen Vorhaben in sensiblen und geschützten Naturräumen. Wir haben mit dem Freizeitpark Possen, als Hauptbetrieb, die Möglichkeit erforderliche Mittel für Investitionen flexibel zu verwenden. Wir sind mit den erforderlichen Mitteln für Investitionen also nicht nur von der Gewinnsituation des Unternehmens Bebraer Teiche abhängig. Dass wir auf unser Personal vom Freizeitpark Possen zurückgreifen können stellt einen weiteren Vorteil dar.

### **6. Zusammenfassung**

Unser Konzept, ohne Eintritt nachhaltig, zukunftsorientiert und erfolgreich zu arbeiten, ist bereits erprobt und mehrfach ausgezeichnet worden. Unsere Arbeit im Tourismus ist seit 25 Jahren ein Garant für solides Wirtschaften, bei gleichzeitigem Ausbau des touristischen Angebots in unserer Region. Die Verbesserung der Lebensqualität im Freizeitbereich unserer Mitbürger liegt uns als Sondershäuser Familie in besonderem Maße am Herzen. Durch den Kauf der Bebraer Teiche entsteht

eine Situation, die unser Gästeangebot erweitert und ergänzt. Die Stadtentwicklung im Bereich Tourismus weiter voranzutreiben und dabei ein weiteres kostenfreies Angebot für die Freizeitgestaltung, der Sondershäuser Familien anzubieten ist unser Ziel.

Wir möchten die touristische Entwicklung unserer Stadt und unserer Region weitervorantreiben und hoffen dass Sie uns mit dem Verkauf der Bebraer Teiche die Möglichkeit geben im Interesse Aller die Bebraer Teiche wieder zu einem idyllischen Ort für die ganze Familie zu machen.

Motiviert und mit den besten Wünschen

*Philipp und Charlotte Jahn*



Anlage 1: Bilder

Anlage 2: Umsatz- und Ertragsvorschau 2021

Anlage 3: Verkehrssicherungspflicht für Badestellen und Naturbäder