

Anlage 1 zur BV/0552/2017 "Konzeptfortschreibung Familiengarten"

-Konzeptfortschreibung Familiengarten INIK in der Fassung vom 21.07.2017-

zur Behandlung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 10.10.2017, Ausschuss für  
Soziales, Bildung, Kultur und Sport am 11.10.2017, Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen am  
12.10.2017, Hauptausschuss am 19.10.2017 und Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2017

# KONZEPTFORTSCHREIBUNG

## Familiengarten Eberswalde

Abschlussbericht  
Juli 2017





Impressum:



**Stadt Eberswalde**

Verwaltungsdezernat, Frau Petra Stibane  
Ordnungsamt, Herr Uwe Birk  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

Tel.: +49 03334/64-0  
Stadtverwaltung Eberswalde  
[www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)



Auftragnehmer:

**Institut für Neue  
Industriekultur INIK GmbH**

Dr. Lars Scharnholz  
Geschäftsführer  
Lipezker Straße 47  
03048 Cottbus

Tel.: +49 355 29 09 015  
[scharnholz@inik.eu](mailto:scharnholz@inik.eu)  
[www.inik.eu](http://www.inik.eu)



In Zusammenarbeit mit:  
Isoplan-Marktforschung

**Dr. Schreiber & Kollegen GbR**

Dr. Karsten Schreiber  
Geschäftsführer  
Heinrich-Böcking-Str. 7  
66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 9 36 46 - 10  
[schreiber@isoplan.de](mailto:schreiber@isoplan.de)  
[www.isoplan.de](http://www.isoplan.de)



**Konzeptfortschreibung**  
**FAMILIENGARTEN EBERSWALDE**

Inhalt	Seiten
<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1 Zielstellung	9
1.2 Aufgabenstellung, Aufgabenverständnis und Methodik	10
1.2.1 Aspekte besonderer Bedeutung	10
1.2.2 Methodik	11
1.2.3 Beteiligung	13
1.3 Rahmenbedingungen	14
<b>2 Analyse und Leitbild</b>	<b>22</b>
2.1 Analyse: Studien und Gutachten	23
2.1.1 Vorschlag Einfamilienhausbebauung	25
2.2 Auswertung Ist-Stand: Derzeitige Finanzierung des Familiengartens	26
2.3 Analyse: Touristische Perspektive	33
2.4 Analyse: Werkstatt 1	37
2.5 Analyse: Expertengespräche	39
2.6 SWOT-Analyse	41
2.7 Leitbild	45
<b>3 Entwicklungsvarianten</b>	<b>46</b>
3.1 Entwicklungsvariante 1	47
3.2 Entwicklungsvariante 2	51
3.3 Entwicklungsvariante 3	54
3.4 Analyse: Werkstatt 2	56
3.5 Weiter-so-Variante	57
3.6 Null-Variante	59
<b>4 Finalvariante</b>	<b>61</b>
4.1 Finalvariante und strategischer Ansatz	61
4.1.1 Wettbewerbsstrategie	63
4.2 Zielgruppe, Öffnung und Eintritt	64
4.3 Veranstaltungen	69
4.3.1 Exklusive Übernachtungsveranstaltungen	72
4.4 Team und Familiengartenmanager/in	73
4.5 Marketing	75
4.5.1 Touristisches Netzwerk Industriekultur in Brandenburg	77
4.5.2 Busreisen	78
4.5.3 Slogan	79
4.6 Parken	80

4.7	Angebote	80
4.7.1	Angebote: Tourismuszentrum	86
4.7.2	Angebote: Altes Walzwerk	92
4.7.3	Angebote: Blechenhaus	93
4.7.4	Angebote: Stadthalle und Freilichtbühne	94
4.7.5	Angebote: Borsighalle und Schleusenkrug	96
4.7.6	Ergänzungsangebote: Erlebnis und Aktivität	102
4.7.7	Zeitschiene	105
<b>5</b>	<b>Variantenvergleich</b>	<b>112</b>
5.1	Erträge	113
5.2	Aufwendungen	117
5.3	Jahresergebnis	121
5.4	Investitionen	124
<b>6</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>126</b>
6.1	Ergebnis der Finalvariante	127
6.2	Nächste Schritte	128
<b>7</b>	<b>Abkürzungen</b>	<b>131</b>
	<b>Anlagen</b>	
	Datenblätter Variantenvergleich	
	Pläne	

## Zusammenfassung

**„Der Familiengarten ist heute der einzige funktionstüchtige postindustrielle Kern am Finowkanal. Er ist ein Musterbeispiel einer gelungenen Konversion einer industriellen Brachfläche mit ihren vielfältigen Altlasten. ... Im Familiengarten sollte daher zukünftig der Ausgangspunkt weiterer Entwicklungen im Hinblick auf Industriekultur, Tourismus und Naherholung gesehen werden.“**

INSEK Stadt Eberswalde, S. 122

Ziel der „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ ist die Weiterentwicklung des Familiengartens. Von Sommer 2016 bis Frühjahr 2017 wurde hierzu die aktuelle Sachlage unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Aspekte dokumentiert und bewertet. Das Verfahren wurde durch zwei Bürgerwerkstätten begleitet. Es galt, eine Justierung und Aktualisierung des bisherigen Entwicklungsansatzes vorzuschlagen, politisch zu vereinbaren und daraufhin schrittweise umzusetzen. Die Konzeptfortschreibung ist somit die wesentliche Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Strategie und Entwicklungsrichtung des Familiengartens.

Mit der Konzeptfortschreibung wurde festgestellt, dass der Familiengarten mit 100.000 Besuchern pro Jahr ein heute erfolgreiches, vor allem auf Familien mit Kindern ausgerichtetes Park- und Freizeitangebot für Tagestouristen aus Eberswalde und Umgebung ist. Grundsätzlich wird der Familiengarten nicht infrage gestellt. Als authentischer, ruhiger Erholungs- und Freizeitort in Berlinnähe sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung vielversprechend. Zwingend erforderlich ist aber eine inhaltliche Profilschärfung unter Einbeziehung der Themen „Industriekultur“ und „Wasser“.

Als Ziel wurde definiert, die Besucherzahl bis 2030 schrittweise auf 150.000 Gäste pro Jahr zu steigern. Mit dem Ende 2016 abgestimmten, neuen Leitbild und der darauf aufbauenden Finalvariante wird angeregt, das Profil des Familiengartens als eine familienfreundliche Einrichtung für Kinder, Eltern und Senioren sowie die damit verbundenen Angebote auszubauen. Der Arbeitstitel lautet: **Familiengarten Eberswalde - Erlebnis am Finowkanal!**

Die neuen Angebote des Familiengartens sind eine Dauerausstellung im Tourismuszentrum, ein Finowkanalmodell im Alten Walzwerk, eine Erlebniswerkstatt für Schülerinnen und Schüler im Blechenhaus sowie ein Wasserspielplatz an den Themengärten. Das Informationszentrum ist gleichzeitig Start für den lokalen Industriekulturpfad.

Ergänzt werden diese Angebote optional durch die Borsighalle als überdachte Raumskulptur und dem Gasgeneratorenhaus als Erlebnisbistro, verbunden mit dem Familiengarten durch die barrierefreie Unterführung unter der Lichterfelder Straße. Im Bereich der Borsighalle wird in diesem Fall ein Anleger vorgesehen. Für Wassersportler, Radfahrer und Campingliebhaber werden im Bereich der Borsighalle geringinvestive Angebote für Kurzzeitübernachtungen entwickelt.

Insgesamt erfordert die justierte Ausrichtung des Familiengartens im Bereich Marketing hinsichtlich zielgruppenspezifischer Angebote und auch hinsichtlich der Arbeit des Familiengartenteams eine Qualifizierung. Es wird empfohlen, die Stelle eines Familiengartenmanagers einzurichten. Eine wesentliche Aufgabe liegt in der Verbesserung des Eventmanagements (Stadthalle, Freilichtbühne und Tourismuszentrum). Die Finalvariante schlägt keine Erweiterung der Öffnungszeiten vor.

Mit den Maßnahmen der Finalvariante verbunden sind zusätzliche Investitionen, die durch öffentliche Zuwendungen und Besuchereinnahmen finanziert werden. Dies führt zu einer Steigerung der Besuchereinnahmen und Entlastung des kommunalen Haushaltes. Unter der Annahme der im Rahmen der Konzeptfortschreibung ermittelten Werte sinken die jährlichen Zuschussbedarfe mit der Finalvariante von 2017 bis 2030 von ca. 700 TEUR auf ca. 560 TEUR. Alternativ zu der Finalvariante wurden eine Weiter-so-Variante und eine Null-Variante ermittelt. Mit der Null-Variante verbunden wäre bei Erhalt der Stadthalle ein langfristiger Zuschussbedarf in Höhe von etwa 390 TEUR pro Jahr. Die Weiter-so-Variante zeigt mittel- und langfristig einen höheren Zuschussbedarf als die Finalvariante.

## 1 Einleitung

Der Familiengarten Eberswalde auf dem Gelände der Landesgartenschau von 2002 zählt mit fast 100.000 Besuchern pro Jahr zu den touristischen Highlights der Stadt Eberswalde und der Region. Der Standort ist Veranstaltungs- und Naherholungsort und dient städtebaulich als „Scharnier“ zwischen Eberswalde und Finow. Damit spielt die Weiterentwicklung des Familiengartens eine entscheidende Rolle für die Stadtentwicklung insgesamt.

Mit dem Jahr 2017 ändern sich die Rahmenbedingungen für den Familiengarten grundlegend: Die umfassenden Fördermittelbindungen der Investitionen aus der Zeit der Landesgartenschau werden entfallen. Hieraus ergeben sich aktuell neue Handlungsoptionen und gleichzeitig auch die Möglichkeit zur Kurskorrektur.

Grundlegend für eine Kurskorrektur ist, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot, Kosten, Nachfrage und Einnahmen zu finden. Aufgrund der haushalterischen Gesamtsituation der Stadt, ist eine den finanziellen Voraussetzungen angemessene Lösung der Familiengartenentwicklung zu wählen.

Das Angebot des Familiengartens wurde von Beginn an bewusst „naturnah“ für Kinder und Familien gewählt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachjustierung steht nun die Frage der strategischen Ausrichtung des Familiengartens im Raum. Der Spielraum wurde hierbei zu Beginn der Konzeptfortschreibung durch die Stadt weit gefasst und ging über rein touristische Nutzungen hinaus: Denkbar waren (A) Rückbau und Umwidmung, (B) Beibehaltung jetzige Betreuung, (C) optimierte Weiterbetreuung und (D) völlige Neuausrichtung.

Gleichzeitig spielten die bereits mit dem INSEK von 2014 mit den Stadtverordneten abgestimmten Ziele zum Familiengarten eine ausschlaggebende Rolle für die Konzeptfortschreibung. Im INSEK heißt es: „Der Familiengarten ist heute der einzige funktionstüchtige postindustrielle Kern am Finowkanal. Er ist ein Musterbeispiel einer gelungenen Konversion einer industriellen Brachfläche mit ihren vielfältigen Altlasten. ... Im Familiengarten sollte daher zukünftig der Ausgangspunkt weiterer Entwicklungen im Hinblick auf Industriekultur, Tourismus und Naherholung gesehen werden (INSEK, S. 122)“.

Vor diesem Hintergrund wurde im Sommer 2016 das „Konzept Weiterentwicklung des Familiengartens Eberswalde“ beauftragt. Das im Folgenden erläuterte Konzept gilt als wesentliche Entscheidungsgrundlage für die seitens der Stadt Eberswalde zu wählende Strategie und Entwicklungsrichtung des Familiengartens.

## 1.1 Zielstellung

Langfristiges Ziel der „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ ist die Weiterentwicklung des Familiengartens. Hierzu wird die aktuelle Sachlage unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Aspekte dokumentiert und bewertet, um schließlich eine Justierung und Aktualisierung des bisherigen Entwicklungsansatzes vorzuschlagen, politisch zu vereinbaren und daraufhin schrittweise umzusetzen. Die Konzeptfortschreibung wird die wesentliche Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Strategie und Entwicklungsrichtung des Familiengartens sein.

Die Zielstellung der Konzeptfortschreibung stand von Beginn an im Kontext der besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Familiengartens. Der bereits vor der Bearbeitung erkennbare hohe Identifikationswert des Gartens für die lokale Bevölkerung, der sich im Rahmen der Bearbeitung schnell bestätigte, ist auch ausschlaggebend für die Zielstellung. Gerade weil der Familiengarten für die Identität der Eberswalder Bürgerinnen und Bürger offensichtlich eine zentrale Rolle spielt, sind hinsichtlich der Zielstellung nicht alleine wirtschaftliche, sondern auch kulturelle und soziale Aspekte wesentlich.

**Ziele präzisieren:** Auch wenn Arbeitsziele bereits zu Beginn der Arbeit feststanden und seitens des Auftraggebers vorgegeben wurden, galt es, die Zielstellung im Verlauf der Konzeptfortschreibung schrittweise zu präzisieren. Die ersten Ziele zum Projektbeginn, wurden zunächst im Rahmen des Projektbausteins 1 aktualisiert. Hiermit in Verbindung steht insbesondere die Leitbildfindung im Spätsommer 2016. Daraufhin wurden die Zielstellungen des Leitbildes in einem nächsten Projektbaustein 2 noch konkreter gefasst. Hierbei wurden Ziele für drei unterschiedliche Entwicklungsvarianten zum Familiengarten definiert. Die abschließende Zielstellung der Konzeptfortschreibung wurde mit dem Ergebnis der zweiten Werkstatt im Januar 2017 festgehalten, auf deren Grundlage schließlich die Finalvariante ausgearbeitet wurde.

**Inhalte als Zielvorgabe:** Auch wenn die Ziele der Konzeptfortschreibung in engem Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit des Familiengartens und damit mit Besucherzahlen, Erträgen und Aufwendungen stehen, waren es nicht vorrangig die Zahlen, sondern die Inhalte, die die Grundlage der Zielstellung bildeten. Am Anfang standen demzufolge inhaltlich-strategische Überlegungen, um die Ziele des Familiengartens aufzustellen. Und erst hiernach wurde ermittelt, wie sich diese inhaltlichen Ziele in Zahlen ausdrücken könnten.

## 1.2 Aufgabenstellung, Aufgabenverständnis und Methodik

Die methodische Vorgehensweise bei der Konzepterarbeitung wurde seitens der Stadt Eberswalde durch die Aufgabenstellung deutlich umrissen. Die Arbeit ist in drei Abschnitte unterteilt:

**Baustein 1** „Rahmenbedingungen, SWOT Analyse, Leitbilderarbeitung“

**Baustein 2** „Erarbeitung von Entwicklungsvarianten bis 2025/2030“

**Baustein 3** „Vertiefung einer Vorzugsvariante“.

### 1.2.1 Aspekte besonderer Bedeutung

Im Rahmen der Aufgabenstellung und des Ausgabenverständnisses wurden seitens des Auftraggebers einige Aspekte mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgt:

**Abgleich Stadtentwicklungsziele:** Vornehmlich im Rahmen von Baustein 1 wurden die mit dem INSEK von 2014 formulierten Stadtentwicklungsziele berücksichtigt. Dies galt später auch für die in Baustein 2 entworfenen Entwicklungsvarianten 1 bis 3, die auf dem aktuellen Konzept des Familiengartens aufbauen, sowie die abschließende Finalvariante in Baustein 3.

**Haushaltslage berücksichtigen:** Der Zuschussbedarf des Familiengartens lag in den Jahren 2013, 2014, 2015 und 2016 zwischen 424.300,00 EUR und 554.400,00 EUR. Diesbezüglich wurde insbesondere mit Baustein 3, eine Verbindung zwischen der Finalvariante und den damit verbundenen kommunalen Haushaltsauswirkungen hergestellt. Um hier eine Vergleichsebene zu erzeugen, wurden eine „Null-Variante“ und eine „Weiter-so-Variante“ erstellt.

**Marktforschung:** Die Erstellung des Konzeptes zur Weiterentwicklung des Familiengartens erforderte zur vertiefenden Ausarbeitung der Finalvariante (Baustein 3) eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsprüfung. Hiermit verbunden war die Ausarbeitung vereinfachter Bilanzierungen der unterschiedlichen Angebote, die mit der Finalvariante vorgeschlagen wurden, um somit eine möglichst belastbare Aussage zur Wirtschaftlichkeit zu erhalten.

**Beteiligungsorientierter Entscheidungsprozess:** Alle wesentlichen Akteure wurden in die Entscheidungsfindung einbezogen, um finanzielle, bauliche, touristische, rechtliche, planerische oder stadttechnische Aspekte gleichermaßen berücksichtigen zu können. Die ausgewählten Akteure wurden vorrangig auf vier Beteiligungsebenen einbezogen: (1) die Dezernentenkonferenz (DEKO), (2) die AG Familiengarten, (3) Einzelgespräche und (4) die zwei durchgeführten Werkstätten.

**Schiffbarkeit Finowkanal:** Deutlich wird im INSEK auf die elementare Bedeutung des schiffbaren Finowkanals für den zukünftigen Tourismus in Eberswalde verwiesen. Es ist davon auszugehen, dass eine touristisch starke Entwicklung des Finowkanals auch die wirtschaftliche Perspektive des Familiengartens verbessern kann. Demzufolge wurde eine enge Verzahnung der Konzeptentwicklung für den Finowkanal und der hier dargestellten Konzeptfortschreibung für den Familiengarten angestrebt. Die zunächst für Ende 2016 in Aussicht gestellte Klärung des Umgangs mit dem Finowkanal und seinen Schleusen lag zum Ende der Bearbeitung dieser Konzeptfortschreibung jedoch noch nicht vor. Die im vorliegenden Konzept vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen sind für die Optionen „Schiffbarkeit bleibt mit Schleusenbetrieb erhalten“ und „Schiffbarkeit wird durch Wegfall des Schleusenbetrieb nur eingeschränkt möglich“ relevant. Das heißt: Unabhängig davon, ob die motorisierte oder nicht motorisierter Schiffbarkeit zu erwarten ist, sind die Empfehlungen dieser Studie und vorliegenden Angebote anwendbar. Zweifelsohne stellen sich aber die wassertouristischen Perspektiven besser dar, wenn die Schiffbarkeit vollumfänglich möglich wird und die Schleusen aktiv bleiben.

## 1.2.2 Methodik

Methodisch wurden die eingangs erwähnten drei Bausteine nacheinander entwickelt. An den Schnittstellen zwischen Baustein 1 und 2 sowie Baustein 2 und 3 wurde jeweils eine Werkstatt eingesetzt, um die Ergebnisse zu diskutieren und einen Austausch mit politischen Vertretern sowie den Bürgerinnen und Bürgern herzustellen.

### Baustein 1

**Ablauf:** Im Zentrum des Bausteins stand die Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen, die Entwicklung einer SWOT Analyse und die Leitbilderarbeitung, um die Markt- und Zielgruppenpotenziale herauszuarbeiten. Die Rahmenbedingungen wurden zunächst dokumentiert und ausgewertet. Neben den in der Ausschreibung genannten Punkten wurde u. a. für die bisherige Finanzierung des Familiengartens eine Wirtschaftlichkeitsauswertung vorgenommen. Es folgten Expertengespräche, Interviews und die erste Werkstatt mit Vertretern der Politik sowie den Bürgerinnen und Bürgern. Aufbauend auf der SWOT-Analyse wurde dann das Leitbild für den Familiengarten entworfen (Kurztext mit plakativen Zielen) und im Rahmen von drei Ausschusssitzungen vorgestellt. Abschließend wurden die Ergebnisse als Markt- und Zielgruppenpotenziale im Zwischenbericht zusammengefasst. Der Zwischenbericht, dessen Ergebnisse in diesen Abschlussbericht eingehen, wurde im Zuge der Ausschusssitzungen zur Durchsicht angeboten.

## Baustein 2

**Ablauf:** Hauptbestandteil des Bausteins 2 war die Erarbeitung von Entwicklungsvarianten bis 2030 (Zeithorizont). Im Bearbeitungszeitraum sollte ursprünglich die Entscheidung zur Schiffbarkeit und Finanzierung des Finowkanals vorliegen. Hierauf sollte die Erstellung der Varianten abgestimmt werden. Unabhängig von den entstandenen Verzögerungen hinsichtlich der Finowkanalentscheidung wurden drei Varianten entwickelt.

Hierbei wurden Beispiele guter Praxis als Vergleich genutzt. Die Varianten wurden einer kritischen Prüfung unterzogen (Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken). Anschließend wurde das Ergebnis im Rahmen der zweiten Werkstatt präsentiert und diskutiert. Mit den beteiligten Akteuren wurde abschließend eine Finalvariante entwickelt, die Komponenten aller Varianten enthielt.

## Baustein 3

**Ablauf:** Kernbestandteil von Baustein 3 war die Entwicklung und detaillierte Darstellung der Finalvariante. Um die Finalvariante mit weiteren Entwicklungsoptionen zu vergleichen wurden im Rahmen von Baustein 3 zwei weitere Ansätze dargestellt: Die „Null-Variante“ (Erhalt der Angebote der Stadthalle und der Freilichtbühne, Öffnung des Gartens für den freien Zutritt, deutliche Reduktion der Gartenpflege und der touristischen Angebote) und die „Weiter-so-Variante“ (Beibehaltung des bisherigen Kurses). Für die Finalvariante wurden konkrete Maßnahmen und Zeiten definiert (Wo soll was wann passieren?), die Organisationsstruktur dargelegt (Verantwortungen Standortentwicklung) und die Finanzierung anhand konkreter Zahlen durchgerechnet (überschlägige Aufwendungen und Erträge auf Basis der zu erwartenden Investitions- und Betriebsausgaben).

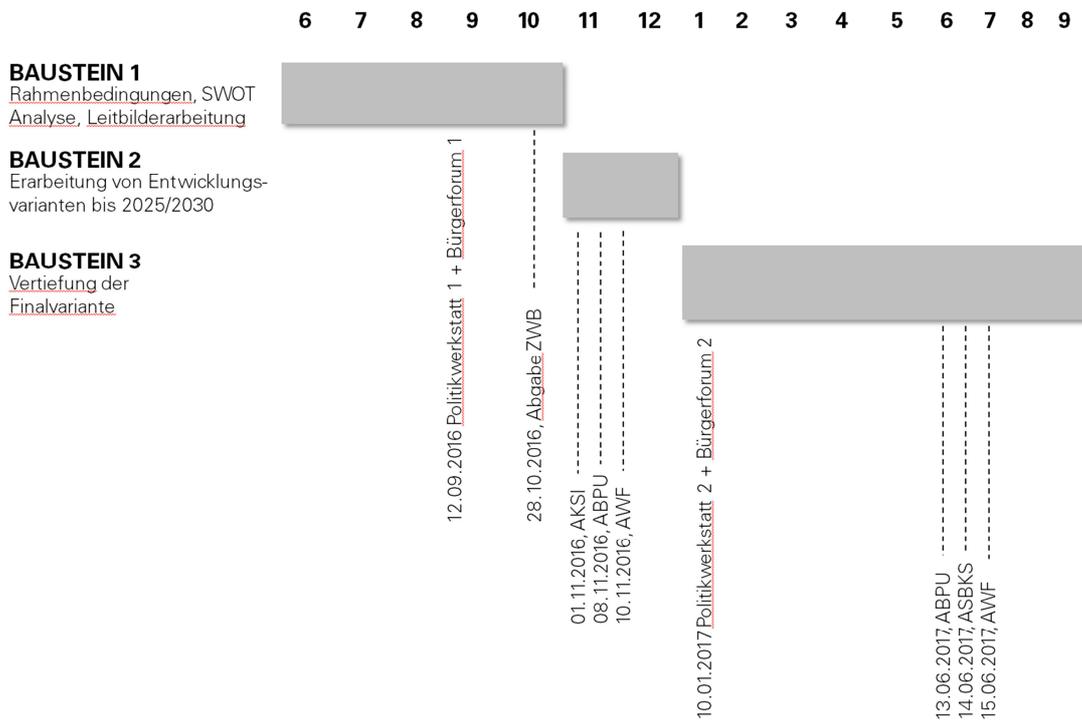


Abb. 1: Projektablauf Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde, Bausteine 1 bis 3, 2016 bis 2017. (Quelle: INIK GmbH)

### 1.2.3 Beteiligung

Beteiligung wurde im Rahmen der Konzeptfortschreibung zum Familiengarten Eberswalde „groß geschrieben“. Ziel war es, mit unterschiedlichen Fach- und Laiengästen in einer Reihe von Beteiligungsformaten zusammenzuarbeiten. Beteiligung war demzufolge ein elementarer Bestandteil der Arbeit. Auch die Konzeptfortschreibung erforderte eine weitgehende Konsensfindung unter Beteiligung unterschiedlichster Akteure. Daher wurde von Beginn an ein partizipativer Ansatz verfolgt.

Ausgehend von einer Akteursanalyse wurden sowohl in Einzelgesprächen als auch in Informationsveranstaltungen (interne Runden mit der Stadt Eberswalde) und Werkstätten unterschiedlicher Größe und Ausrichtung Aspekte der Konzeptentwicklung gezielt thematisiert und herausgefiltert. Schrittweise darauf aufbauend wurden Ziele, Leitlinien, Visionen, Entwicklungsvarianten und konkrete Maßnahmen einer Finalvariante entwickelt.



Abb. 2: Werkstatt 1, Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde, 2016  
(Quelle: INIK GmbH)

**AG Familiengarten:** Auf Ebene der Verwaltung wurde die AG Familiengarten einbezogen, die aus Vertretern ausgewählter Ämter besteht. Die Ergebnisse der einzelnen Bausteine wurden im Anschluss an die Projekttreffen der AG Familiengarten auch regelmäßig der Stadtspitze vorgestellt.

**Fokusgespräche:** Mit ausgewählten Schlüsselakteuren wurden im Rahmen von Baustein 1 gezielt Gespräche geführt. Hierfür wurde ein Gesprächsleitfaden entwickelt, der vorab mit der AG Familiengarten abgestimmt wurde. Schlüsselakteure waren unter anderem Repräsentanten von Verwaltung, Hochschule, Unternehmerschaft, Vereinigungen und Verbänden.

**Werkstatt:** Zur Bestimmung der Ziele, des Leitbildes, der Entwicklungsvarianten und der Finalvariante wurden zwei Werkstätten durchgeführt. Die Werkstätten verstanden sich als methodische Grundlage zur Umsetzung der angedachten Bürgerforen und Politikwerkstätten.

### 1.3 Rahmenbedingungen

Die Ausgangsdaten zum Familiengarten wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde schon zu Beginn dokumentiert. Im Rahmen der Recherchen standen folgende Schlussfolgerungen:

**Angebote:** Mit ca. 100.000 Besuchern pro Jahr zählt der Familiengarten zu den erfolgreichen Erlebnis- und Freizeitparkangeboten im Land Brandenburg. Charakteristisch ist eine breite Palette unterschiedlicher Angebote. Hierzu zählen u. a. Park- und Gartenangebote, Angebote aus dem Bereich Industriekultur, Wassererlebnisangebote, Spielangebote, Sport- und Bewegungsangebote (Discgolf mit Friesbee als 18-Bahn-Strecke mit Fangkörben, Boccia, Beachvolleyball etc.), Events und Veranstaltungen sowie unterschiedliche Bildungsangebote.

**Veranstaltungen:** Ein Drittel der Besucher des Familiengartens sind Eventbesucher. Hauptveranstaltungsorte für Events sind die Stadthalle und die Freilichtbühne. Außerdem können im Tourismuszentrum auch der Saal im Erdgeschoss, der Konferenzsaal und das Foyer sowie das Parkgelände selbst für Veranstaltungen angemietet werden.

**Öffnungszeiten:** Der Familiengarten Eberswalde ist ausschließlich in der warmen Jahreszeit geöffnet (Saisonbetrieb): Vom 01. April bis 31. Oktober, täglich von 10.00 h bis 18.00 h. Während der Sommerferien werden keine verlängerten Öffnungszeiten vorgesehen. Hierauf weisen die Gäste im Rahmen der Besucherbefragung 2015 kritisch hin.<sup>1</sup> Hinzu kommen gesonderte Öffnungszeiten im Rahmen von Veranstaltungen. Die Winterschließung wurde vor dem Hintergrund weitgehender Freiluftangebote festgelegt. Die Tourismusinformation im Familiengarten ist ganzjährig lediglich dienstags und mittwochs jeweils von 10.00 bis 16.00 Uhr geöffnet.

**Erreichbarkeit:** Der Familiengarten liegt an der Eberswalde in West-Ost-Richtung erschließenden innerstädtischen Bundesstraße 167 und ist damit gut erreichbar. Die Distanz zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,4 km. Der Bahnhof ist 1,9 km entfernt. Damit ist der Familiengarten weder vom Stadtzentrum noch vom Bahnhof gut fußläufig erreichbar. Die Busfahrt vom Stadtzentrum / Bahnhof zum Familiengarten beträgt ca. 15 / 10 Minuten. Vom Berliner Stadtzentrum ist Eberswalde mit Zug (RE/RB-Anbindung im 20-min-Takt, 3 x täglich IC/ICE-Anbindung, 3 x täglich Direktanbindung nach Szczecin/Polen) und Auto (Autobahnanbindung A11 in 7 km Entfernung) in 45 Minuten bis 60 Minuten sehr gut erreichbar. Der Familiengarten liegt unmittelbar am Treidelradweg sowie an einem überregionalen Radwanderweg. Die Anbindung an den Treidelradweg (lokal), den Oder-Havel-Radweg (regional), der Barnim-Dreieck-Tour (regional – Verbindung zum überregionalen Berlin-Usedom-Radweg), „Rund um die Schorfheide“ (regional-überregional) zeigt ein weitgespanntes Radwegenetz. Hierüber ist auch eine gute Anbindung an Bahnhof bzw. Stadtzentrum gegeben.

**Eintritt:** Die Preise für Tageskarten betragen: Erwachsene 4,00 Euro, ermäßigter Eintritt 2,00 Euro und für Kinder von 4 bis 17 Jahren 2,00 Euro. Für Kinder bis 3 Jahre, Begleitpersonen für Schwerbehinderte, Busfahrer und Reiseleiter ist der Eintritt kostenfrei.

<sup>1</sup> Stadt Eberswalde (Hg.), Auswertung der Fragebögen zum Besuch im Familiengarten 2015, Eberswalde, 2015.

**Öffentlichkeitsarbeit und Marketing:**

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing leiten das Familiengarten-Team. Unterstützt wird das Marketing durch das städtische Amt Tourismus/Marketing (Frau Bergelt) sowie durch das übergeordnete Destinationsmanagement Tourismusverband Barnimer Land e.V. und dem Tourismusmarketing des Landkreises Barnim über die WITO GmbH (Reiseregion „Barnimer Land“).

**Essen und Trinken:** Das gastronomische Angebot des Familiengartens Eberswalde stellt das kleine Restaurant Schleusenkrug mit Biergarten auf Bistro-Niveau im ehemaligen Schleusenwärterhäuschen dar. Die Öffnungszeiten sind: 1. April bis 31. Oktober, Montag bis Freitag ab 11 Uhr, Samstag und Sonntag ab 10 Uhr. Zusätzlich betreibt der Pächter des Schleusenkruges einen Imbiss im Bühnenbereich des Familiengartens (Schleusenbaude). Der Schleusenkrug befindet sich nicht innerhalb der Umzäunung des Familiengartens und ist somit nicht an dessen Öffnungszeiten gebunden.

**Träger und Betreiber:** Der Familiengarten Eberswalde ist gegenwärtig ein unselbständiger Betrieb (Regiebetrieb). Träger ist die Stadt Eberswalde. Er gilt somit im Sinne des Steuerrechts als **gemeinnütziger Betrieb gewerblicher Art**. Dies führt zu einem ermäßigten Steuersatz und zur Vorsteuerabzugsberechtigung. Die Ertragsmöglichkeiten des Familiengartens Eberswalde hingegen sind bzgl. der Gewinnerorientierung stark eingeschränkt.

**Team:** Betreuend zuständig für den Familiengarten seitens der Stadt Eberswalde ist Herr Birk (Amtsleiter Ordnungsamt, Dezernat 1). Das Team des Familiengartens besteht aus vier Mitarbeitern (Angestellte der Stadt Eberswalde) plus zwei Mitarbeiter, die im Familiengarten arbeiten, aber direkt den Ämtern der Stadt zugeordnet sind.

**Leiterin:** Das Aufgabengebiet beinhaltet die Leitung des Sachgebietes Familiengarten innerhalb des Ordnungsamtes. Hierzu gehört neben der Führung der übrigen Mitarbeiter vor allem die Veranstaltungsplanung und –durchführung nebst Aufsicht, der Abschluss und die Koordination der Bewachungs-, Kassendienst- und Reinigungsverträge, das Marketing, die Einsatzplanung des Stammpersonals, der MAE's und BFD's.

**Technischer Sachbearbeiter:** Ihm obliegt die Koordinierung, Planung und Betreuung des technischen Flächen- und Gebäudemanagements, die Organisation der sicherheitstechnischen Überprüfungen (TÜV/Dekra) der Geräte und Anlagen, die Hausmeisterdienste und Reparaturaufträge, die Mitwirkung bei der Planung von Baumaßnahmen sowie die Einsatzplanung, Anleitung und Überwachung der Verkehrsflächenreinigung, Grünflächenreinigung und Winterdienst.

**Haushaltsführung:** Der zuständigen Mitarbeiterin leitet die Haushaltsführung, das Sekretariat, die Infobesetzung inklusive des Vorverkaufs von Veranstaltungstickets.

**Veranstaltungstechniker:** Hierin liegen die Aufgaben der Veranstaltungsvorbereitung und –durchführung (technisch), des Bühnenauf- und –abbaus, der Betischung und Bestuhlung, der Belüftung, Belichtung, Beschallung sowie der Wartung der Veranstaltungstechnik.

**Betreuer MAE- und BFD-Team:** Der Mitarbeiter ist im Familiengarten tätig, untersteht aber der Amtsleitung des zuständigen Amtes der Stadt Eberswalde. Der technische Mitarbeiter führt das Team der MAE's und BFD's operativ, repariert und pflegt gemeinsam mit ihnen Wege, Plätze, Wald, Außenmöblierung, Spielgeräte, Zäune und Tore sowie ist Werkstatt- und Fuhrparkwart.

**Gärtnerin:** Die Mitarbeiterin ist im Familiengarten tätig, untersteht aber der Amtsleitung des zuständigen Amtes der Stadt Eberswalde. Sie pflegt die Themengärten, Beete und gärtnerischen Anlagen zusammen mit ca. 2 – 3 Mitarbeitern BFD, die sie anleitet.

**Flächen und Nutzungsänderungen:** Grundlage der gegenwärtigen Flächennutzung des Familiengartens ist der aktuelle Bebauungsplan. Es ist zu beachten, dass der bestehende Kontaminationsgrad mögliche Änderungen der aktuellen Flächennutzungen nur eingeschränkt erlaubt. Eine weitere Einschränkung möglicher Nutzungsänderungen ergibt sich aus der im nördlichen Bereich von West nach Ost verlaufenden Hochspannungsleitung (s. hierzu B-Plan). Bzgl. möglicher Nutzungsänderungen sind außerdem Kriterien der Emissionsbelastungen zu berücksichtigen (bspw. Lärm).

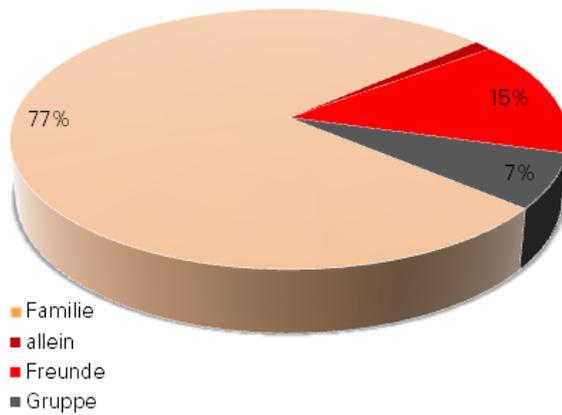
**Besucherumfrage:** Um die Rahmenbedingungen des Familiengartens zu erfassen und zu bewerten, wurden als Ausgangspunkt auch die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Besucherumfrage und Besucherauswertungen betrachtet. Die Unterlagen sind: (1) „Auswertung der Fragebögen zum Besuch im Familiengarten 2015“ (570 Bögen, 03.11.2015), (2) „Anlage 2, Besucherzahlen Familiengarten 2009 bis 2015“, (3) „PLZ, Ort / Land Nennung %“ (2015). Die Besucherzahl schwankte von 2009 bis 2015 zwischen 75.070 und 106.142 Besuchern pro Jahr. Von den etwa 100.000 Besuchern pro Jahr sind ca. 1/3 Veranstaltungsbesucher. So kamen 2015 95.728 Besucher in den Park wovon 62.916 Parkbesucher waren und 32.812 Veranstaltungsbesucher. Das Verhältnis von Veranstaltungsbesuchern zu Parkbesuchern ist vergleichbar mit ähnlichen Angeboten dieser Art.



Abb. 3: Veranstaltungsbesucher und Parkbesucher 2009 bis 2015 (Quelle: Familiengarten Eberswalde, 2016)

Gemäß der „Auswertung der Fragebögen zum Besuch im Familiengarten 2015“ sind 77 % der Besucher Familien. Angesprochene Zielgruppe und tatsächliche Gäste sind hinsichtlich ihrer familiären Zusammensetzung damit weitgehend deckungsgleich. Dies spiegelt sich auch angesichts der Altersgruppen der Besucher wider. In der Umfrage lagen der Anteil der 0 bis 18 Jährigen bei 31 % und der Anteil der 36 bis 50 Jährigen bei 28 %.

**„Kommen Sie allein?“**



**„Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?“**

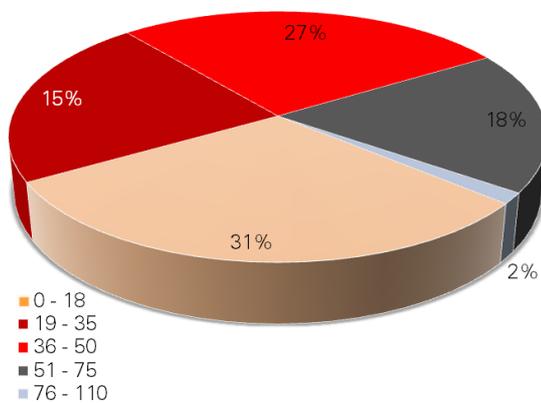


Abb. 4: Fragebogenergebnis zu Zielgruppen und Altersgruppen (Quelle: Familiengarten Eberswalde, 570 Bögen, 03.11.2015)

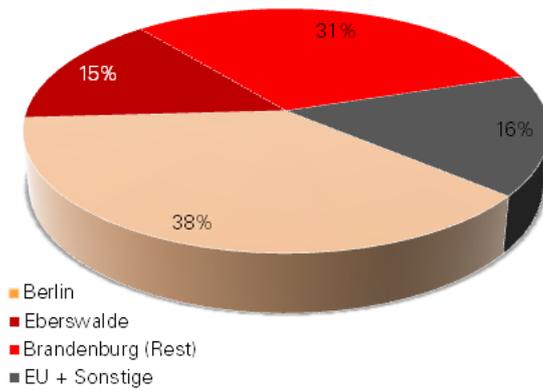
Nach Herkunft kommen in der „Auswertung der Fragebögen zum Besuch im Familiengarten 2015“ etwa 15 % der Besucher aus Eberswalde und der unmittelbaren Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass die Gäste aus Eberswalde „Wiederholungsbesucher“ sind. Das heißt, dass dieselbe Person aus Eberswalde mehrfach im Jahr in den Familiengarten kommt. Der tatsächliche Anteil von unterschiedlichen Gästen aus Eberswalde wäre bei mehrmaligen Besuchen demzufolge geringer.

Entscheidend für die Umsätze des Familiengartens ist jedoch die tatsächliche Anzahl der Besuche. Wenn ein Gast aus Eberswalde mehrfach pro Jahr in den Familiengarten kommt, sind dies auch mehrfache Umsätze die sich aus Eintrittszahlungen, Nutzungen der Gastronomie oder dem Merchandisingvertrieb ergeben.

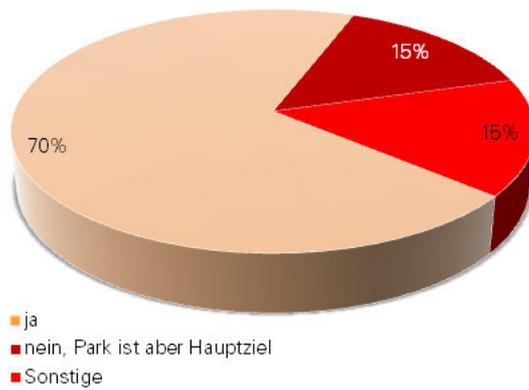
Rund 38 % der Gäste im Familiengarten sind Berliner. Der hohe Anteil von Berlingästen ist angesichts des damit verbundenen Einnahmeeffektes bei vergleichbaren touristischen Angeboten kein Einzelfall. So zeigt das touristische Angebot in Glashütte / Baruth einen Anteil von 30 %. Aus dem weiteren Umland in Brandenburg kommen 31 % der Gäste im Familiengarten und 16 % sogar von außerhalb Brandenburgs.

Hier wird deutlich, dass ein vergleichsweise kleiner Anteil der Gäste unmittelbar aus Eberswalde kommt. Damit sind Fragen der Zielgruppenfestlegung und der Erwartungen sowie der konkreten Angebote im Familiengarten zu bedenken. Bei der Frage „Sind Sie ausschließlich wegen des Familiengartens in die Stadt gekommen?“ antworten 70 % der Befragten mit „ja“. Setzt man die Angaben zur Herkunft der Besucher hiermit in Beziehung, ließe sich vermuten, dass ein erheblicher Anteil der Besucher (a) nicht aus Eberswalde kommt und (b) sich über mehrere Stunden im Familiengarten aufhält. Konkrete Aussagen zur Aufenthaltsdauer der Gäste liegen jedoch nicht vor.

### „Von wo kommen Sie?“



### „Sind Sie ausschließlich wegen des Familiengartens in die Stadt gekommen?“



(570 Fragebögen)

Abb. 5: Fragebogenergebnis zu Herkunft und Aufenthaltsdauer (Quelle: Familiengarten Eberswalde, 570 Bögen, 03.11.2015)

## 2 Analyse und Leitbild

Der erste Leistungsbaustein der Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde bezog sich auf die Analyse der weiteren Rahmenbedingungen. Hierzu wurden fünf Bereiche betrachtet: (1) Studien und Gutachten, (2) die derzeitige Finanzierung des Familiengartens, (3) die touristische Perspektive, (4) die erste Werkstatt und (5) die sog. Expertenwerkstatt.

Alle fünf Bereiche flossen schließlich in die SWOT-Analyse ein, mit der die Vor- und Nachteile der Ausgangssituation im Sinne einer Definition von Markt- und Zielgruppenpotenzialen ausgewertet wurden. Im Ergebnis konnte so ein auf den Markt- und Zielgruppenpotenzialen basierendes Leitbild für den Familiengarten entwickelt, mit der AG Familiengarten abgestimmt und den Ausschüssen der Stadt Eberswalde vorgestellt werden.

Hinsichtlich der Studien und Gutachten wurden folgende Dokumente betrachtet: „Konzeptstudie Wasser-Erlebnis-Park“ (Birkigt-Quentin, 2002), „Satzung des Betriebes gewerblicher Art“ (Stadt Eberswalde, 2004), „Familiengarten Eberswalde“ (Stadt Eberswalde, 2009), „Konzeption Industriekulturpfad“ (Stadt Eberswalde, 2009), „Sanierung + Inwertsetzung Borsighalle“ (Lorenz & Co. Bauingenieure sowie INIK GmbH, 2012), „Umsetzungskonzept zur wassertouristischen Erschließung“ (Projekt M, 2013) und „INSEK - Strategie Eberswalde 2030“ (Ernst Basler + Partner, 2014).

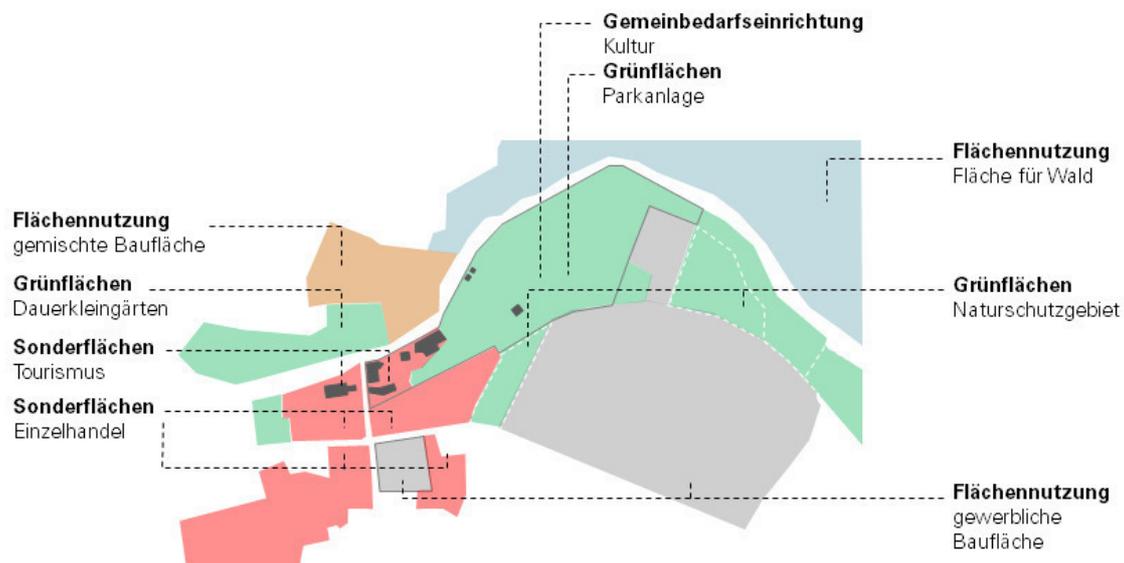


Abb. 6: Flächennutzungen im Umfeld des Familiengartens (Quelle: Flächennutzungsplan Eberswalde, 2014)

## 2.1 Analyse: Studien und Gutachten

Hinsichtlich der Betrachtung der im Rahmen des Bausteins 1 analysierten Studien und Gutachten, ließen sich Schlüsse hinsichtlich des zu definierenden Leitbildes für den Familiengarten Eberswalde ziehen. Diesbezüglich hatte die INIK GmbH eine erste Auswertung von thematischen Schwerpunktsetzungen der letzten Jahre vorgenommen. Hierbei wurden an erster Stelle vorhandene inhaltliche Schwerpunktsetzungen festgehalten und im Kontext des Familiengartens diskutiert.

Diese Themen wurden von der INIK GmbH in Beziehung zueinander gesetzt. Hierzu wurde eine Grafik entwickelt und mit dem Auftraggeber diskutiert. Die Grafik nennt alle thematischen Schwerpunktsetzungen. Es wird (1) gezeigt, welche Intensität die Themen in den Studien und Gutachten einnehmen. Hierfür wurden unterschiedlich große, graue Kreise platziert. Je größer der Kreis, desto stärker kommt das jeweilige Thema in den Studien und Gutachten vor. Außerdem wird (2) mit der Grafik verdeutlicht, in welchem Maß die jeweilige Schwerpunktsetzung bisher zur Umsetzung kam und sich heute tatsächlich im Park wiederfindet. Im Ergebnis konnten folgende Beobachtungen gemacht werden:

- (1) **Alle Schwerpunkte im Familiengarten:** Im aktuellen Familiengarten Eberswalde finden sich alle genannten thematischen Schwerpunkte wieder.
- (2) **Keine thematische Schwerpunktsetzung in den Studien:** Eine klare thematische Schwerpunktsetzung, die sich aus allen Studien und Gutachten herausfiltern lässt, besteht nicht.
- (3) **Umgesetzte Schwerpunkte:** Im Familiengarten wurden seit 2002 in besonderer Weise die thematischen Schwerpunkte „Kinder- und Familiengarten“, „Gartenausstellung“ und „Veranstaltungs- und Eventort“ umgesetzt.
- (4) **Nicht umgesetzte Schwerpunkte:** Bislang weniger umgesetzt, in den Studien und Gutachten aber stark betont, wurden die thematischen Schwerpunkte „Hafen und Wasserwanderungen“ und „Auftakt Industriekultur“.

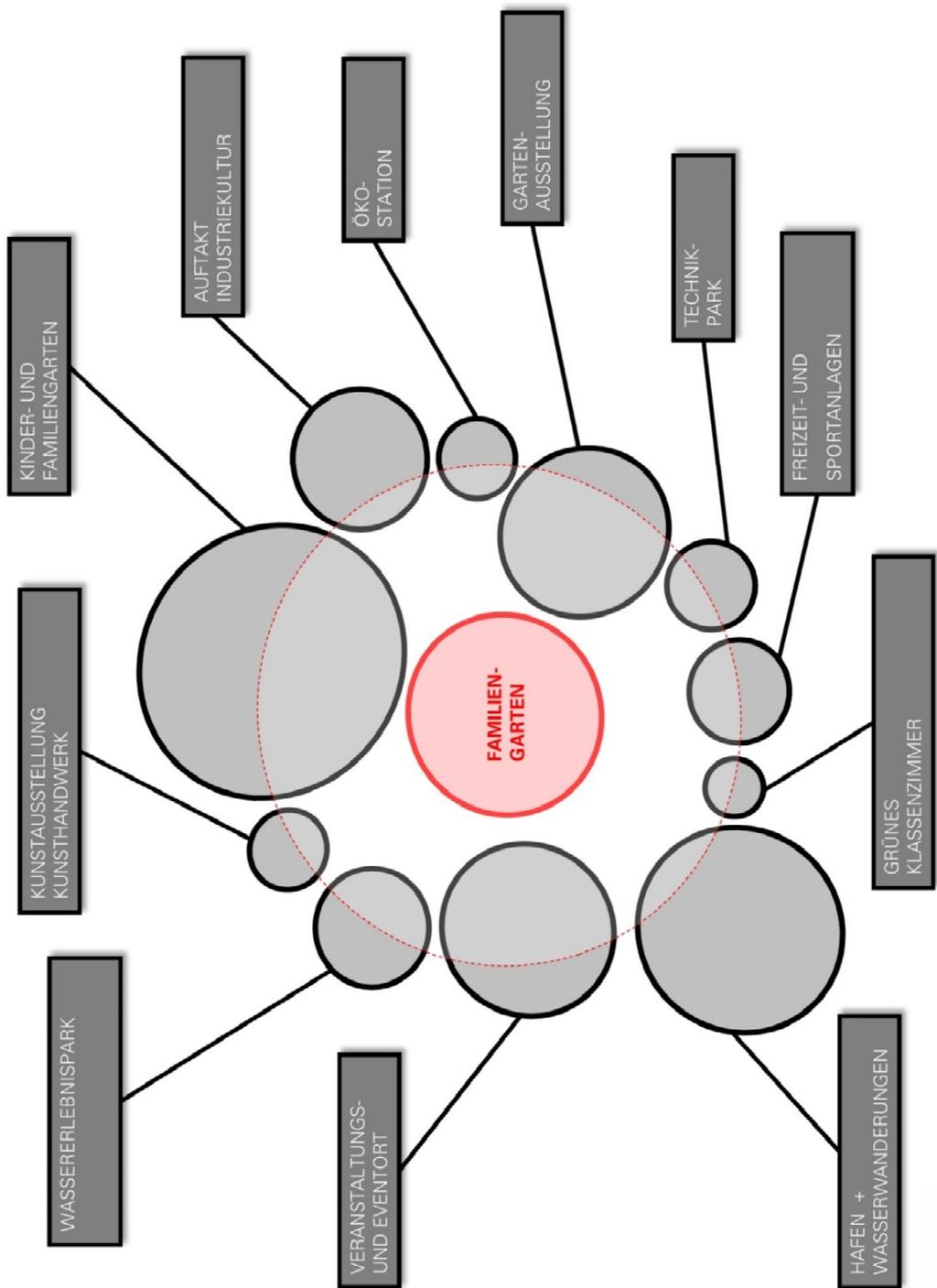


Abb. 7: Themen und Schwerpunkte im Familiengarten. (Quelle: INIK GmbH, 2016)

### 2.1.1 Vorschlag Einfamilienhausbebauung

Neben den in der in Baustein 1 betrachteten Studien und Gutachten wurde auch ein einzelner Vorschlag zur Bebauung des Familiengartens durch Einfamilienhäuser betrachtet und im Rahmen der AG Familiengarten geprüft. Gemäß des Vorschlags sollte ein Teil des Familiengartens bebaut werden, der u. a. folgende Bereiche umfasst: Themengärten, den Bereich der Kranbahn, Wasserspielplatz, Freilichtbühne mit Funktionsgebäude, große Wiese mit Grillplatz, Beachvolleyball. Es wurde deutlich, dass es sich bei der vorgeschlagenen Fläche nicht um eine Brache, sondern um eine genutzte, für die Angebote des Familiengartens bislang funktional wichtige Fläche handelt. Es ging also nicht nur darum, die etwaige Entwicklung des Wohngebietes an dieser Stelle zu bewerten, sondern auch den Verlust an Flächen und Familiengartenangeboten einzuschätzen.

Für den Fall der Umsetzung des Wohnbauvorhabens wäre die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erforderlich. Es wäre die Altlastensituation vor dem Hintergrund der Flächennutzungsänderung zu prüfen. Außerdem wären im Rahmen der Bauleitplanung alle weiteren Konsequenzen zur Wohnbebauung in dieser Lage abzuwägen (bspw. Emissionsschutz, Erschließung).

Insgesamt wurde der Vorschlag der Einfamilienhausbebauung durch die INIK GmbH im Rahmen der Konzeptfortschreibung nicht weiter verfolgt, da die Plausibilität eines solchen Ansatzes nicht ausreichend erkennbar war: So stehen der identifizierbare Aufwand zur Umsetzung und der mögliche Nutzen bzw. die möglichen schädlichen Auswirkungen in keinem überzeugenden Verhältnis zueinander. Das skizzierte Wohnprojekt lässt sich mit der Fortschreibung des Familiengartenansatzes nicht verbinden. Angesichts damit notwendig werdender Ersatzmaßnahmen kämen Folgekosten auf (bspw. neue Freilichtbühne), die sich durch das neue Wohnquartier nicht rechtfertigen ließen. Auch die Entwicklung eines weitgehend isolierten Wohngebietes in einer durch Gewerbe- und Tourismusangebote bestimmten Umgebung ist nicht überzeugend. Abschließend bleibt zum Vorschlag festzustellen, dass für vergleichbare Wohnbaugrundstücke in Eberswalde ein ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden ist und der Entwicklungsdruck zur Ausweisung eines möglichen Wohnneubaugebietes im Familiengarten nicht erkennbar ist. Der Vorschlag sollte auch im Kontext des im Verlauf des Projektes definierten und im Rahmen der städtischen Ausschüsse präsentierten Leibes zum Familiengarten betrachtet werden.

## 2.2 Auswertung Ist-Stand: Derzeitige Finanzierung des Familiengartens

Grundlage der Finanzanalyse im Rahmen von Baustein 1 waren Daten aus den Jahren 2013 bis 2015 aus den Teilergebnishaushalten der Stadt Eberswalde und der Haushaltsansatz 2016 für das Budget 84 (Familiengarten). Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht der zusammengefassten Erträge und Aufwendungen und das Ergebnis für die Haushaltsjahre 2013 - 2016.

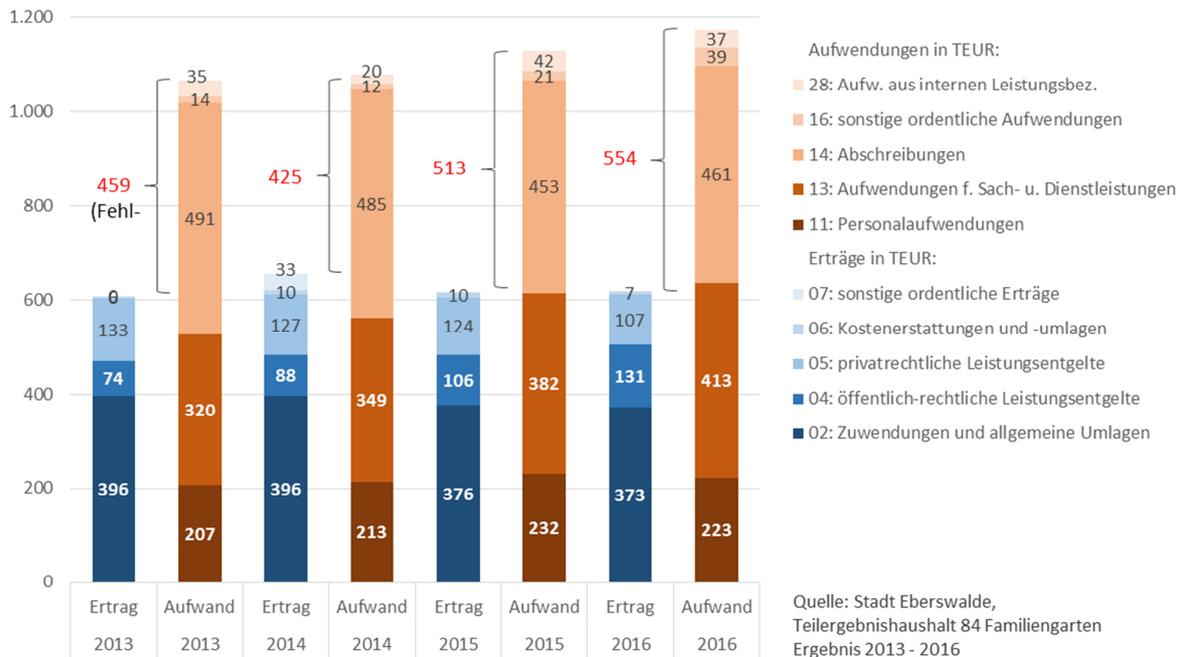


Abb. 8: Erträge und Aufwendungen Familiengarten Eberswalde in TEUR. 2013 - 2016. (Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan:Marktforschung)

Die Differenz zwischen Erträgen und Aufwand ergibt das Gesamtergebnis des Teilhaushalts 84 für den Familiengarten. Hieraus resultiert das Gesamtergebnis des Teilhaushalts für den Familiengarten, das von -459 TEUR im Jahr 2013 auf - 554 TEUR im Jahr 2016 angestiegen ist. Der doppische Haushalt berücksichtigt auch die Abschreibungen für Gebäude und Anlagen. Diese sind zwar nicht zahlungswirksam, haben in den betrachteten Jahren jedoch den größten Posten bei den Aufwendungen ausgemacht. Sie zeigen den jährlichen buchhalterischen Wertverlust der Gebäude und Anlagen des Familiengartens. Sofern nicht im gleichen Umfang zum Substanzerhalt Investitionen getätigt oder Rücklagen gebildet werden, muss an dieser Stelle ein Substanzverzehr konstatiert werden. Im Zuge der Ermittlung der „Weiter-so-Variante“, der „Null-Variante“ und der „Finalvariante“ wird analysiert, inwiefern die bisherige Finanzausstattung des Familiengartens auskömmlich war oder zu dem zu beobachtenden Substanzverzehr beigetragen hat und welche Maßnahmen in Zukunft gegen einen weiteren „Raubbau an der Substanz“ zu ergreifen sind.

In den folgenden Abschnitten werden die tatsächlichen Ein- und Auszahlungen des Haushaltsjahrs 2015 und des Ansatzes für 2016 anhand des aktuellen Teilfinanzplans beleuchtet, um die finanzielle Weiter-so-Situation darzustellen. Der Teilfinanzplan klammert nicht zahlungswirksame Positionen, insbesondere Abschreibungen und Zuwendungen aus.

### **Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit**

Auf der Einnahmeseite konnte der Familiengarten 2015 Einzahlungen in Höhe von 261 TEUR verbuchen. Den höchsten Anteil machten 2015 die privatrechtlichen Leistungsentgelte mit rund 42 % der Erträge aus, gefolgt von öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten (41 %) sowie Zinsen und sonstigen Finanzeinzahlungen (13 %). Kostenerstattungen und Kostenumlagen spielen hingegen mit knapp 4 % kaum eine Rolle. In den folgenden Abschnitten wird die Zusammensetzung der einzelnen Positionen analysiert.

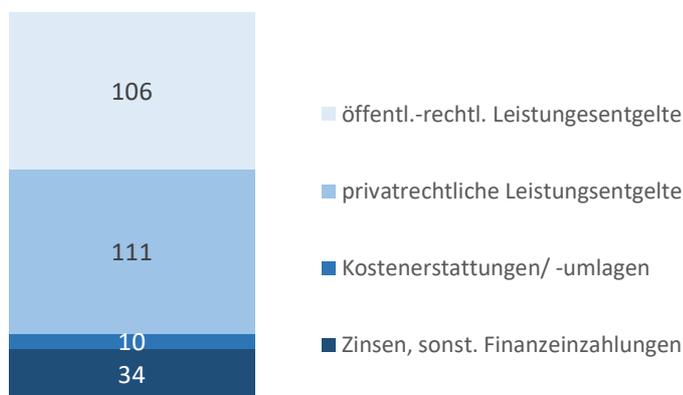


Abb. 9: Einzahlungen Familiengarten Eberswalde. 2015.  
(Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan:Marktforschung)

### **Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte**

Zu den öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten werden Verwaltungsgebühren und Beiträge, im Wesentlichen Eintrittsgelder, ferner Einnahmen wie bspw. Entgelte für Bollerwagen, Garderobe oder Münzfernsprecher gezahlt. Die Abbildung zeigt die Verteilungsstruktur der öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelte im Jahr 2015. Mit 97 % entfiel der weitaus größte Teil der Einzahlungen in dieser Position auf Eintrittsgelder, die damit die wichtigste Einnahmequelle des Familiengartens sind. Die Einnahmen aus Eintrittsgeldern lagen 2015 bei 103 TEUR. Die sonstigen Entgelte blieben 2015 mit rund 4 TEUR vergleichsweise gering.

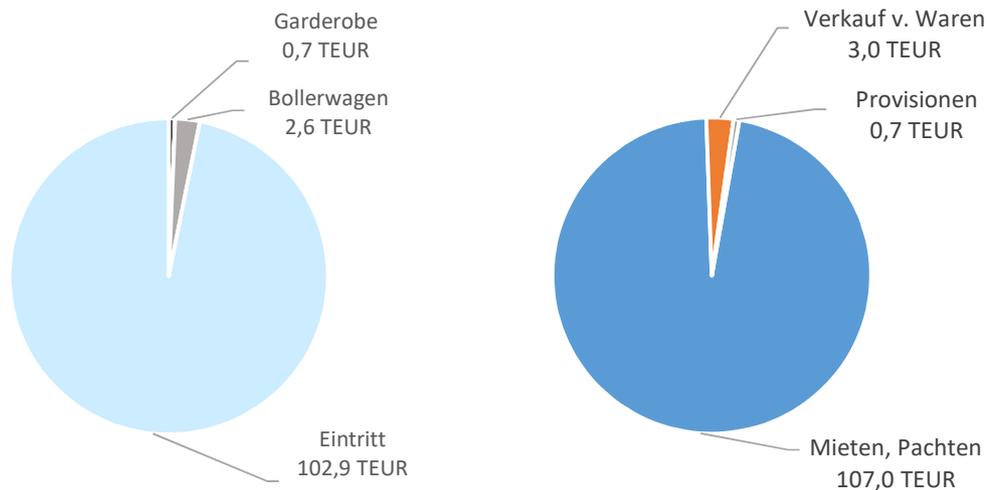


Abb. 10: Positionen der öffentlich-rechtlichen (links) und der privatrechtlichen Leistungsentgelte (rechts), Familiengarten Eberswalde. 2015. (Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan-Marktforschung)

### Privatrechtliche Leistungsentgelte

Mieteinnahmen, Einnahmen aus dem Verkauf von Waren sowie Provisionen werden unter der Position „privatrechtliche Leistungsentgelte“ erfasst. 2015 machten Mieteinnahmen mit 107 TEUR 97 % der privatrechtlichen Leistungsentgelte aus und sind damit der zweite wichtige Einnahmeposten des Familiengartens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass etwa die Hälfte dieser Einnahmen keine Zahlungsströme zur Folge haben, da es sich um interne Verrechnungen (!) zwischen dem gewerblichen Veranstaltungsservice und dem gemeinnützigen Familiengarten handelt. Bislang spielen Erträge aus dem Verkauf von Waren und Provisionen eine völlig untergeordnete Rolle (knapp 4 TEUR pro Jahr).

### Kostenerstattungen, Kostenumlagen und sonstige Finanzeinzahlungen

Der Oberpunkt „Kostenerstattung und Kostenumlagen“ umfasst vorrangig (98 %) Erstattungen von privaten Unternehmen für Wasser, Strom und Telefon. Diese lagen 2015 bei 10 TEUR. Erträge aus Kostenerstattung und Kostenumlagen spielen insgesamt eine äußerst untergeordnete Rolle. Unter der Position 08 (Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen) wurden im Haushalt von 2015 Mehrwertsteuererstattungen von insgesamt knapp 34 TEUR verbucht. Diesen stehen höhere Auszahlungen für Mehrwertsteuer gegenüber (s.u.). Zinseinnahmen sind nicht angefallen.

### Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit

Im Jahr 2015 betrug die Summe der Auszahlungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit (Positionen 10 - 15 des Teilfinanzplans) rund 685 TEUR. Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen waren 2015, wie aus der Abbildung unten zu entnehmen ist, mit fast 62 % der höchste Posten unter den Aufwendungen. Personalaufwendungen machten gut ein Drittel der Auszahlungen aus, sonstige Auszahlungen lediglich 4 %. Gesonderte Posten bilden die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit sowie Auszahlungen durchlaufender Gelder (s.u.).

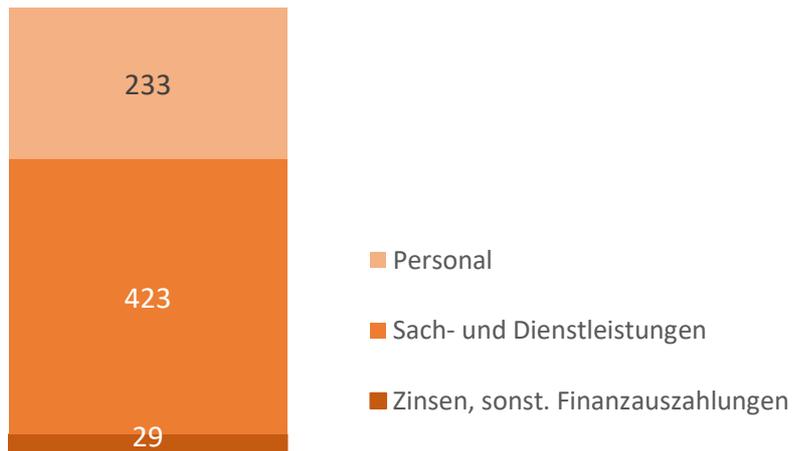


Abb. 11: Auszahlungen Familiengarten Eberswalde. 2015.  
(Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan-Marktforschung)

### Personalauszahlungen

Unter der Position „Personalauszahlungen“ (Dienstbezüge sowie Beträge zur Sozialversicherung und Versorgungskasse für Angestellte) wurden 2015 insgesamt 233 TEUR ausgewiesen. Darin sind Auszahlungen für die Angestellten des Familiengartens und anteilige Personalkosten anderer Kostenstellen der Stadt, die Arbeiten für den Familiengarten übernehmen, enthalten. Die Position ist von 207 TEUR im Jahr 2013 auf über 213 TEUR (2014) allmählich angestiegen. Der Personalbestand des Familiengartens wurde zwischen 2007 und 2009 stark reduziert. Weitere Einsparungen sind an diesem Posten in Zukunft kaum zu realisieren.

### Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen

Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen machten 2015 mit 423 TEUR den größten Kostenblock aus. Die größten Ausgabenpositionen innerhalb des Bereichs „Sach- und Dienstleistungen“ sind die Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen sowie die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen des Familiengartens mit jeweils 26 % der Auszahlungen, ferner Ausgaben für Mieten und Pachten (die fast zu drei Vierteln aus der internen Verrechnung der Mieteinnahmen bestehen) sowie unter

„besonderen Verwaltungs- und Betriebsauszahlungen“ die Kosten für Marketing und Werbung. Nicht unerheblich sind ferner die Kosten für den ausgelagerten Kassendienst.

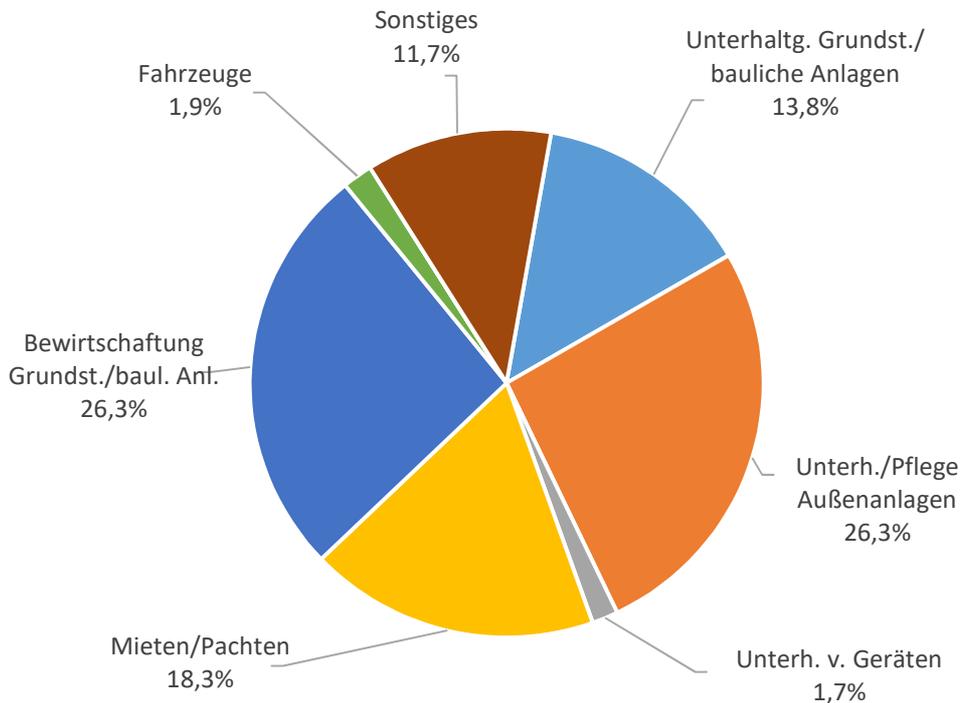


Abb. 12: Positionen der Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen, Familiengarten Eberswalde. 2015. (Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan-Marktforschung)

### **Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen**

2015 wurden für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen 59 TEUR aufgewendet. Unter diesen Posten fallen notwendige Reparatur- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden und baulichen Anlagen. Mit zunehmendem Alter der Gebäude und Anlagen wird dieser Aufwand nicht weniger werden, so dass mit der Weiter-so-Variante ohne Veränderungen auf der Angebotsseite des Familiengartens von steigenden Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung ausgegangen wurde.

### **Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen**

Für die Unterhaltung der Außenanlagen und Pflege der Grünflächen wurden 2015 111 TEUR aufgewendet. Der größte Anteil entfiel mit rund 102 TEUR auf Wartungs- und Reparaturleistungen an den Außenanlagen, im Park und auf den Spielplätzen. Knapp 9 TEUR wurden für die Pflege der Grünflächen aufgewendet. Die Unterhaltung von Geräten, Ausstattung und Ausrüstungsgegenständen fiel 2015 dagegen mit rund 7 TEUR kaum ins Gewicht.

### Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen des Familiengartens

2015 wurden für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen des Familiengartens 111 TEUR aufgewendet. Hierin sind neben den Kosten für Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Wasser: 64 TEUR), auch Müllabfuhr und Reinigung (24 TEUR), Versicherungen (12 TEUR) sowie die Bewachung der Gebäude (11 TEUR) enthalten.

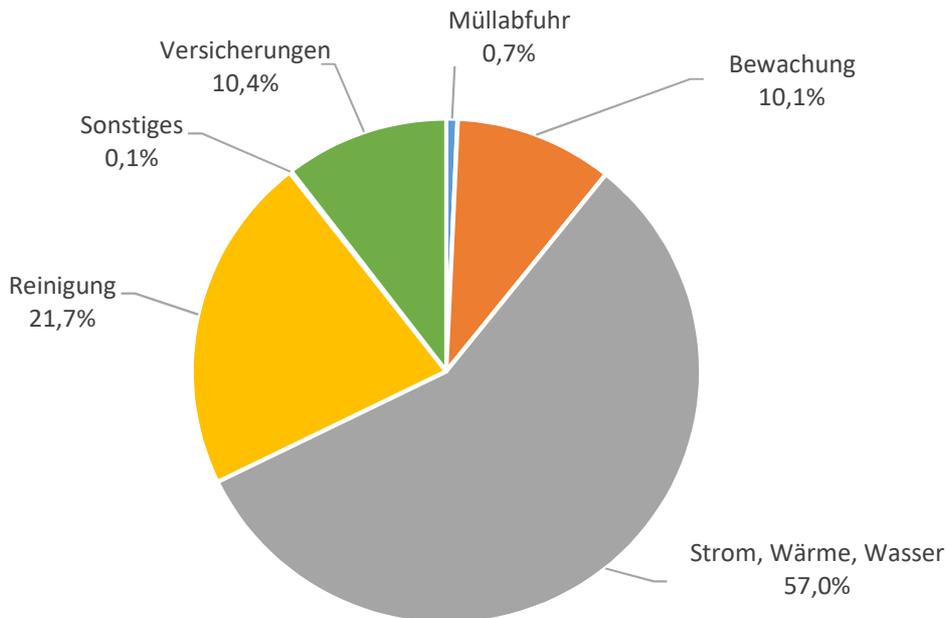


Abb. 13: Positionen der Bewirtschaftung, Familiengarten Eberswalde. 2015.  
(Datenquelle: Stadt Eberswalde / Darstellung: isoplan-Marktforschung)

### Mieten und Pachten

Ein weiterer bedeutender Posten bei den Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen sind im Jahr 2015 Mieten und Pachten mit 77 TEUR (2015). Fast drei Viertel davon (56 TEUR pro Jahr) entfallen auf Mieten für Gebäude und Anlagen, die intern zwischen dem gemeinnützigen Familiengarten und dem Gewerbebetrieb Veranstaltungsservice verrechnet werden und per Saldo nicht zahlungswirksam werden. Weitere 14 bis 15 TEUR kostete die Miete von Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen (Hubsteiger, Häcksler u.ä.), deren Anschaffung zu kostenintensiv ist und die bei der Stadt ebenfalls nicht vorgehalten werden.

### **Besondere Verwaltungs- und Betriebsauszahlungen**

Unter dem Posten „Besondere Verwaltungs- und Betriebsauszahlungen“ fallen 2015 insbesondere die Kosten für Marketing ins Auge (Ergebnis 2015: 46 TEUR, Ansatz 2016: 20 TEUR). 2015 wurden neben Aufwendungen für Werbemaßnahmen aller Art ca. 35 TEUR für die externen Kassenkräfte und der Druck der Tickets unter dieser Position verbucht, ab 2016 wurde hierfür eine gesonderte Position geschaffen.

### **Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen**

Unter dem Posten „Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen“ werden alle sonstigen Aufwendungen zusammengefasst. 2015 wurden 29 TEUR für Ausgaben wie Baumkataster, Beschilderung, Eventtechnik, Post- und Fernmeldegebühren und sonstige Materialien ausgezahlt. Zinsen fielen nicht an.

### **Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit**

Insgesamt ergab sich nach dem Teilfinanzplan 2015 ein Fehlbetrag von -424 TEUR als Differenz zwischen Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit. Nach der doppelten Betrachtung unter Einbeziehung von Abschreibungen hat der Familiengarten mit dem Veranstaltungsservice 2015 im Teilergebnishaushalt ein Ergebnis aus der laufenden Verwaltungstätigkeit von -471 TEUR erzielt. 2007 lag dieser Wert noch bei -776 TEUR. Durch rigorose Sparmaßnahmen (insbesondere Personalkürzungen, Unterlassen von notwendigen Reparaturarbeiten, Auslagerung von Wachdienst und Veranstaltungsorganisation) konnte in den vergangenen acht Jahren der Fehlbetrag um 300 TEUR pro Jahr verringert werden.

### **Ergebnis**

Mit dieser Analyse wurde die wirtschaftliche Entwicklung des Familiengartens unter der Annahme betrachtet, dass die Konzeption und die Auslegung des Gartens wie bisher beibehalten werden. Grundlage der Analyse waren Daten aus den Jahren 2013 bis 2015 aus den Teilergebnishaushalten der Stadt Eberswalde und der Haushaltsansatz 2016 für das Budget 84 (Familiengarten). U. a. folgende zwei Feststellungen wurden getroffen:

### **Finanzplan und Zielgruppen**

Sollte die Finanzplanung der letzten Jahre auch in Zukunft weiter verfolgt werden, wird der Familiengarten seine Ausrichtung auf die Zielgruppe „Familien“ erhalten. Dies ergibt sich aus den in der Finanzplanung bisher vorgenommenen Ausgaben.

### **Investitionsbereitschaft**

Ohne oder mit zu geringen Investitionen wird die Substanz des Familiengartens allmählich aufgezehrt. Bleiben weitere Investitionen in den Familiengarten aus, wird eine überzeugende Neuorientierung nicht möglich sein. Investitionen in die Qualität der Angebote sind in Zukunft erforderlich. Damit verbunden ist auch eine weitere Belastung der öffentlichen Haushalte der Stadt Eberswalde.

### 2.3 Analyse: Touristische Perspektive

Hinsichtlich der touristischen Perspektive des Familiengartens fallen zunächst die bereits heute hohen und vergleichsweise stabilen Besucherzahlen auf. Die Zielgruppen sind bislang angesichts der unterschiedlichen Angebote vielfältig. Gemäß der „Auswertung der Fragebögen zum Besuch im Familiengarten 2015“ sind die meisten Besucher Kinder und Erwachsene, die als Familie anreisen. Hinsichtlich der Analyse der touristischen Perspektive wurde das Potenzial für den Familiengarten ermittelt. Differenziert man die Hauptzielgruppe „Familien“, lassen sich die folgenden weiteren Zielgruppen ermitteln:

**Die Einheimischen.** Familienbesucher kommen aus Eberswalde. Der Familiengarten ist ein Angebot für Bewohner / Einheimische aus der Stadt. Angebote wie Konzerte, Sportaktivitäten, Events sowie gastronomische Angebote sollen auch den Bewohnern vor Ort angeboten werden. (Die Auswertung der Fragebögen zeigen aber, dass die Anwohner aus Eberswalde (PLZ-Bereich 16225 und 16227) mit nur 15 % der Gesamtbesucherzahl einen überraschend kleinen Besucheranteil ausmachen.)

**Die Regionalen.** Der Familiengarten ist auch eine Destination für Reisende - Einheimische wie Urlauber - aus der Region.

**Die Busreisenden.** Neben den Gästen aus der Region werden auch Reisende angesprochen, die den Familiengarten mit dem Bus erreichen. Interessant ist hierbei die Wirkung des Familiengartens als Ergebnis der Landesgartenschau. Der Familiengarten als Blumen- und Gartenpark steht bei Busreiseangeboten im Vordergrund. Diesbezüglich sollten zukünftig Busreiseveranstalter den Familiengarten verstärkt in das Programm aufnehmen.

**Die Berliner.** Der Familiengarten insgesamt und das Angebot für Sport und Freizeit ist ein Erlebnis für Familien. Als Tagesangebot ist der Familiengarten offenbar eine wichtige Destination der Berliner. Gerade weil hier Ruhe, Natur, Sport im Grünen und Erholung im Vordergrund stehen, spricht der Familiengarten zahlreiche Erwartungen der Berliner an touristische Destinationen in Brandenburg an.

**Schüler/Lehrer.** Der Familiengarten stellt ferner ein Angebot für Schulausflüge und „Wandertage“ dar. Kinder und Jugendliche als Reisegruppe per Bus machen einen wesentlichen Teil der Tagesbesucher aus. Hierbei spielen die Lern-, Sport- und Freizeitangebote abgestimmt auf unterschiedliche Altersgruppen eine zentrale Rolle. Zukünftig gilt es, an bestehende Erfahrungen des Familiengartenmanagements mit Schülerbusreisen (insbesondere aus Berlin) anzuknüpfen.

**Die Radreisenden.** Eine besondere Zielgruppe bilden die Radreisenden entlang des unmittelbar an den Familiengarten angrenzenden Treidelradweges, der Anschluss an das überregionale Radwegenetz hat. Laut Radverkehrszählung Barnimer Land (automatisches Radzählgerät im nahe gelegenen Finowfurt) erreichte der Treidelweg in den vergangenen Jahren eine Nutzerzahl zwischen 40.000 und 60.000 Radfahrern pro

Jahr. Laut Radverkehrsanalyse Brandenburg von 2011 gilt dabei der Besuch von Sehenswürdigkeiten mit 60 % als mit Abstand wichtigste Nebentätigkeit bei Radreisenden.

Die Ermittlung des touristischen Potenzials basiert auf der Annahme, dass die potenziellen Gäste bereits in der Region sind. Um sie optimal zu erreichen, müssen sowohl die Angebote als auch das Standortmarketing verbessert werden.

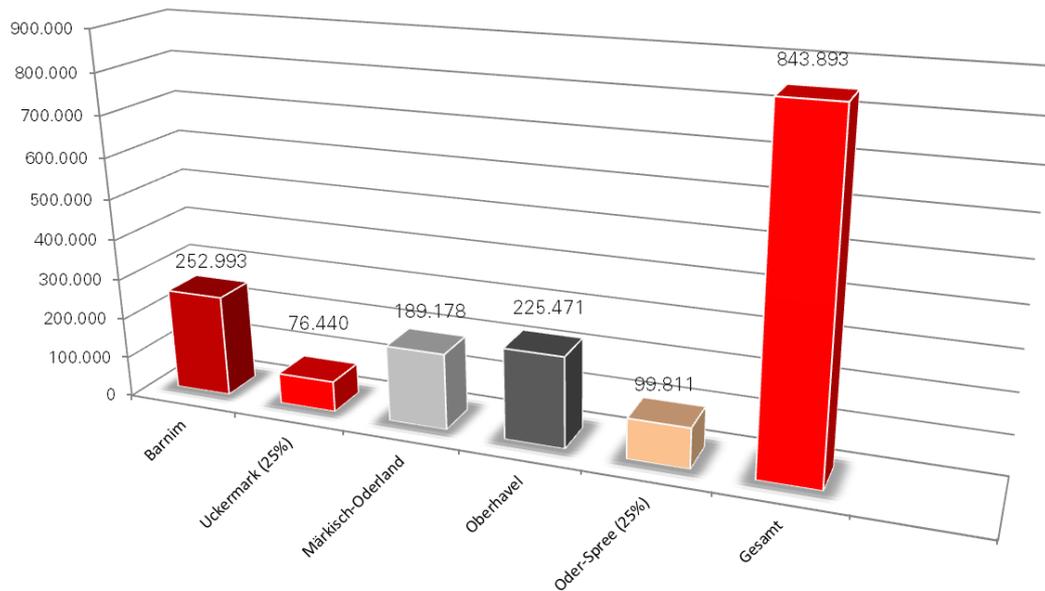


Abb. 14: Gästezahlen (Tagesgäste) nach Landkreisen Jan. bis Dez. 2015. (Quelle: INIK GmbH, 2016; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Gäste, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer in den Beherbergungsbetrieben des Landes Brandenburg))

Betrachtet man die Gästezahlen im Einzugsgebiet von Eberswalde hinsichtlich der Tagesreisenden, wird deutlich, dass sich etwa 0,84 Mio. Besucher pro Jahr im regionalen Umfeld des Familiengartens aufhalten. Diese Besucher stellen den potenziellen Markt der schon vorhandenen Gäste in der Region dar.

Untersucht man die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet von Eberswalde hinsichtlich der Tagesreisenden, wird deutlich, dass etwa 643.000 potenzielle Besucher im regionalen Umfeld des Familiengartens leben. Diese Besucher bilden den potenziellen Markt der Bewohner in der Region. Einbezogen wurden hier nicht die Einwohner Berlins.

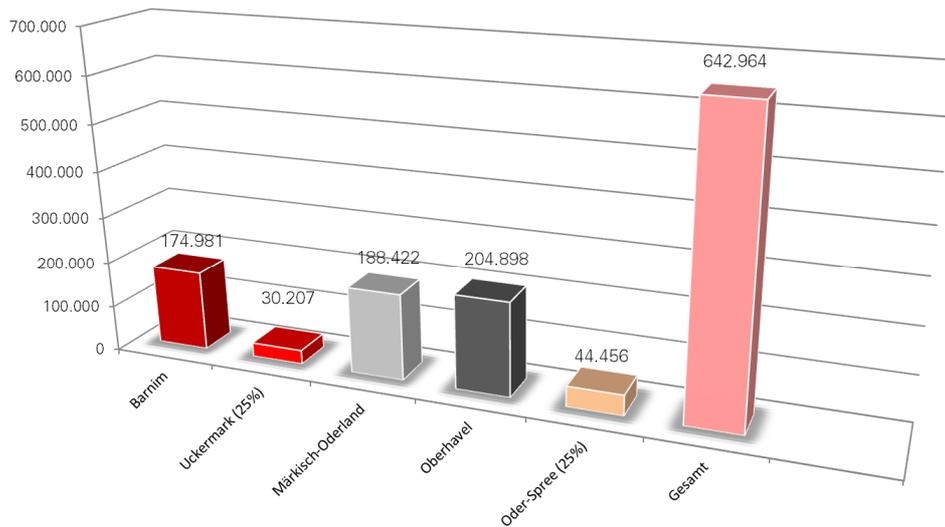


Abb. 15: Einwohnerzahlen im Umkreis von Eberswalde, 2011. (Quelle: Zensus 2011, INIK GmbH)

### Ergebnis

Betrachtet wurde die touristische Perspektive des Familiengartens unter Berücksichtigung der bislang angesprochenen Zielgruppen und der potenziellen Besucher. Es wurde festgestellt, dass die aktuellen Besucherzahlen vergleichsweise hoch sind. Hierbei können die Besucherzahlen der F60 bei Lichterfeld (64.000 Gäste pro Jahr), des Ziegeleiparks Mildenberg (42.000 Gäste pro Jahr), des Museumsparks Rüdersdorf (38.000 Gäste pro Jahr) oder des Museums Baruther Glashütte (20.000 Besucher pro Jahr, ohne Museumsdorf und Veranstaltungen) als Vergleichsdestinationen herangezogen werden.<sup>2</sup> Außerdem kann betont werden, dass die Besucherzahlen sich in den letzten Jahren stabil entwickelt haben. Beides wird als sehr positiv und aussichtsreich beurteilt.

Berücksichtigt man, dass Berlin bei den oben beschriebenen Potenzialmärkte von 0,64 Mio. Einwohnern und 0,84 Mio. Tagesgästen im Umkreis von Eberswalde nicht berücksichtigt wurde, die Berliner Gäste aber schon heute einen erheblichen Besucheranteil ausmachen, ist naheliegend, dass bis 2030 eine weitere Steigerung der Besucherzahlen von aktuell 100.000 auf 150.000 Besucher pro Jahr denkbar ist (100.000 Tagesbesucher / 50.000 Eventbesucher). Voraussetzung ist eine profilstärkende Angebotserweiterung, eine zukünftig verbesserte thematische Schwerpunktsetzung und ein erweitertes Marketing im Familiengarten.

Es ist erkennbar, dass hierfür ausreichende Potenziale im Bereich Tagesreisende vorhanden sind (100.000 Tagesbesucher bis 2030 (ohne Eventgäste) entsprechen heute ca. 11 % der potenziellen Tagesreisenden, ohne Berlin).

<sup>2</sup> Zahlen vom Museumsverband des Landes Brandenburg (2014).

Um die schrittweise Steigerung der Besucherzahlen im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2030 zu plausibilisieren, ist es notwendig, dass in Zukunft entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Diese Rahmenbedingungen müssen ermöglichen, das vorhandene und oben identifizierte Marktpotenzial von Tagesreisenden abzuschöpfen. Diese Rahmenbedingungen sind:

**Neue Angebote:** Die bisher bereits hohe Besucherzahl des Familiengartens steht in Verbindung mit den bestehenden, miteinander in Beziehung zueinander stehenden Angeboten für Kinder und Familien. Der Familiengarten ist also u. a. erfolgreich, weil er mehrere, aufeinander abgestimmte Angebote aufweist, die die Erwartungen der Zielgruppen erfüllen. Der Erfolg ist das Ergebnis von guten, von den Kunden angenommenen Angeboten im Familiengarten. An diesem Prinzip muss mit der Fortschreibung angeknüpft werden, um höhere Besucherzahlen zu erreichen. Im Folgenden wird daher dargestellt, welche neuen Angebote entwickelt werden.

**Kompetenzen:** Entscheidend für die Steigerung der Besucherzahlen sind die Kompetenzen im Familiengartenteam. Zu den entscheidenden Teamkompetenzen zählen Kommunikation und Marketing, Angebotsentwicklung und Eventmanagement. Um die Besucherzahlen von 2017 bis 2030 auf 150.000 Gäste zu steigern, müssen diese Kompetenzen weiter ausgebaut werden. Auf den folgenden Seiten wird daher erläutert, wie die Kompetenzsteigerung des Familiengartens erreicht werden kann.

**Marketing:** Eine weitere, entscheidende Rahmenbedingung zur Steigerung der Besucherzahlen ist das Marketing. Schon heute ist das Marketing für den Standort Familiengarten entscheidender Faktor für die bestehenden Besucherzahlen. Welche Marketingmaßnahmen in Zukunft erforderlich werden, wird im weiteren Verlauf der Studie dargelegt.

**Regionale Vernetzung:** Die vorhandenen und potenziellen Tagesgäste des Familiengartens kommen, wie dargestellt wurde, nur zu geringen Teilen aus der unmittelbaren Umgebung Eberswaldes. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, den Familiengarten nicht als lokales, sondern in Zukunft verstärkt als regionales Tourismusangebot zu entwickeln. Um mehr Gäste zu erreichen und die definierten Ziele der Besuchersteigerung zu erreichen, wird es demzufolge auch darauf ankommen, eine enge Kooperation mit benachbarten Angeboten von regionaler Relevanz auszubauen. Auf welche Weise dies möglich ist, wird im Folgenden dargelegt.

Grundsätzlich macht eine Erhöhung der Besucherzahlen durch ein erweitertes Angebot und ein besseres Marketing des Familiengartens Eberswalde nur dann Sinn, wenn hiermit auch eine längere Aufenthaltsdauer der Tagesgäste verbunden ist und die Tagesgäste entsprechende Umsätze sicherstellen. Bezüglich der verlängerten Aufenthaltsdauer müsste das Gastronomie- und Merchandisingangebot erweitert werden.

## 2.4 Analyse: Werkstatt 1

Im Rahmen der „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ wurde im September 2016 in der Stadthalle Eberswalde ein erster Workshop (Zukunftswerkstatt) veranstaltet, der Bürgerforum und Politikwerkstatt verband. Ziel war es, die Vorstellungen und Wünsche der Bewohner Eberswaldes sowie der politischen Akteure bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Familiengartens zu erheben.

Der Ablauf der Veranstaltung wurde in zwei partizipative Phasen unterteilt, wobei die Gäste in der ersten Phase die Möglichkeit erhielten, darzustellen, was ihnen bislang am Familiengarten gefällt und was sie bedauern. In der zweiten Phase wurden sie schließlich dazu angehalten, ihre Visionen und Vorschläge für die zukünftige Gestaltung des Gebietes mitzuteilen.

### Ergebnis

Insgesamt ergab die Werkstatt 1 ein Mosaik aus Lösungsansätzen zu verschiedenen Teilbereichen, die von den Teilnehmern als verbesserungswürdig eingeschätzt wurden. Die grundsätzliche Ausrichtung des Familiengartens wurde ausdrücklich nicht infrage gestellt. Folgende Punkte lassen sich als Fazit der Zukunftswerkstatt zusammenfassen:

- (1) **Justieren statt Neuausrichten:** Der Familiengarten soll seinen wesentlichen Charakter behalten und auf dessen Basis lediglich weiterentwickelt und optimiert werden. Der Garten ist kein „hyperaktiver Freizeitpark“, sondern ein eher ruhiger, naturnaher Erholungsort.
- (2) **Kostensenkung:** Ziel sollte eine Senkung der Zuwendungen durch die Stadt Eberswalde sein. Auch wenn ein möglicher selbständiger, wirtschaftlicher Betrieb als nicht realistisch betrachtet wurde, sollte doch eine weitere Entlastung des kommunalen Haushalts erfolgen.
- (3) **Angebote:** Die vorgeschlagenen Angebote sind divers und beinhalten sowohl „laute“ als auch „leise“ Angebote. Sie sollten in Zukunft noch besser auf die Gesamtidée des Gartens abgestimmt werden. Das Eventangebot sollte verbessert werden.
- (4) **Zielgruppen:** Die Kinder und Familien sollten auch in Zukunft im Vordergrund stehen. Mehrfach genannt wurde eine stärkere Ausrichtung auf zusätzliche Zielgruppen, sowie Jugendliche und Senioren, aber auch Gäste aus Berlin und Fernreisende u.a. aus Polen.

- (5) **Gastronomie:** Der Ausbau der örtlichen Gastronomie wurde ebenfalls mehrfach genannt. Das gastronomische Angebot sollte mit Veranstaltungen (Erlebnisastronomie) und perspektivisch auch mit Übernachtungen verbunden werden.
- (6) **Industriekultur:** Die vorhandenen Industriekulturgüter sollten Teil eines Industriekulturpfades werden. Die Borsighalle sollte mittels der vorhandenen Unterführung an das Gelände des Familiengartens angeschlossen werden (Gastronomie / Erlebnis). Industriekultur an und um den Park sollte noch erlebbarer werden.
- (7) **Wasserseitige Öffnung:** Es wurde der Wunsch nach einer wasserseitigen Öffnung des Gartens und der Errichtung von Bademöglichkeiten geäußert. Attraktive wasserseitige Flächen am Finowkanal sollten für Wohn- oder Ferienunterkünfte genutzt werden.
- (8) **Marketing:** Das Marketing des Familiengartens wurde von den Werkstatt-Teilnehmern bemängelt. Der Vorschlag eines kooperativen Marketings sowie eine verbesserte lokale Beschilderung wurden vorgebracht.
- (9) **Zuwegung:** Eine Optimierung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und mit dem Fahrrad sollen weiterhin die Attraktivität des Familiengartens steigern und so langfristig die Qualität des Gartens sichern.

## 2.5 Analyse: Expertengespräche

Hauptziel der Expertengespräche war es, für ausgewählte Bereiche konkretere Aussagen über die gegenwärtige Situation vor Ort zu erhalten, aber auch die Wünsche bestimmter Akteursgruppen und Interessenvertreter zu erfassen.

### Ergebnis

Im Ergebnis der Expertengespräche ist festzustellen, dass es Themenfelder gibt, die überraschend homogen betrachtet werden und andere, die diametral auseinandergehen.

### Bezug zum Familiengarten

Die von den Interviewpartnern vertretenen Institutionen und Unternehmen sind nach Ansicht der Befragten alle am Weiterbestand des Familiengartens und seiner zukünftigen Entwicklung interessiert.

### Zukünftige Themen und Funktionen des Familiengartens

Fast einstimmig werden Industriekultur und Wasser als zukünftig im Familiengarten stärker zu bespielende Themen genannt. Die Themen sollten „fassbar“ sein, „erlebbar“ und „informativ“. Die Einbindung des Familiengartens in den Industriekulturpfad entlang des Finowkanals bis hin zur Funktion als Auftaktort des selbigen oder der Einbezug der Borsighalle wurden immer wieder erwähnt. Mit der Einbindung von Industriekulturpfad und Treidelweg (Radweg) wird auch mehrfach die Option von Übernachtungsangeboten (Bett & Bike) am oder im Familiengarten genannt.

### Finowkanal und Wasser im Garten

Es sprachen sich alle Gesprächspartner für die Öffnung und die sichtbarere Verbindung des Familiengartens zum Finowkanal aus. Doch auch im Garten sollte das Thema Wasser besser erlebbar werden, so u.a. durch Wasserelemente für Kinder, Wassertretstellen (Kneipp-Anlage) oder auch eine Eislaufbahn im Winter. Die Öffnung zum Wasser wird dann zumeist verbunden mit Infrastrukturen für Wasserwanderer, wie Anlegestellen, Biwakplätzen (nicht im Garten, sondern auf der vorgelagerten Insel (Mehrfachnennung)), Kanuausleih-möglichkeiten oder die intelligente Doppelnutzung landseitiger Strukturen (wie bspw. der Sanitäranlagen des Gartens). Die Übernahme der Schleusen durch die KAG Finowkanal wird zwar überwiegend, jedoch nicht durchgehend als notwendige Voraussetzung gesehen. Auch bestehen unterschiedliche Meinungen zum wirtschaftlichen Potenzial einer Finowkanalanbindung für den Familiengarten.

### **Weitläufigkeit**

Die Weitläufigkeit des Gartens war mehrfach Inhalt der Gespräche. Hier gehen die Meinungen jedoch auseinander. Wird die Weitläufigkeit einmal als negativ betrachtet und damit eine Reduzierung der Fläche als unumgänglich angesehen, wird dieselbe Weitläufigkeit dann wieder positiv bewertet und damit eine Reduzierung der Fläche als nicht notwendig betrachtet.

### **Einfriedung und Öffnungszeiten**

Immer wieder ist die Einfriedung des Geländes ein Streitpunkt. Auch hier finden sich diametrale Meinungen. In diesem Zusammenhang stehen ebenfalls die Themen Preisgestaltung, Eintrittspreise und Öffnungszeiten des Familiengartens. Auch hier besteht Einigkeit über eine Änderung, jedoch nicht über die Änderungsrichtung. Die Varianten reichen von Eintrittspreisfreiheit bis zur Untergliederung in Abschnitte (kostenlose und Kostenpflichtige). Längere Öffnungszeiten am Abend und vor allem eine Öffnung in den Wintermonaten wird durchgehend als Wunsch geäußert.

### **Marketing, Gastronomie und Management**

Als defizitär bezeichnet und entsprechend aufzuwerten sind nach Meinung aller Gesprächspartner das Marketing (an erster Stelle); die Gastronomie, in der ein sehr großes Potenzial gesehen wird; das Management des Familiengartens und damit verbunden die Träger-/Betreiberstruktur. Auch werden eine fehlende Vision für den Familiengarten sowie der fehlende Familiengartenmanager als Hindernisse in der Weiterentwicklung betrachtet.

### **Unterstützung, Schlüsselpartner und regionales Netzwerk**

Sehr gelobt wird von allen Gesprächspartnern das Marketing des Zoos Eberswalde. Kooperationen v.a. mit dem Zoo Eberswalde, aber auch mit weiteren touristischen Highlight der Region, wie dem Schiffshebewerk Niederfinow, dem Kloster Chorin und dem Wildpark Schorfheide, sowie insgesamt in die Region hinein werden als grundlegend für die weitere Entwicklung durchweg genannt. Hierbei kann auch die Erschließung des Marktes im Nachbarland Polen ein wichtiger Faktor sein.

## 2.6 SWOT-Analyse

Im Ergebnis der dargestellten Analysen werden nachfolgend die für das Gesamtvorhaben prägnantesten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken herausgearbeitet und zusammengefasst. Grundlage der SWOT-Analyse ist die fachliche Beurteilung der Zwischenergebnisse des Bausteins 1. Die Erläuterung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken bilden schließlich das Fundament des Leitbildes „Familiengarten Eberswalde“.

### Stärken:

**Identität und Familiengarten:** Der Familiengarten Eberswalde ist in seiner aktuellen Erscheinung und mit den gegenwärtigen Angeboten ein vielseitiger Freizeitort mit hohem Identifikationswert für Stadt und Region. Hierfür spricht das grundsätzlich „positive Echo“ zum Familiengarten seitens der Besucher und der Bewohner der Stadt Eberswalde.

**Gute Angebote:** Die vielfältigen Angebote im Familiengarten sind gut. Sie sind auf die Zielgruppen abgestimmt. Familien und Kinder aus Brandenburg und Berlin nutzen die Angebote. Entsprechend hoch sind die Besucherzahlen insbesondere in diesem Zielgruppenbereich.

**Besucherzahlen:** Die Entwicklung der Besucherzahlen ist stabil. Bei etwa 35.000 Veranstaltungsbesuchern und 65.000 Parkbesuchern ist mit etwa 100.000 Besuchern pro Jahr ein vergleichsweise hoher Wert erreicht worden.

**Industriekultur:** Industriekultur ist ein zentrales Thema der Stadt Eberswalde. Es ist für den lokalen sowie regionalen Tourismus relevant und stärkt die weichen Standortfaktoren der Stadt. Das Thema „Industriekultur“ ist im Familiengarten bereits heute in Grundzügen erlebbar. Industriekultur sollte hierauf aufbauend nicht als touristisches Nischenthema für Technik- und Baugeschichtsinteressierte verstanden, sondern als erlebnisorientiertes, aktives Angebot für alle Gäste des Familiengartens entwickelt werden.

**Wassererlebnis:** Der Finowkanal ist als erlebbare Wasserstraße ein wesentliches, den Stadtraum prägendes Element in Eberswalde. Das Wasser bzw. der Kanal zieht sich wie ein Rückgrat durch das Stadtgefüge und schafft städtebaulich einzigartige Qualitäten. Dies gilt auch für den Familiengarten. Das Thema „Wasser“ wird dort folgerichtig mit ersten Angeboten aufgegriffen. Der Finowkanal ist in Grundzügen sichtbar.

**Team und Engagement:** Das Team des Familiengartens unternimmt zahlreiche Anstrengungen, die gute Qualität zu halten und die Erwartungen der Gäste zu erfüllen. Dies steht in Verbindung mit Engagement und Motivation aller Mitarbeiter des Teams. Auch vor dem Hintergrund der erheblichen Reduktion des Personals von 15 Personen im Jahr 2007 auf derzeit 4 Personen wird dies deutlich.

### **Schwächen:**

**Fehlende Schwerpunktsetzung:** Dem Familiengarten fehlt bislang eine klare Leitidee. Kritisch betrachtet wirken die vielen Themen des Parks wie ein „ungeordnetes Sammelsurium“ von Angeboten ohne Bezug zueinander.

**Zuschuss noch zu hoch:** Der kommunale Finanzanteil für den Familiengarten ist zu hoch und wird mehrheitlich entsprechend wahrgenommen. Es war bislang nicht ausreichend klar, wie die mit der aktuellen Finanzplanung des Familiengartens angestrebte Steigerung der Einnahmen und Senkung der Ausgaben erreicht werden soll.

**Umsatz Tagesreisende:** Um das Potenzial der Umsätze mit Tagesreisenden besser abzuschöpfen, sind entsprechende Angebote im und um den Familiengarten erforderlich, die noch nicht in vollem Umfang vorhanden sind. So ist bspw. die Gastronomie in Kombination mit Merchandisingangeboten) qualitativ und quantitativ noch nicht ausreichend. Hier besteht Nachholbedarf.

**Management und Marketing:** Die personelle Ausstattung für die Steuerung und Leistung des Familiengartens ist angesichts der anstehenden Anforderungen nicht ausreichend. Hinsichtlich der besonderen Fachkenntnisse im Bereich Marketing, Angebotsqualifizierung und Tourismusmanagement besteht Qualifizierungsbedarf. Die fachlichen Schwerpunkte des aktuellen Teams liegen im Bereich Haushalt, Technik und Veranstaltungstechnik. Das zielgerichtete Marketing des Familiengartens ist ausbaufähig.

**„Industriekultur“ und „Wasser“ zu schwach:** Das Thema „Industriekultur“ ist im Familiengarten ablesbar. Die mit industriekulturellen Angeboten verbundenen Erwartungen der Besucher werden aber nicht ausreichend erfüllt. Das Thema „Wasser“ spiegelt sich ebenfalls noch nicht ausreichend in den Angeboten des Familiengartens wider. Dies betrifft einerseits die Wasserangebote im Kernbereich des Gartens (bspw. Wasserbeet). Andererseits fehlt ein konsequentes Nutzen des Finowkanals als Wassererlebnis.

## Chancen

**Klare Schwerpunktsetzung:** Es fehlt bislang eine für alle verbindliche, eindeutige Strategie zur Entwicklung des Familiengartens. Die Chance der strategischen Entwicklung des Familiengartens besteht in einer definitiven inhaltlichen Schwerpunktsetzung und Fokussierung auf ein Thema.

**Vielversprechende Aussichten:** Die aktuelle Ausgangslage des Familiengartens ist gut und bietet eine solide Basis für zukünftige Entwicklungen. Der Familiengarten hat klare Qualitäten einer vielversprechenden Freizeitdestination. Er wird grundsätzlich nicht infrage gestellt. Er soll seinen wesentlichen Charakter behalten sowie auf dieser Basis weiterentwickelt und optimiert werden.

**Zuwendungen runter, Qualität hoch:** Die Zuwendungen der Stadt Eberswalde sollen mittelfristig weiter reduziert werden. Es ist aber klar, dass der Familiengarten immer ein Zuschussgeschäft bleiben wird. Einnahmen sollen durch veränderte Eintrittspreise und mehr Besucher verbessert werden.

**150.000 Besucher:** Die Chancen zur weiteren Steigerung der Besucherzahlen sind gut. Die Besucherzahlen sind von 100.000 auf 150.000 Gäste pro Jahr zu steigern (100.000 Tagesbesucher / 50.000 Eventbesucher). Die potenziellen Umsätze pro Tagesreisenden sollten abgeschöpft werden. Die bestehenden Angebote sind entsprechend zu qualifizieren und durch neue Angebote zu erweitern.

**Industriekultur als Potenzial:** „Industriekultur“ ist ein Thema für jedermann. Hier steht nicht die Technikgeschichte und Ingenieurbaukunst im Vordergrund, sondern das Erlebnis. Wird „Industriekultur“ in dieser Weise zum Angebot des Familiengartens, ist es kein touristisches Nischenthema für Fachleute und Technikbegeisterte, sondern kann eine breite Zielgruppe erreichen. Chancenreich ist in diesem Kontext auch die Entwicklung und Nutzung der Borsighalle im Kontext des Familiengartens.

**Wassererlebnis:** Das Thema „Wasser“ ist auch ohne eine perspektivische Besucherzunahme durch Wassertouristen eine große Chance zur Entwicklung des Familiengartens. Wenn der Finowkanal noch deutlicher als Qualität in das Parkkonzept integriert wird und „Wasser“ auf vielfältige Weise zum Erlebnis wird, stärkt dies die Angebote vor Ort.

**Marketing plus:** Die Gäste sind schon da! Um die Besucherzahlen in den kommenden Jahren zu steigern, sind Gäste anzusprechen, die bereits im Einzugsbereich des Familiengartens sind. Dies gilt auch für Besucher aus Berlin und Polen. Um mehr Gäste und ausgewählte Zielgruppen zu erreichen, ist eine Qualifizierung des Marketings erforderlich.

## Risiken

**Falsche Strategie:** Um den Familiengarten zu stärken und die Entwicklungsfähigkeit zu verbessern, sollte eine klare Strategie vereinbart und umgesetzt werden. Hindernissen sollte hierbei jedoch von Beginn an durch behutsame Gegenmaßnahmen begegnet werden. Dies erfordert ein fortlaufendes Hinterfragen der eigenen Zielstellung und eine fortwährende Marktbeobachtung (Marktforschung).

**Disneyfication:** Der wirtschaftliche Druck, dem der Familiengarten aktuell ausgesetzt ist, kann zu einem Verlust bestehender Qualitäten führen. Heute ist der Park ein ruhiger, authentischer und erholsamer Ort abseits „disneylandähnlicher Bespaßungsangebote“. Nicht zuletzt genießt der Familiengarten bei den Besuchern deshalb ein hohes Ansehen. Werden Entscheidungen bezüglich der Zielgruppen und Angebote ausschließlich marktgerecht getroffen, könnte das bereits heute noch nicht ausreichend überzeugende Profil weiter „verwässert“ werden.

**Investitionen:** Ohne weitere Investitionen in den Familiengarten, wird eine erfolgreiche Nejustierung nicht gelingen. Damit verbunden ist auch eine weitere Belastung des öffentlichen Haushalts der Stadt Eberswalde. Wenn die Einnahmen durch Besucher steigen sollen, sind damit zunächst Investitionen für bessere Angebote, ein verbessertes Marketing und auch eine optimierte Teamstruktur sowie für den Erhalt verbunden.

## 2.7 Leitbild

Im Ergebnis des Bausteins 1 stand die Entwicklung eines Leitbildes zum Familiengarten Eberswalde. Das Leitbild, das mit dem Auftraggeber im Herbst 2016 abgestimmt wurde, ist ein Dokument, welches Zweck, Ziele und Grundsätze des Familiengartens Eberswalde festhält. Das Leitbild basiert auf den Ergebnissen der vorangegangenen SWOT-Analyse. Damit sind die genannten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken die ausschlaggebenden Eckpunkte des Leitbildes. Für das zukünftige Leitbild des Familiengartens Eberswalde gelten folgende Kernaussagen:

**Der Familiengarten ist mit 100.000 Besuchern pro Jahr ein heute erfolgreiches, vor allem auf Familien mit Kindern ausgerichtetes Park- und Freizeitangebot für Tagestouristen aus Eberswalde und Umgebung. Der Park, seine Angebote und das Familiengarten-Team bilden vielversprechende Voraussetzungen für eine behutsame und schrittweise Weiterentwicklung.**

**Grundsätzlich wird der Familiengarten nicht infrage gestellt. Als authentischer, ruhiger Erholungs- und Freizeitort in Berlinnähe sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung vielversprechend. Zwingend erforderlich ist aber eine inhaltliche Profilschärfung unter Einbeziehung der Themen „Industriekultur“ (hier auch Borsighalle) und „Wasser“ (hier auch Finowkanal).**

**Zukünftig soll die Besucherzahl auf 150.000 Gäste pro Jahr steigen. Insbesondere ist der Familiengarten eine familienfreundliche Einrichtung für Kinder, Eltern und Senioren. Die Aufenthaltsdauer der Tagesgäste sollte 2 bis 4 Stunden betragen. Dies erfordert im Bereich Marketing (hier auch Besucherleitsystem und lokale/regionale Kooperation) hinsichtlich zielgruppenspezifischer Angebote und auch hinsichtlich der Arbeit des Familiengartenteams („Familiengartenmanagement“ beauftragen) eine Qualifizierung. Mit anstehenden Maßnahmen verbunden sind zusätzliche Investitionen, die durch öffentliche Zuwendungen und Besuchereinnahmen finanziert werden. Mittelfristig führt dies zu einer Steigerung der Besuchereinnahmen und Entlastung des kommunalen Haushaltes.**

Zusatz zur Barrierefreiheit (Frühling 2017): Der Familiengarten ist barrierefrei zu gestalten. Das betrifft nicht nur die Zugänglichkeit, sondern schließt auch die Nutzung für seh- und hörgeschädigte sowie kognitiv eingeschränkte Menschen ein. Dabei sind bestehende Barrieren weiter abzubauen. Alle neuen Maßnahmen sind möglichst barrierefrei anzulegen.

### 3 Entwicklungsvarianten

Im Rahmen der „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ fand im Januar 2017 die Werkstatt 2 statt. Ziel der Werkstatt war es, der Öffentlichkeit auf Grundlage des abgestimmten Leitbildes drei Entwicklungsvarianten zu präsentieren und Einschätzungen aus Politik und der Bevölkerung einzusammeln. Auf dieser Basis sollte eine finale Variante entwickelt und vertiefend betrachtet werden.

In Vorbereitung auf die Präsentation der Entwicklungsvarianten wurden die Ansätze im Rahmen der AG Familiengarten im Dezember 2016 vorgestellt. Eine Kurzpräsentation erfolgte mit dem Auftraggeber im selben Monat. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in jeder Variante viele gute Ideen enthalten sind. Es wurde auch deutlich, dass alle drei Varianten auf dem gemeinsam definierten und im Rahmen von drei Ausschusssitzungen vorgestellten Leitbild zum Familiengarten aufbauen.

Vor diesem Hintergrund wurden die drei Entwicklungsvarianten weiterentwickelt und im Januar 2017 zur Werkstatt 2 mit ihren einzelnen, überarbeiteten Bausteinen in der Gesamtheit vorgestellt. Zu Beginn der Werkstatt wurde durch die Veranstalter unterstrichen, dass die Entwicklungsvarianten als noch veränderbare Ideen und flexible Konzeptansätze zu betrachten sind.



Abb. 16: Werkstatt 2, 10.01.2017 in der Stadthalle (Quelle: INIK GmbH)

### 3.1 Entwicklungsvariante 1

Grundsätzlich wurde die in der Werkstatt präsentierte Variante 1 und der damit verbundene strategische Ansatz **„Erlebnis Industriekultur am Finowkanal“** begrüßt. Im Einzelnen wurden die Variantenbestandteile wie folgt bewertet:

**Erlebnis Industriekultur:** Industriekultur, so wurde im Publikum mehrfach hervorgehoben, ist in Eberswalde und ganz besonders im Familiengarten schon heute ein wichtiges Thema. Die Wortmeldung „Es steht außer Frage, dass das Thema Industriekultur im Familiengarten auch in Zukunft von zentraler Bedeutung ist - hierüber müsse man nicht diskutieren!“ fand breite Unterstützung. Die Überlegung, den Familiengarten als Auftakt des Themas „Industriekultur“ in Eberswalde (Beginn Industriekulturpfad) zu verstehen, traf auf eine große Zustimmung.

Industriekultur sollte als besondere „Atmosphäre“ und „Ambiente“ des Familiengartens verstanden werden, die dem Ort einen unverwechselbaren Charakter geben. Im Ergebnis wurde deutlich, dass das Thema „Industriekultur“ im Familiengarten aber alleine kein ausreichendes touristisches Potenzial darstellt. „Industriekultur“ ist ein touristisches Nischenthema, das nur als Erlebnis und in Verbindung mit weiteren touristischen Angeboten die gewünschte Wirkung entfalten kann. Hieran geknüpft wurde die Erwartung, dass „Industriekultur“ ein Nebenthema bleibt und ähnlich wie das Thema „Wasser“ behandelt wird, während der grundsätzliche Freizeit- und Erlebnisaspekt des Familiengartens weiterhin im Vordergrund stehen sollte.

**Borsighalle:** Die Erweiterung des Wirkungsbereiches des Familiengartens nach Westen wurde begrüßt. Die optionale Verbindung zwischen Familiengarten und Borsighalle durch den Tunnel unter der Lichterfelder Straße (Drehkreuz) sowie der Bau eines Anlegers für Boote, Schiffe und Kanus auf der Nordseite der Borsighalle und die Errichtung von Caravanstellplätzen auf der Südseite stieß auf Unterstützung.

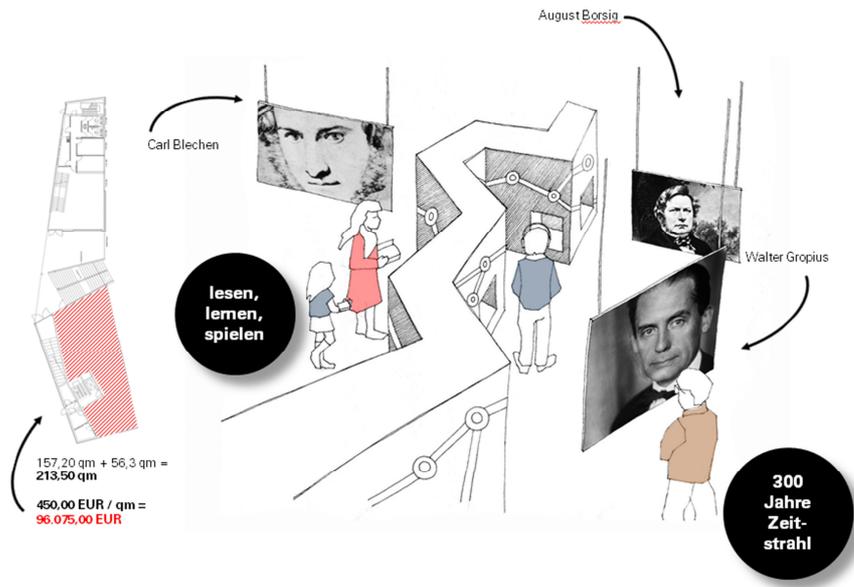


Abb. 17: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 1, Dauerausstellung. (Quelle: INIK GmbH)

**Dauerausstellung und Finowkanalmodell:** Die Präsentation einer Dauerausstellung zum Thema „Industriekultur am Finowkanal“ (chronologischer Ablauf / Zeitstrahl, hervorheben historischer Persönlichkeiten wie Borsig, Blechen und Gropius) im Ostteil des Tourismusinformationszentrums wurde in der vorgeschlagenen Weise grundsätzlich begrüßt. Zwei Aspekte, so die Hinweise aus dem Publikum, müssten aber noch deutlicher herausgearbeitet werden. Erstens sei es notwendig, den Erlebnischarakter der Ausstellung in den Vordergrund zu stellen. Eine reine Informationsausstellung sei nicht zielführend. Gerade für Schülerinnen und Schüler müsse die Ausstellung Angebote zum „Drehen“ und „Schieben“ haben. Zweites sei die enge Abstimmung mit dem städtischen Museum unbedingt erforderlich.

**Blechenhaus und Schülerwerkstatt:** Zahlreiche Wortmeldungen begrüßten die Einrichtung einer dauerhaften Schülerwerkstatt im Blechenhaus. Der Umgang mit unterschiedlichen Werkstoffen (Metall, Papier, etc.) sollte im Rahmen eines Bildungs-Erlebnis-Angebotes gefördert werden. Hierbei sei auch die Umweltbildung zu berücksichtigen. Es sei eine entsprechende Ausstattung für Schülerprojekte bereitzustellen (Arbeitstisch, Bänke, Werkzeug, Material, etc.). Die anfallenden Personalleistungen müssten im Wesentlichen durch die ehrenamtliche Arbeit vom Verein „Unser Finowkanal“ e.V. übernommen werden. Vereinsvertreter im Publikum signalisierten hierzu Bereitschaft.

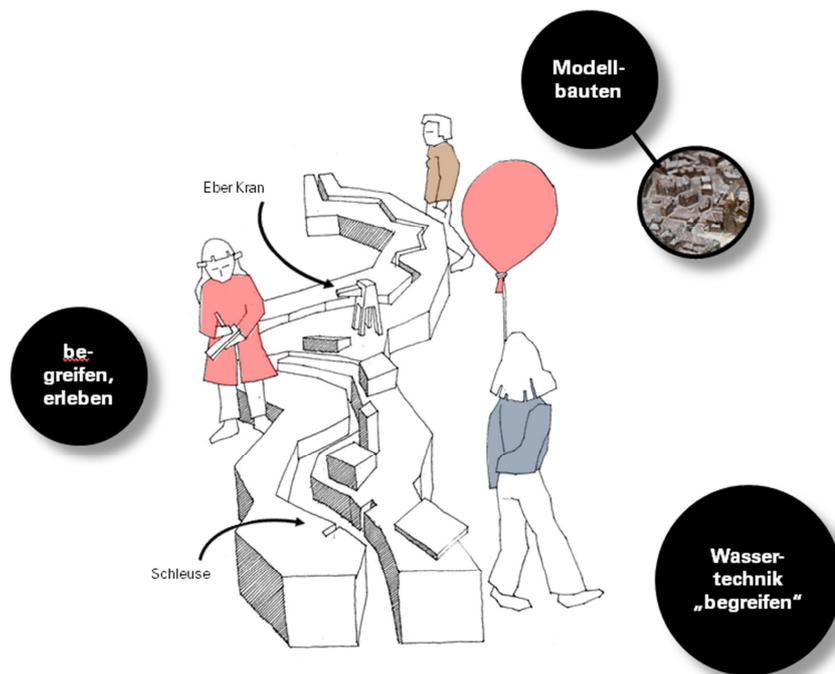


Abb. 18: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 1, Finowkanalmodell. (Quelle: INIK GmbH)

**Drahthammerschleusenfest:** Ein weiteres Fest von gesamtstädtischer Relevanz in Form des angedachten Drahthammerschleusenfestes wurde mehrheitlich abgelehnt. Eine kleine Reihe von unterschiedlichen Veranstaltungen, die inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt sind, wäre für den Familiengarten insgesamt jedoch ein guter Weg. Hierbei sei auch die Kooperation mit der Schleusenkeramik, dem Kanaltheater und dem Verein „Unser Finowkanal“ e.V. denkbar. Die vom INIK dargestellte Verbesserung des gastronomischen Angebotes im Schleusenkrug wurde begrüßt. Die Idee der INIK GmbH hinsichtlich eines Drahthammerschleusenfestes wurde somit durch die Werkstattteilnehmer mehrheitlich verworfen.

**Eberkran:** Mit Bürgerforum und Politikwerkstatt wurde nochmals deutlich, dass der Eberkran schon heute ein Leuchtturm des Familiengartens ist. Die Möglichkeiten des Angebotsausbaus mittels einer Bungee-Anlage für Kinder und einer app-gesteuerten, zahlungspflichtigen Lichtinstallation wurden als Optionen diskutiert, aber kritisch betrachtet. Bezüglich des Bungeespringens sei unklar, ob die technischen Voraussetzungen erfüllt werden können und inwiefern eine Nachfrage besteht. Es wurde stattdessen ein Klettersportangebot im Bereich des Walzwerks vorgeschlagen. Hinsichtlich der Lichtinstallation wurde deutlich, dass die Ausleuchtung des Kranes immer in den Abend- und Nachstunden stattfinden müsse, wenn der Park geschlossen sei. Die Erweiterung des Angebotes am Eberkran, wie von der INIK GmbH vorgeschlagen, wurde durch die Werkstattteilnehmer eher skeptisch betrachtet.

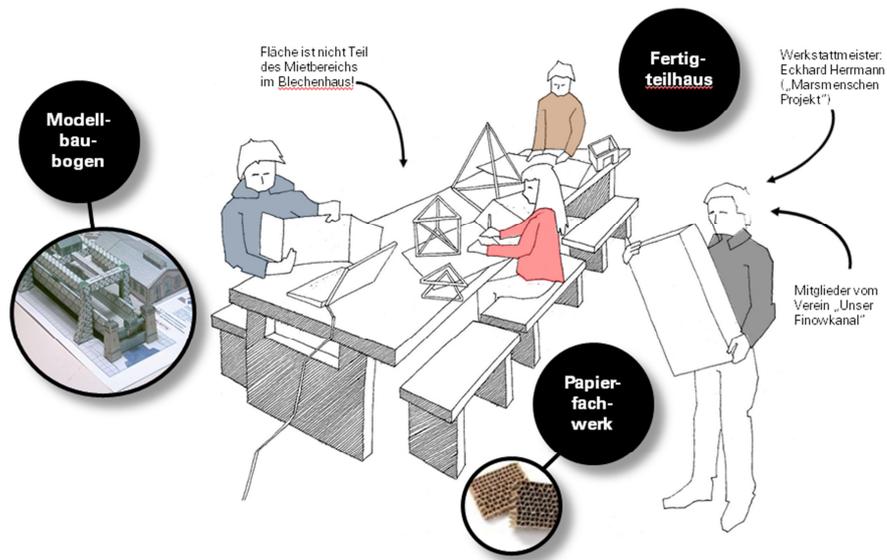


Abb. 19: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 1, Blechenhaus. (Quelle: INIK GmbH)

**Weitere Aspekte:** Im Rahmen der Präsentation der Variante 1 wurden weitere wesentliche Hinweise gegeben. So seien die aktuellen Ergebnisse / Zwischenergebnisse zur Nutzung des Finowkanals zwingend auf die „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ abzustimmen. Grundsätzlich sei weiterhin unbedingt das Marketing für den Familiengarten auszubauen und die Marketingkompetenz des Familiengartenteams zu steigern. In diesem Zusammenhang wurde die engere Kooperation mit weiteren Angeboten und touristischen Akteuren in Stadt und Region gefordert. Hierbei wurde auch die Kooperation mit dem Zoo genannt. Die Marke „Familiengarten“ sei zu profilieren und auf die Marke der Stadt sowie auf die übrigen Tourismusangebote in Stadt und Umgebung abzustimmen. Die Bereitschaft zur ehrenamtlichen Tätigkeit (bspw. Fachführung, Touren, Schülerbetreuung, etc.), so die Werkstattteilnehmer sei vorhanden und durch das Team des Familiengartens verstärkt aufzugreifen.

### 3.2 Entwicklungsvariante 2

Insgesamt wurde die Variante 2 „**Abenteuer unter freiem Himmel**“ und hier speziell die Aspekte Übernachtung, Verbindung zur Borsighalle, Wassernutzung in Form einer Schaffung von Anlegestellen für Boote und Schiffe sowie eine Verlängerung der Öffnungszeiten bis hin zu einer Winteröffnung in zwei Gruppen begrüßt. Im Einzelnen wurden die Variantenbestandteile wie folgt bewertet:

**Übernachtungsangebot:** Der Vorschlag, im Umkreis des Familiengartens ein Übernachtungsangebot zu schaffen, wurde vom Publikum mehrheitlich als „begrüßenswert“ eingeschätzt. Diskutiert wurden einfache Kurzzeitübernachtungsangebote unterschiedlicher Kategorien, wie Biwakplatz, Wohnmobilstellplätze oder einfache Holzhütten (PodHäuser, Bauwagen) im Bereich der Borsighallenumgebung. Auch veranstaltungsbedingte Übernachtungen (geringer Umfang) innerhalb des derzeitigen Familiengartengeländes seien denkbar. Hierbei wurden Gruppenangebote vorrangig erwähnt.

Als Zielgruppen für ein solches Angebot wurden Familien mit Kindern und insbesondere Besucher aus Berlin, vor allem Wochenendbesucher identifiziert. Besonders positiv wurden die zentrale Lage und gute Anbindung eines solchen Übernachtungsangebotes bewertet. Dabei wurden auf der anderen Seite aber auch mehrfach Bedenken bzgl. der Schaffung eines Konkurrenzangebotes zur Badeanstalt sowie von Überkapazitäten erwähnt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass möglicherweise zusätzliche Lärmemissionen für Anwohner entstehen sowie baurechtliche Fragen, insbesondere zu den Stellplätzen und den Sanitäreinrichtungen, zu klären seien. Ein überzeugendes Übernachtungsangebot müsse, so die Meinung der breiten Mehrheit, in Kombination mit einem erweiterten und verbesserten Gastronomieangebot einhergehen.

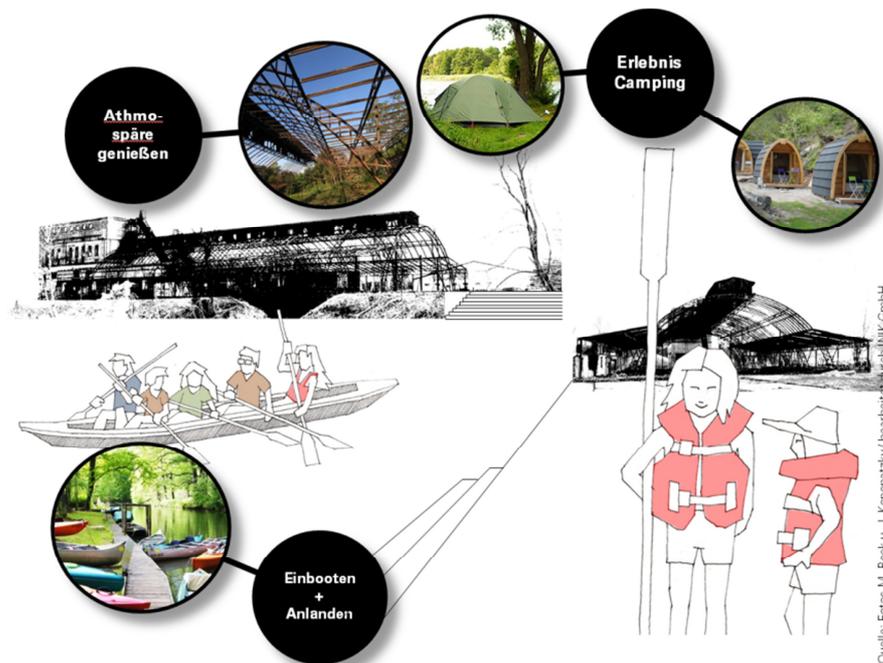


Abb. 20: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 2, Borsighalle. (Quelle: INIK GmbH)

**Wassernutzung und Einbezug der Borsighalle:** Die Schaffung einer Verbindung zwischen Familiengarten und Borsighalle wurde ausnahmslos zustimmend aufgenommen und als „sinnvoll und wünschenswert“ bis hin zu „dringend notwendig“ eingeschätzt. Der Einbezug der Borsighalle und des Finowkanals sei eine „gute Möglichkeit zur Steigerung der Aufenthaltsdauer und Besucherzahl“. Zu klären sei hierbei die wasserseitige Anlegesituation an der Borsighalle („nicht nur für Boote, auch Anleger für Schiffe schaffen“), die Bootsumtragesituation (welche im Zusammenhang stünde mit der Entscheidung zur Weiterführung des Schleusenbetriebes) sowie insgesamt die Kanunetzwerk- und infrastruktur vor Ort und entlang des Kanals. Auch der Einbezug von „Tretbooten für kleinere Ausflüge auf dem Finowkanal“ und die „Integration in andere Angebote der Stadt“ wurden vorgeschlagen.



Abb. 21: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 2, Unterführung zur Borsighalle.  
(Quelle: INIK GmbH)

**Winteröffnung:** Die Variante einer Winteröffnung wurde durch die Teilnehmer kontrovers diskutiert. Einerseits wurden neben der als „sinnvoll“ und „sehr gut“ eingeschätzten Winteröffnung insbesondere für sportliche Aktivitäten und Schnee-/Eisangebote wie einem Rodelberg oder einer Eisbahn auch längere Öffnungszeiten in den Sommermonaten vorgeschlagen.

**Weitere Aspekte:** Neben den vorab dargestellten Hauptaspekten wurden weitere, davon weitgehend unabhängige Entwicklungsaspekte von den Teilnehmern der Werkstatt diskutiert. Diese bezogen sich unter anderem auf die Entwicklung von Angeboten für Senioren. In diesem Zusammenhang wurde auch der Vorschlag eines separaten Eintrittsgeldes für Outdoor-Erlebnisangebote, wie Klettern oder Märchenwaldspielplatz erörtert. Auch auf das Fehlen bzw. den Mangel an Angeboten für Menschen mit Behinderungen wurde verwiesen.

### 3.3 Entwicklungsvariante 3

Die Variante 3 „**Wasseroase am Finowkanal**“ fand von den drei präsentierten Entwicklungsvarianten am wenigsten Anklang in der Werkstatt 2. Im Einzelnen wurden die Variantenbestandteile wie folgt bewertet:

**Wasseroase am Finowkanal:** Mehrheitlich sprachen sich die Teilnehmer dafür aus, dass dieses Thema zu saisonal sei („Schönwetternutzung“) und darüber hinaus gebe es in der näheren Umgebung ein ausreichendes Angebot an Badeseen. Einzelne Personen äußerten, dass das Wasser für den Familiengarten „ein Muss“ sei, da anderenfalls das Gelände an heißen Tagen leer bliebe. Die Mehrheit der Teilnehmer war der Meinung, diese Entwicklungsvariante sei in verschiedener Hinsicht nicht vorteilhaft. Es seien u. a. die Haftung und Hygiene kritisch zu betrachten. Weiterhin machten sich die Teilnehmer über die Kosten der Anschaffung und Unterhaltung der 'Wasseroase' Gedanken.

**Minigolf im Beet:** Der in der Entwicklungsvariante dargestellte Minigolfplatz in den ehemaligen Beeten der Landesgartenschau fand ebenso wenig Anklang. Der Ansatz einer Umnutzung der Beete stieß dabei auf unterschiedliche Haltungen. Die Bespielung der Flächen mit einer Minigolfanlage stieß mehrheitlich auf Ablehnung. Eine andere Art der Umnutzung im Bereich der Beete kam jedoch für mehrere Teilnehmer in Frage, ohne dabei eine konkrete Möglichkeit der Nutzung zu nennen.

**Wasserspielplatz:** Grundsätzlich wurde der Vorschlag eines Wasserspielplatzes positiv aufgefasst. Dabei wurden besonders der Umgang mit Wasser und das aktive Lernen positiv beurteilt. Gegenstimmen waren einerseits der Auffassung, es gäbe schon genügend Wasserspielplätze in den Kindergärten der Region. Andererseits sei eine weitere Wassereinrichtung, neben dem Wasserfontänenfeld, unnötig. Ein Wasserspielplatz, so die Mehrheit der Diskussionsteilnehmer, sollte eine der zukünftigen Attraktionen im Familiengarten sein.

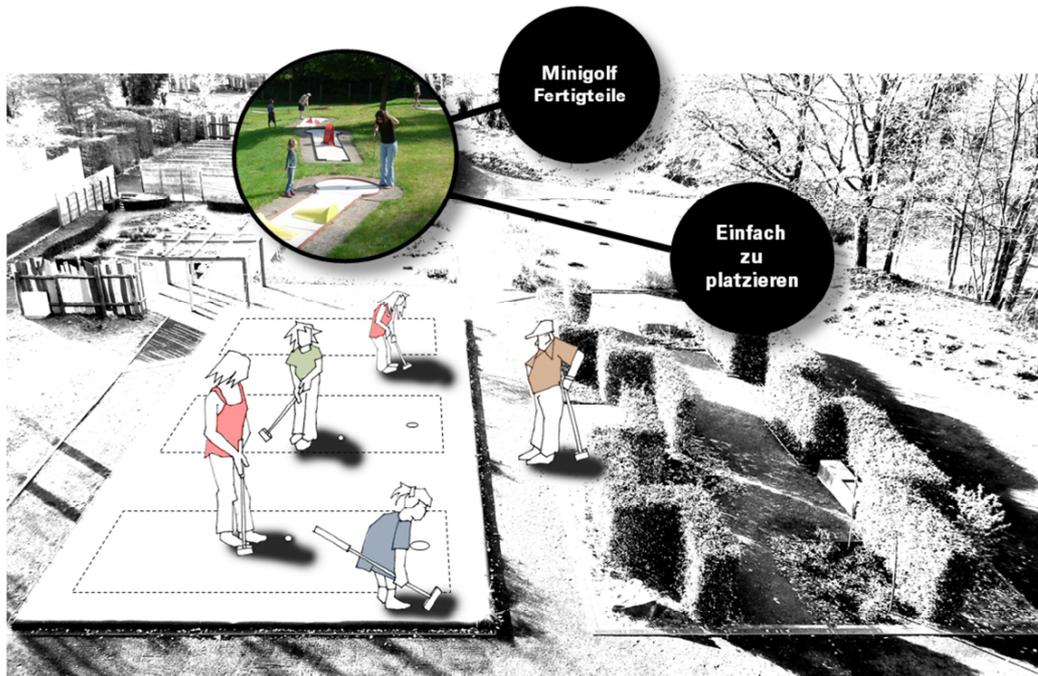


Abb. 22: Werkstattpräsentation, Entwicklungsvariante 3, Minigolfanlage. (Quelle: INIK GmbH)

**Markierung der Betriebsarchen:** Der Ansatz, die Betriebsarchen auch oberirdisch kenntlich zu machen, wurde gut angenommen. Von den Teilnehmern der Werkstatt wurde diese Variante jedoch noch weiter gedacht und eine ganze oder teilweise Öffnung der Archenbereiche vorgeschlagen. Weiterhin erfolgte der Vorschlag, die Betriebsarchen als wichtige Attraktion des Familiengartens aufzuwerten und beispielsweise das Beleuchtungskonzept der Archen zu ändern.

**Weitere Vorschläge:** Folgende Vorschläge wurden zudem in Bezug auf mögliche zukünftige Angebote geäußert: Angebot für Behindertensport, stärkerer Bezug auf den Familiengarten als 'Garten'. Letzteres Thema könne für alle Altersgruppen aufbereitet werden. Es wurde vorgeschlagen, die Eberswalder mehr einzubeziehen; beispielsweise durch Patenschaften für Beete, o. Ä.. Hierbei sollten auch lokale Vereine verstärkt einbezogen werden.

### 3.4 Analyse: Werkstatt 2

Die Werkstatt 2 baute auf den Überlegungen zu den drei möglichen Entwicklungsvarianten auf und schloss mit dem Baustein 2 der Konzeptfortschreibung ab. Kernanliegen war die Diskussion zu den vom INIK-Team vorab entwickelten Varianten. Damit verstand sich das Ergebnis der Werkstatt 2 als Voraussetzung zur Arbeit an einer Finalvariante.

Die Varianten 1 „Erlebnis Industriekultur am Finowkanal“, 2 „Abenteuer unter freiem Himmel“ und 3 „Wasseroase am Finowkanal“ wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern kontrovers diskutiert. Die Diskussion mit den Teilnehmern, ihre Wortbeiträge und die Selbstaussagen zu eigenen themenrelevanten Fachereferenzen ließen erkennen, dass die Gäste des Bürgerforums bzw. der Politikwerkstatt über einen teils beachtlichen Sachverstand verfügten. So konnten bzgl. der Durchführungen von Veranstaltungen zur Industriekultur, zu Bildungsangeboten für Schüler, zur Entwicklung von Fachausstellungen, der Aufforstung der Flächen (Extensive Flächennutzung), zu Fragen der Bootsinfrastrukturen oder zu wasserrechtlichen Fragestellungen fachlich fundierte Aussagen getroffen werden, die die bisherigen Überlegungen der INIK GmbH ergänzten bzw. auch infrage stellten.

#### Ergebnis

Insgesamt ergab die Werkstatt 2 ein klares Ergebnis, bezüglich der bevorzugten bzw. eher zu vernachlässigenden Ansätze der drei Entwicklungsvarianten. Es war am Ende der Werkstatt 2 klar, dass keine der drei vorgestellten Varianten in ihrer Gesamtheit als weiter zu verfolgender Favorit verstanden werden kann. Folgende Punkte lassen sich als Fazit der Werkstatt zusammenfassen:

- (1) **Best Of:** Die Teilnehmer der Werkstatt waren sich einig, dass es zu einem Mix der besten Elemente der drei Entwicklungsvarianten kommen sollte. Die angestrebte Finalvariante ist demzufolge eine Kombination von Bestandteilen der drei präsentierten Varianten.
- (2) **Industriekultur und Wasser:** Erneut wurde bestätigt, dass die erlebnisorientierte Ausrichtung der Themen „Industriekultur“ und „Wasser“ in Zukunft weitergeführt werden sollte. Hier sind Aspekte aller drei Varianten zu berücksichtigen.
- (3) **Borsighalle:** Die Werkstattteilnehmer sehen in der Einbindung der Borsighalle eine vielversprechende Expansionsmöglichkeit für das Familiengartenangebot. Die Erschließung durch den Tunnel unter der Lichterfelder Straße (Drehkreuz) soll weitergedacht werden.

- (4) **Angebote Industriekultur:** Die angedachte Erlebnis-Dauerausstellung im Tourismuszentrum und das Finowkanalmodell wurden positiv bewertet. Beide Angebote können das Thema Industriekultur als städtischer Auftakt im und am Familiengarten weiter ausbauen.
- (5) **Finowkanal:** Die Finalvariante sollte beantworten, wie der Familiengarten zum Finowkanal geöffnet wird, welche Rolle die Borsighalle dabei spielt und welche Potenziale sich aus den Berührungspunkten von Finowkanal und Familiengarten ergeben (bspw. Drahtammerschleuse, Schleusenkrug).
- (6) **Übernachtungen:** Übernachtungsangebote bspw. im Umfeld der Borsighalle oder auch auf der „Insel der Liegenden“ werden begrüßt. Einfache Lösungen wie Biwakplätze sind sinnvoll, so das Werkstattergebnis. Auch ein Caravanstellplatz ist vorstellbar. Die Angebote sind barrierefrei auszuführen.
- (7) **Wasserspielplatz:** Eine große, neue „Oase“ wurde hinsichtlich der Kosten und des Aufwandes abgelehnt. Ein Wasserspielplatz im Umfeld der Themengärten hingegen wurde von den Werkstattteilnehmern mehrheitlich begrüßt.
- (8) **Mehr Marketing:** Zusätzliche Maßnahmen im Bereich des Marketings (Personal, Budget, Fortbildung, Vernetzung, Marktforschung, Strategiekonzept etc.) wurden positiv bewertet.

### 3.5 Weiter-so-Variante

Bereits zu Beginn der Konzeptfortschreibung wurden parallel zum Aufstellen von drei Entwicklungsvarianten und der schrittweisen Entwicklung einer Finalvariante zwei weitere Varianten dargestellt: Die Weiter-so-Variante und die Null-Variante. Die diesbezüglichen Annahmen sollen hier dargestellt werden.

Die Weiter-so-Variante basiert auf der Annahme, dass der Familiengarten weiterhin in der bekannten Art und Weise entwickelt wird. Die Weiter-so-Variante unterscheidet sich damit nur geringfügig von dem bereits bestehenden Planungsansatz zum Familiengarten. Der Planungsansatz, aufgestellt von der Stadt Eberswalde, zeigt die voraussichtliche Entwicklung bis 2021. Die Weiter-so-Variante zeigt einen Zeithorizont bis 2030. Die Zahlen wurden hierzu teils aufgrund der Plan- und Erfahrungswerte extrapoliert und teils durch eine verwaltungsseitig berechnete Abschreibungsprognose aufgestellt.

Die Weiter-so-Variante geht teilweise von anderen Werten aus, als die Planung der Stadt bis 2021. Dies betrifft eine vorsichtigeren Annahme bezüglich potenzieller Erträge und eine vorsichtigeren Annahme hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen. Die INIK GmbH hat hierbei im Einvernehmen mit dem Ansprechpartner seitens des Auftraggebers das Vorsichtsprinzip zugrunde gelegt, so dass die Planung der Stadt gegenüber der Weiter-so-Variante optimistischer ausfällt.

Die wesentlichen Annahmen und Konsequenzen der Weiter-so-Variante sind:

- (1) Der Familiengarten wird wie bisher weiter betrieben. Es werden keine großen neuen Angebote vorgesehen.
- (2) Bestehende Attraktionen des Familiengartens werden gepflegt und instandgehalten. Dies betrifft auch die schon geplanten Reparaturen.
- (3) Jährlich wird eine kleinere neue Attraktion angelegt. Die damit verbundenen Aufwendungen sind mit denen der Vergangenheit vergleichbar.
- (4) Es wird Eintritt erhoben. Der Kassendienst ist unverändert erforderlich. Die Eintrittspreisstruktur bleibt erhalten.
- (5) Der Veranstaltungsservice wird weiter betrieben wie bisher. Die Aufwendungen zur Betreuung der Eventangebote bleiben konstant.
- (6) Stadthalle und Freilichtbühne werden weiter für Veranstaltungen betrieben. Die diesbezüglichen Einnahmen werden vorsichtig optimistisch eingeschätzt.
- (7) Alle Gebäude und Einrichtungen werden wie bisher genutzt. Auch hier sind keine Veränderungen vorgesehen.
- (8) Personaleinsatz inkl. Gärtnerin, MAEs, BFDs bleibt wie bisher. Die gemeinnützige Nutzung bleibt erhalten.
- (9) Erträge und Aufwendungen laufen wie in Ansatz / Planung des Teilergebnishaushalts. Punktuell werden die Werte hinsichtlich einer weniger optimistischen Einschätzung aktualisiert.

- (10) Erträge aus Eintrittsgeldern entwickeln sich im Bereich von ca. 130.000 EUR / Jahr mäßig weiter.
- (11) Erträge aus Mieten von Dritten entwickeln sich im Bereich von ca. 30.000 EUR / Jahr.
- (12) Alle Änderungen der Variante treten ab 2018 in Kraft. Die Planungen für das Jahr 2017 werden wie angedacht umgesetzt.

### 3.6 Null-Variante

Die Null-Variante hat analog der Weiter-so-Variante zum Ziel, der Finalvariante alternative Entwicklungsperspektiven gegenüberzustellen. Grundsätzlich wird mit der Null-Variante unterschieden zwischen (1) dem Freizeitangebot des Gartens und (2) dem Freizeitangebot der Stadthalle in Kombination mit den übrigen Eventräumen. Die Stadthalle wird diesbezüglich als unbedingt zu erhaltende städtische Einrichtung verstanden. Der Garten hingegen wird bezüglich der Aufwendungen für Pflege, für die Angebotsnutzung und die Wartung deutlich eingeschränkt.

Die wesentlichen Annahmen und Konsequenzen der Null-Variante sind:

- (1) Familiengarten wird zu einer einfach zu pflegenden städtischen Grünanlage ohne Eintritt zurückgebaut (dies betrifft v. a. Themengärten, Märchenwald, Grillplatz).
- (2) Der Schleusenkrug wird weiterhin betrieben. Umfang und Art des Angebots werden nicht grundsätzlich verändert.
- (3) Das alte Walzwerk und die dort befindlichen Archen werden geschlossen. Die Kranbahn mit Riesenrutsche wird gesichert, kein Zutritt (Haftungsfragen). Der Montageeiser muss weiterhin gesichert werden, kein Zutritt (Haftungsfragen).
- (4) Der Veranstaltungsservice wird fortgeführt (nicht gemeinnützig). Die Stadthalle und die Freilichtbühne werden weiter für Veranstaltungen betrieben. Das Personal des Familiengartens wird auf den für Veranstaltungen nötigen Teil gekürzt (40%).

- (5) Das Blechenhaus bleibt wichtiges Wahrzeichen und Denkmal. Mittelfristig wird hierfür eine neue Nutzung angestrebt.
- (6) Alle Änderungen der Variante treten ab 2018 in Kraft. Die Planungen für das Jahr 2017 werden wie angedacht umgesetzt.
- (7) Die Erträge aus Eintrittsgeldern u. ä. Leistungen des Familiengartens entfallen. Die Erträge aus der Vermietung bleiben bestehen. Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuweisungen der öffentlichen Hand laufen weiter wie berechnet.
- (8) Die Aufwendungen für Abschreibungen laufen weiter wie vorausberechnet. Die Aufwendungen für den Kassendienst entfallen. Die Aufwendungen für die Vermietung (Geräte, Kfz) entfallen. Die Gemeinnützigkeit geht verloren.
- (9) Die MAEs / BFDs können nicht mehr eingesetzt werden (keine zusätzliche Aufgabe mehr). Stattdessen werden drei Stellen für Pflegearbeiten in der Grünanlage nötig. Die Gärtnerin des Bauhofs wird noch mit 50 % ihrer bisherigen Zeit gebraucht.
- (10) Alle Änderungen der Variante treten ab 2018 in Kraft. Die Planungen für das Jahr 2017 werden wie geplant umgesetzt.

## 4 Finalvariante

Am Ende der Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde steht die Definition der Finalvariante. Diese sollte im Baustein 3 vertiefend entwickelt werden.

Die Präsentation der drei Entwicklungsvarianten erfolgte, wie oben dargestellt, im Rahmen der Arbeitssitzungen mit dem Auftraggeber und der Werkstatt 2. Einvernehmlich wurde in allen drei Präsentationsforen vorgeschlagen, die Finalvariante aus den besten „Bauteilen“ der drei Entwicklungsvarianten zusammensetzen und gleichzeitig eine klare Strategie im Sinne eines „roten Fadens“ zu formulieren. Zu vermeiden sei, so die Hinweise, dass sich aus dem Zusammensetzen der „Bauteile“ ein „wildes Sammelsurium von Ideen“ ergibt.

### 4.1 Strategischer Ansatz

Mit dem Ende 2016 abgestimmten, neuen Leitbild wird angeregt, das Profil des Familiengartens als eine familienfreundliche Einrichtung für Kinder, Eltern und Senioren sowie die damit verbundenen Angebote auszubauen. Der Arbeitstitel lautet:

**Familiengarten Eberswalde: Erlebnis am Finowkanal!**

Der strategische Ansatz folgt damit konsequent den im Vorfeld identifizierten Markt- und Zielgruppenpotenzialen sowie den Standortpotenzialen auf Grundlage der identifizierten, konkreten Rahmenbedingungen vor Ort. Betrachtet wurden zur Ermittlung der Markt- und Zielgruppenpotenziale, wie im vorausgegangenen Kapitel dargestellt: (1) Studien und Gutachten, (2) die derzeitige Finanzierung des Familiengartens, (3) die touristische Perspektive, (4) die erste Werkstatt und (5) die sog. Expertenwerkstatt.

Mit der Finalvariante verbunden ist die Beibehaltung der Öffnungszeiten (Saisonbetrieb). Ausnahmen bilden vorab angekündigte temporäre Verlängerungen der Öffnungszeiten an ausgewählten Tagen. Dies betrifft beispielsweise die verlängerte Öffnungszeit in den Sommerferien. Entsprechende Änderungen der Öffnungszeiten werden operativ durch das Familiengartenmanagement veranlasst. Insgesamt wird die Erschließung des Familiengartens barrierefrei gestaltet.

Die Themen Wasser und Industriekultur werden stärker in den Vordergrund der inhaltlichen Ausrichtung des Familiengartens gestellt. Entscheidend ist, hierbei die vorhandenen Potenziale zu nutzen und auf den Aufbau neuer, investitionsintensiver Angebote zu verzichten. Dies gelingt, indem vorhandene Highlights des Familiengartens sowie industriekulturelle und wasserbezogene Angebote weiterentwickelt und verstärkt vermarktet werden.

Ergänzt werden diese Angebote optional durch die Borsighalle. In diesem Fall wäre die Borsighalle als überdachte Raumsulptur (perspektivisch gastronomische Einrichtung im Gasgeneratorenhaus) als Angebot im unmittelbaren Umfeld des Familiengartens einzubinden. Die räumliche Verbindung mit den umliegenden Flächen und dem Familiengarten wird durch die barrierefreie Unterführung unter der Lichterfelder Straße möglich. Im Fall der Einbindung der Borsighalle wird ein Anleger für Boote, Schiffe und Kanus vorgesehen. Die Borsighalle sollte gemeinsam mit dem Schleusenkrug (samt Schleusenbaude) „in einer Hand“ betrieben werden. Borsighalle und Schleusenkrug befinden sich dann außerhalb des eingezäunten Bereiches („Außenangebote“) und erlauben so ein Zielgruppenmix aus Familiengartenbesuchern, Gästen des Wassertourismus, Radfahrern und Wanderern auf dem Treidelweg.

Für Wassersportler, Radfahrer und Campingliebhaber werden im Bereich der Drahtammerschleuse und optional im Bereich der Borsighalle, geringinvestive Angebote für Kurzzeitübernachtungen entwickelt (Plätze für Zelte / kl. Hütten, 10 Caravanstellplätze). Insbesondere sind die Belange seh- und hörbehinderter Menschen zu beachten.

Als Auftakt zum „Erlebnis Industriekultur am Finowkanal“ wird im Tourismusinformationszentrum eine neue Dauerausstellung zur Industriekultur in und um Eberswalde entwickelt. Das Informationszentrum ist gleichzeitig Start für den lokalen Industriekulturpfad. Das hervorgehobene Thema „Industriekultur“ erlaubt eine stadträumliche und strategische Verbindung zum Finowkanal. Weitere Bereiche, die Erlebnisangebote zum Thema Industriekultur darstellen, sind ein Finowkanalmodell im Bereich der Archen und eine in Kooperation mit dem Verein „Unser Finowkanal“ zu betreibende Schülerwerkstatt im Blechenhaus.

Zusätzlich zur Industriekultur soll auch das Thema Wasser verstärkt werden, um die Attraktivität besonders für Familien mit Kindern weiter zu steigern. Hierzu werden die vorhandenen Wasserspielangebote durch neue Komponenten wie einen Wasserspielplatz im Bereich der Themengärten ergänzt. Es sind dabei auch die Voraussetzungen für behinderte Kinder zu schaffen.

Das Aktivitäts- und Erlebnisangebot wird durch zahlreiche Ergänzungsangebote im niedriginvestiven Bereich erweitert. Zu den Ergänzungsangeboten zählen „Kletterspaß im Walzwerk“, „Sterne über dem Eberkran“, „GPS am Zauberberg“, „Wasserrennen auf Finowkanal“ und „Schatzsuche“. Die Ergänzungsangebote werden mit den vorhandenen Angeboten „Archenfahrt“, „Märchenwald“ und den vorhandenen Sportflächen (Volleyball, Boccia-Bahn, Discgolf mit Fresbee als 18-Bahn-Strecke mit Fangkörben, etc.) kombiniert.

Das bestehende gastronomische Angebot des Schleusenkrugs soll qualifiziert werden (regionale Produkte / regionale Küche). Der Pachtvertrag mit dem jetzigen Betreiber wird zunächst bis 2019 verlängert.

Hinsichtlich der Betreuung des Gesamtvorhabens wird ein Familiengartenmanager beauftragt, der die zukünftige Entwicklung des Familiengartens steuert (per Geschäftsbesorgungsvertrag). Der Familiengartenmanager, mit entsprechenden Fachkompetenzen ausgestattet, wird die touristische Vermarktung des Familiengartens qualifizieren und das Partnernetzwerk deutlich ausbauen.

Bezüglich des Standortmarketings werden die Aktivitäten deutlich gesteigert. Hierzu wird u. a. jeweils ein Jahresprogramm entwickelt, das mit ausgewählten Veranstaltungstagen neue Eventhighlights im Familiengarten schafft. Hinsichtlich des Familiengartens wird die Nutzung der Stadthalle intensiviert. Diesbezügliche Emissionen werden eingeschätzt. Es werden bzgl. der Lärmbelastung bauliche Gegenmaßnahmen vorgesehen. Zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen hinsichtlich der Emissionsvermeidung wurde 2017 ein Fachplaner beauftragt.

Den Familiengarten erreicht man zukünftig über das Tourismusinformationszentrum (Haupteingang). Der Ausgang durch die Straßenunterführung zur Borsighalle (Hauptausgang) wird optional angedacht. Hierzu wird im Jahr 2019 innerhalb des Familiengartens ein erweitertes Wegeleitsystem eingeführt (Kosten: ca. 10 TEUR).

#### 4.1.1 Wettbewerbsstrategie

Die positive Entwicklung des Familiengartens steht zukünftig auch in Verbindung mit der Platzierung des Gesamtangebots im regionalen Wettbewerb. Dies soll die Wettbewerbsstrategie berücksichtigen. Diesbezüglich stehen zwei Wettbewerbsangebotstypen in der Region in Konkurrenz zum Familiengarten:

**Konkurrenzategorie 1:** Freizeitangebote, die auf Erlebnis und Aktion setzen.

**Konkurrenzategorie 2:** Freizeitangebote, die auf Kultur und Vermittlung setzen.

Wesentlich sind hinsichtlich der Konkurrenz damit Angebote, deren Themenprofil durch die Kategorie 1 (bspw. Freizeitbad Baff oder Zoo Eberswalde) oder Kategorie 2 (bspw. Schiffshebewerk) oder Kategorie 1 und 2 (bspw. Ziegeleipark Mildenberg) gebildet wird.

Kern der **Alleinstellung des Familiengartens** ist die Verbindung aus einem Erlebnisangebot für Familien und einer industriekulturellen Kulisse am Finowkanal. Zu dieser Verbindung bestehen bereits im gegenwärtigen Familiengarten zahlreiche Angebote, die beide Aspekte verbinden (Archen mit Tretbooten, Walzwerk mit Kettcar, Eberkran mit Ausblick, Kranbahn mit Riesenrutsche, etc.). Mit der Entwicklungsvariante sollen genau diese Angebote ausgebaut werden, um das Alleinstellungsmerkmal zu stärken und den Markterfolg zu verbessern. Die Wettbewerbsstrategie setzt hier an.

Es geht nicht darum, ausschließlich die Angebote mit reinem Erlebnis- und Aktionscharakter hervorzuheben (bspw. Märchenwald). Auch ist es nicht Ziel, die Angebote mit reinem Kulturvermittlungscharakter (bspw. Informationstafeln zur Industriegeschichte) zu betonen. Das Besondere des Familiengartens und Kern seines Alleinstellungsmerkmals ist die Verbindung zwischen beiden Angebotskategorien.

## 4.2 Zielgruppe, Öffnung und Eintritt

### Zielgruppe / Zielgruppenerweiterung

Der Familiengarten ist eine familienfreundliche Einrichtung für Kinder, Eltern und Senioren. Die Angebote richten sich primär an: **Familien und Kinder (bis 12 Jahren)**.

Es werden auch **Schulklassen** (Schüler von 8 bis 12 Jahre) angesprochen, die den Familiengarten im Rahmen einer Klassenfahrt besuchen. Entsprechende Busangebote werden entwickelt (s. hierzu Kapitel „Busreisen“).

Angesprochen werden bzgl. der Herkunftsgebiete Zielgruppe insbesondere **Tagesgäste aus Brandenburg und Berlin**. Angesichts der grenznahen Lage werden auch Gäste aus **Polen** angesprochen.

Polen ist für Brandenburg der größte ausländische Quellmarkt. Die ist ein wesentlicher Aspekt der touristischen Ausrichtung von Städten und ihren touristischen Angeboten im grenznahen Raum. Von 2006 bis 2014 ist die Zahl der Übernachtungen in Brandenburg aus dem polnischen Markt um nahezu 200% gewachsen. In einer TMB-Studie von 2014 werden Stadtreisen als beliebteste Urlaubsform der polnischen Deutschlandreisenden genannt, gefolgt von Rundreisen, Eventreisen und Aktivurlaub. Vor Ort steht der Besuch von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten im Vordergrund. Die Angebotskriterien „Stadtreisen“ und „kulturhistorische Sehenswürdigkeiten“ sind mit dem Familiengarten und Umfeld des Finowkanals gut erfüllt. Der Familiengarten als Angebot für junge Erwachsene / Familien passt auch zu der Tatsache, dass 2/3 der polnischen Deutschlandurlauber unter 35 Jahre sind. Hinsichtlich der Vermarktung in Polen ist u. a. durch das Familiengartenmanagement (a) die Zusammenarbeit mit dem städtischen Zoo in Eberswalde und (b) die deutsch-polnische Verbindung über den Finowkanal (Eberswalde-Bydgoszcz) auszubauen.

92 Prozent der Reisenden habe ihr Aufenthalt sehr gut (52%) bzw. gut (40%) gefallen und 93 Prozent würden Deutschland als Reiseziel ganz bestimmt (51%) bzw. wahrscheinlich weiterempfehlen.

Die anzustrebende Entwicklung der Besucherzahlen wird wie folgt definiert:

2020:	<b>80.000</b> Tagesbesucher	<b>35.000</b> Eventbesucher
2025:	<b>90.000</b> Tagesbesucher	<b>45.000</b> Eventbesucher
2030:	<b>100.000</b> Tagesbesucher	<b>50.000</b> Eventbesucher

Der bisherige Kurs der Mischung aus Tagesbesuchern und Eventbesuchern wird auch in Zukunft weiterverfolgt. Damit wird ein Anteil von zwei Dritteln an Tagesbesuchern und einem Drittel an Eventgästen angestrebt. Die Eventplanung wird, wie unten dargestellt, durch das Familiengartenmanagement deutlich professionalisiert. Grundsätzlich werden mehr mittlere und große Veranstaltungen geplant.

Im Jahr 2016 beträgt der Durchschnittseintritt ca. 2,00 EUR. Bei 60.000 Tagesbesuchern (2016) wären dies 120.000,00 EUR Eintrittsgelder. Zukünftig sollen sich die Eintritte wie folgt verändern:

Erwachsene:	4,50 EUR ab 2020
	5,00 EUR ab 2025
	5,50 EUR ab 2030
Ermäßigter Eintritt:	2,00 EUR ab 2020
	2,50 EUR ab 2025
	3,00 EUR ab 2030

Insgesamt wird die Erschließung des Familiengartens barrierefrei gestaltet. Für Begleitpersonen Schwerbehinderter, Busfahrer und Reiseleiter sowie Geburtstagskinder bleibt der Eintritt kostenfrei. Hunde dürfen an der Leine mitkommen, wenn für 1,50 EUR eine Hundekottüte erworben wird.

## Ansprache der Zielgruppen

Die Angebote des Familiengartens sind bereits heute auf die genannte Zielgruppe abgestimmt. In den kommenden Jahren werden diese Angebote schrittweise ausgebaut. Gründe die bei der genannte Zielgruppen für einen Besuch des Familiengartens sprechen sind:

- (1) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** ein gemischtes Angebot an Erlebnis und Aktionsangeboten einen mehrstündigen Aufenthalt ermöglicht. Zu den Angeboten zählen über 10 Stationen mit unterschiedlichen Teilangeboten im gesamten Familiengarten.
- (2) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** Kinder, Eltern und Großeltern den Aufenthalt gemeinsam erleben. So können die Spiel-, Spaß- und Sportangebote, sowie beispielsweise auch die Erlebnisausstellung im Tourismuszentrum oder die Erlebniswerkstatt im Blechenhaus mit der ganzen Familie genutzt werden.
- (3) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** neben den Aktiv- und Erlebnisangeboten auch mehrere gastronomische Angebote innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Familiengartens vorhanden sind. Das Essen ist gesund und regional. Außerdem besteht an den gastronomischen Orten auch ein Shopangebot (Merchandising).
- (4) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** der Garten an die lokalen und regionalen Tourismusangebote angebunden ist. Der Familiengarten ist ein „Tor“ zu weiteren touristischen Destinationen in der Stadt Eberswalde und zu weiteren Destinationen in der Region (bspw. Schiffshebewerk.)
- (5) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** der Familiengarten am Finowkanal liegt. Wasser ist ein zentrales Thema im Familiengarten. Unabhängig von der zukünftigen Entwicklung des Finowkanals nutzt der Familiengarten die Lage am Wasser. Tretboote können ausgeliehen werden und eigene Boote können hier anlegen.

- (6) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** man in Nachbarschaft zum Familiengarten mit dem Caravan in PodHäusern oder mit dem Zelt (Biwaking) übernachten kann. Außerdem werden exklusive auch Übernachtungscamps innerhalb des Familiengartens angeboten.
- (7) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten,** weil mehrere große Veranstaltungen auf die Erwartungen der Besucher abgestimmt werden. Konzerte, Feste und andere Events in der Stadthalle, auf der Freilichtbühne, im Tourismuszentrum oder an anderen Orten des Familiengartens bilden das Veranstaltungsangebot ab.
- (8) **Die Zielgruppe besucht den Familiengarten, weil** der Familiengarten das Thema Industriekultur als Erlebnis aufgreift. Mit Tretbooten in den Archon fahren, auf den Eberkran steigen, eine Erlebnisausstellung besuchen, das Finowkanalmodell mit Wasser füllen oder einen Metallworkshop in der Erlebniswerkstatt besuchen, all das sind Industriekultur-Erlebnisangebote für die ganze Familie.

### **Öffnungszeiten**

01. April bis 31. Oktober, täglich von 10.00 bis 18.00 Uhr.

Ausnahmen bilden Feste, Events etc..

### **Option: Einbindung Borsighalle**

Der Familiengarten wird im Westen optional mit der angrenzenden Borsighalle (externer Bereich) verbunden. Haushalterisch-administrativ bleibt die Fläche um die Borsighalle in diesem optionalen Fall ein Bereich außerhalb des Familiengartens in Eigenverantwortung des noch zu bestimmenden Borsighallen-Betreibers (Privatinvestor). Hinsichtlich des Standortmarketings wird die Borsighalle bei Umsetzung dieser Option zu 100 % in die Angebote des Familiengartens einbezogen.

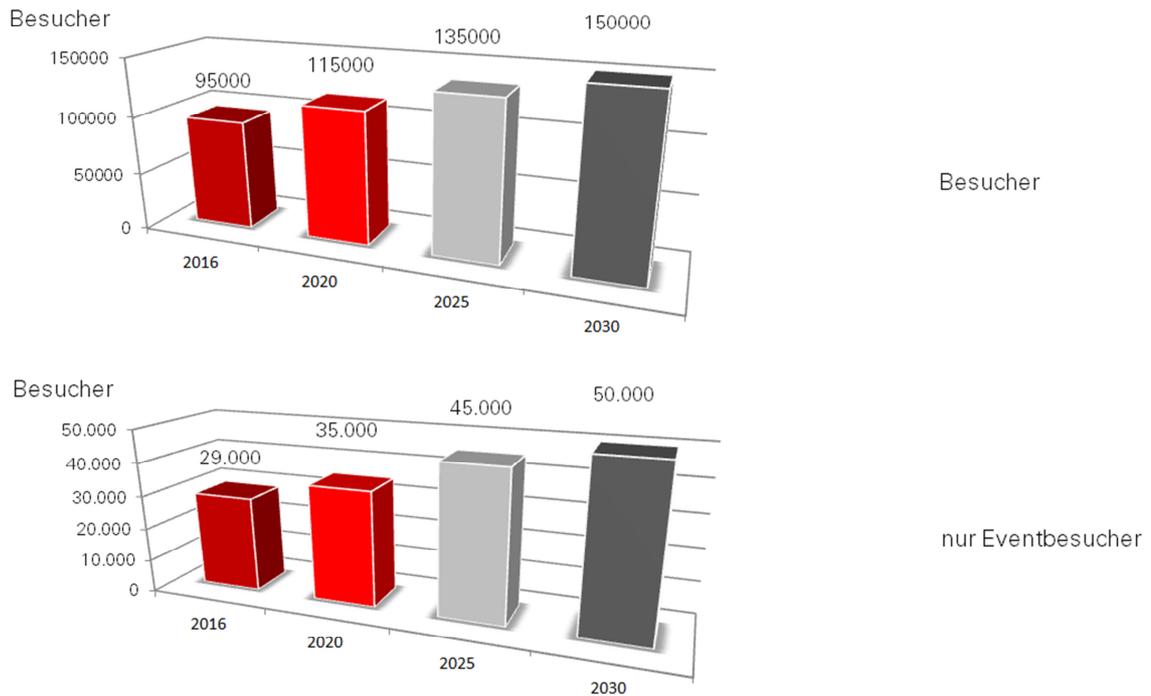


Abb. 23: Zieldefinition: Besucherzahlen 2016 bis 2030, Besucher und nur Eventbesucher. (Quelle: INIK GmbH)

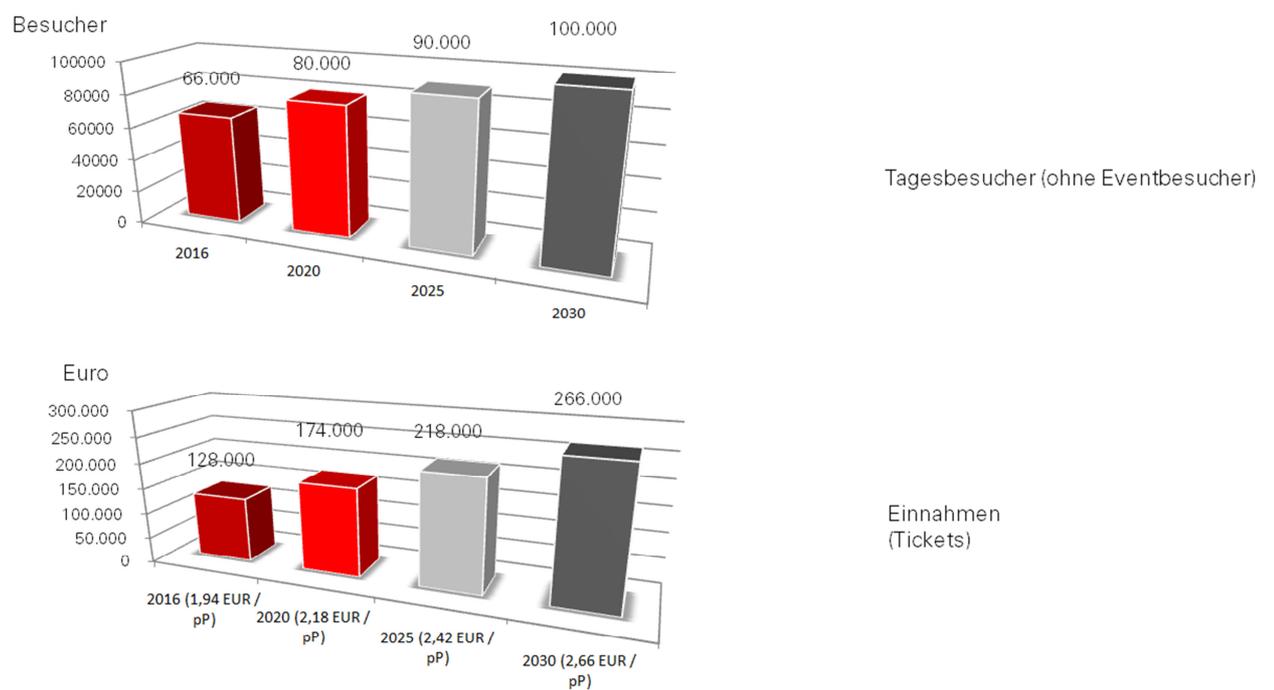


Abb. 24: Zieldefinition: Besucherzahlen 2016 bis 2030, Tagesbesucher ohne Eventbesucher sowie Einnahmen. (Quelle: INIK GmbH)

### 4.3 Veranstaltungen

Im Rahmen der Finalvariante wurden die Events im Familiengarten nochmals detailliert betrachtet. Diesbezüglich wurden die Werte der Jahre 2013 bis 2016 dokumentiert und verglichen (s. Abb.). Untersucht wurden pro Jahr die Anzahl der Veranstaltungen bezüglich des Veranstaltungsortes und des Veranstaltungsformates, die Einnahmen und die Besucherzahlen. Im Ergebnis wurden die jeweiligen Zahlen mit der AG Familiengarten sowie den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Familiengartens ausgewertet und diskutiert. Erkennbar ist insbesondere ein deutlicher Rückgang der eventbezogenen Einnahmen in den Jahren 2013 bis 2016. Gleichzeitig blieben Besucherzahlen und Eventanzahl etwa konstant. Hieraus lässt sich folgende Erkenntnis ableiten: Obwohl die Eventbesucherzahl und die Zahl der Veranstaltungen von 2013 bis 2016 etwa gleich blieben, gehen die Einnahmen von rund 65 TEUR auf rund 41 TEUR zurück. Laut der aktuellen Planung des Familiengartenteams sollen die Einnahmen in den Jahren ab 2016 wieder deutlich und auch über den Wert von 2013 ansteigen. Dieses Ziel ist aus Sicht der INIK GmbH bei unverändertem Veranstaltungsmanagement und Marketing kaum erreichbar.

Wie lässt sich der deutliche Rückgang der Eventeinnahmen vor diesem Hintergrund erklären? Einerseits steht der Rückgang in Verbindung mit äußeren Rahmenbedingungen. Dies sind beispielsweise die lärmemissionsbedingte Rücknahme von einnahmeintensiven Konzertveranstaltungen oder die Durchführung von eintrittsfreien Veranstaltungen durch die Stadt Eberswalde. Andererseits ist die Ursache im Kontext des Familiengartenmanagements zu suchen. Die Anforderungen an das Veranstaltungsmanagement sind angesichts des heute reduzierten Familiengartenpersonals, eines zunehmend ausdifferenzierten Marktangebotes und neuer sowie erweiterter Kundenerwartungen gestiegen. Ohne entsprechende Qualifizierung der Veranstaltungs- und Marketingkompetenz des Familiengartenteams ist den gegebenen Rahmenbedingungen nicht ausreichend erfolgsversprechend zu begegnen. Diesbezüglich werden die bereits genannten Mehraufwendungen im Marketing, die Qualifizierung des bestehenden Personals und die Position des neuen Familiengartenmanagers vorgeschlagen.

2013		Event-Besucherzahl		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park	
Gesamt		30369		20545		3500		3169		3155	
Anzahl Veranstaltungen / Events											
Gesamt		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park			
Großveranstaltungen	> 1.000 Bes.	8		6		2		0		0	
Mittevents	> 500 Bes.	54		39		0		14		1	
Kleinveranstaltung	< 100 Bes.	47		0		0		42		5	
		109									
Einnahmen Veranstaltungen Events (städtische Einnahme / ohne Einnahmen der Veranstalter)											
Gesamt		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park			
Großveranstaltungen	> 1.000 Bes.	17.144,38 €		13.144,38 €		4.000,00 €		0,00 €		0,00 €	
Mittevents	> 500 Bes.	38.734,71 €		33.213,70 €		0,00 €		4.326,01 €		1.195,00 €	
Kleinveranstaltung	< 100 Bes.	9.592,93 €		0,00 €		0,00 €		8.242,93 €		1.350,00 €	
		65.472,02 €		46.358,08 €		4.000,00 €		12.568,94 €		2.545,00 €	
2014											
Event-Besucherzahl		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park			
Gesamt		28961		19165		6950		2196		650	
Anzahl Veranstaltungen / Events											
Gesamt		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park			
Großveranstaltungen	> 1.000 Bes.	10		6		2		0		2	
Mittevents	> 500 Bes.	48		38		3		7		0	
Kleinveranstaltung	< 100 Bes.	37		0		4		33		0	
		95									
Einnahmen Veranstaltungen Events (städtische Einnahme / ohne Einnahmen der Veranstalter)											
Gesamt		Stadtthalle		Freilichtbühne		Tourismuszentrum		Park			
Großveranstaltungen	> 1.000 Bes.	14.165,04 €		6.867,38 €		3.000,00 €		0,00 €		4.297,66 €	
Mittevents	> 500 Bes.	39.065,90 €		32.589,45 €		4.380,00 €		2.096,45 €		0,00 €	
Kleinveranstaltung	< 100 Bes.	5.279,66 €		0,00 €		200,00 €		5.079,66 €		0,00 €	
		58.510,60 €		39.456,83 €		7.580,00 €		7.176,11 €		4.297,66 €	

Abb. 25: Eventbesucher, Eventeinnahmen, Eventorte und Eventformate 2013 bis 2014. (Quelle: INIK GmbH / Stadt Eberswalde)

	2015							
	Event-Besucherzahl	Stadthalle	Freilichtbühne	Tourismuszentrum	Paik	Gesamt	Event-Besucherzahl	Stadthalle
Gesamt	32.812	22930	3500	3382	3000			
<b>Anzahl Veranstaltungen / Events</b>								
Gesamt	9	7	1	0	1			
> 1.000 Bes.	62	42	1	19	0			
> 500 Bes.	34	0	0	32	2			
< 100 Bes.	105							
<b>Einnahmen Veranstaltungen Events (städtische Einnahme / ohne Einnahmen der Veranstalter)</b>								
Gesamt	21.782,08 €	18.282,08 €	1.500,00 €	0,00 €	2.000,00 €			
> 1.000 Bes.	20.085,00 €	11.420,00 €	2.000,00 €	8.665,00 €	0,00 €			
> 500 Bes.	11.820,00 €	0,00 €	0,00 €	9.160,00 €	2.660,00 €			
< 100 Bes.	<b>53.687,08 €</b>	<b>29.702,08 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>17.825,00 €</b>	<b>4.660,00 €</b>			
<b>2016</b>								
<b>Anzahl Veranstaltungen / Events</b>								
Gesamt	29018	21462	1500	3036	3020			
> 1.000 Bes.	9	7	1	0	1			
> 500 Bes.	54	29	3	22	0			
< 100 Bes.	46	3	0	29	14			
109								
<b>Einnahmen Veranstaltungen Events (städtische Einnahme / ohne Einnahmen der Veranstalter)</b>								
Gesamt	16.479,64 €	9.327,38 €	2.636,13 €	0,00 €	4.516,13 €			
> 1.000 Bes.	17.383,61 €	15.138,61 €	0,00 €	2.245,00 €	0,00 €			
> 500 Bes.	7.436,13 €	2.810,00 €	0,00 €	3.490,00 €	1.136,13 €			
< 100 Bes.	<b>41.299,38 €</b>	<b>27.275,99 €</b>	<b>2.636,13 €</b>	<b>5.735,00 €</b>	<b>5.652,26 €</b>			

Abb. 26: Eventbesucher, Eventeinnahmen, Eventorte und Eventformate 2015 bis 2016. (Quelle: INIK GmbH / Stadt Eberswalde)

### 4.3.1 Exklusive Übernachtungsveranstaltungen

Auch weiterhin sollen exklusive Übernachtungsangebote innerhalb des Familiengartens ermöglicht werden. Hier knüpft die Konzeptfortschreibung an die guten Erfahrungen der letzten Jahre an. So werden in den kommenden Jahren beispielsweise Jugendcamps und Eltern-Kinder-Camps im Umfeld der Themengärten, des Grillplatzes, des Grünen Klassenzimmers und der Freilichtbühne ermöglicht. Hinsichtlich der sanitären Infrastruktur werden die vorhandenen Toiletten und Waschbereiche genutzt. Auch hier gilt es, die bestehenden Erfahrungen bei der Umsetzung von exklusiven Übernachtungsprojekten innerhalb des Familiengartens aufzugreifen.



Abb. 27: Landesjugendcamps der Evangelischen Jugend Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. 2015 / 2016. (Quelle: Stadt Eberswalde / Ev. Kirchenkreis Lichtenberg-Spree, 2016)

#### 4.4 Team und Familiengartenmanager/in

Das Team des Familiengartens wird von einem neuen Familiengartenmanager geleitet (Familiengartenmanager, 40 TEUR (per Geschäftsbesorgungsvertrag)). Räumlichkeiten, Büromaterial etc. sind bereits vorhanden. Der Familiengartenmanager verfügt über ausgezeichnete Standortentwicklungs- und Betreibererfahrungen inkl. Standortmarketing. Das Team des Familiengartens besteht außerdem aus vier weiteren Mitarbeitern (Anzahl wie bisher). Pro Jahr werden zusätzliche Fortbildungsmittel in Höhe von 2 TEUR pro Person eingeplant. Das Team setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Familiengartenmanager/in (Geschäftsbesorgungsvertrag, Vorgesetzter ist der Leiter des Ordnungsamtes, die/der Familiengartenmanager/in steht hinsichtlich der Weisungsbefugnis über dem übrigen Familiengartenteam),
- 2 Mitarbeiter im Bereich Standort-, Betreuung- und Projektentwicklung,
- 1 Mitarbeiter im Bereich Haushalt
- 1 Mitarbeiter im Bereich Technik,
- 1 Mitarbeiter als Vorarbeiter MAE und BFD (Zuordnung Amt für Beschäftigungsförderung),
- aktuell 16 Personen im Bereich „Arbeitsgelegenheit mit Mehraufwandsentschädigung“ (MAE), Zahl schwankend
- aktuell 7 Personen im Bereich Bundesfreiwilligendienst (BFD), Zahl schwankend.

Im Zuge der detaillierten Darstellung der Finalvarianten werden die Aufgaben der Teammitglieder konkretisiert (Arbeitsprofil, Aufgaben, etc.)!

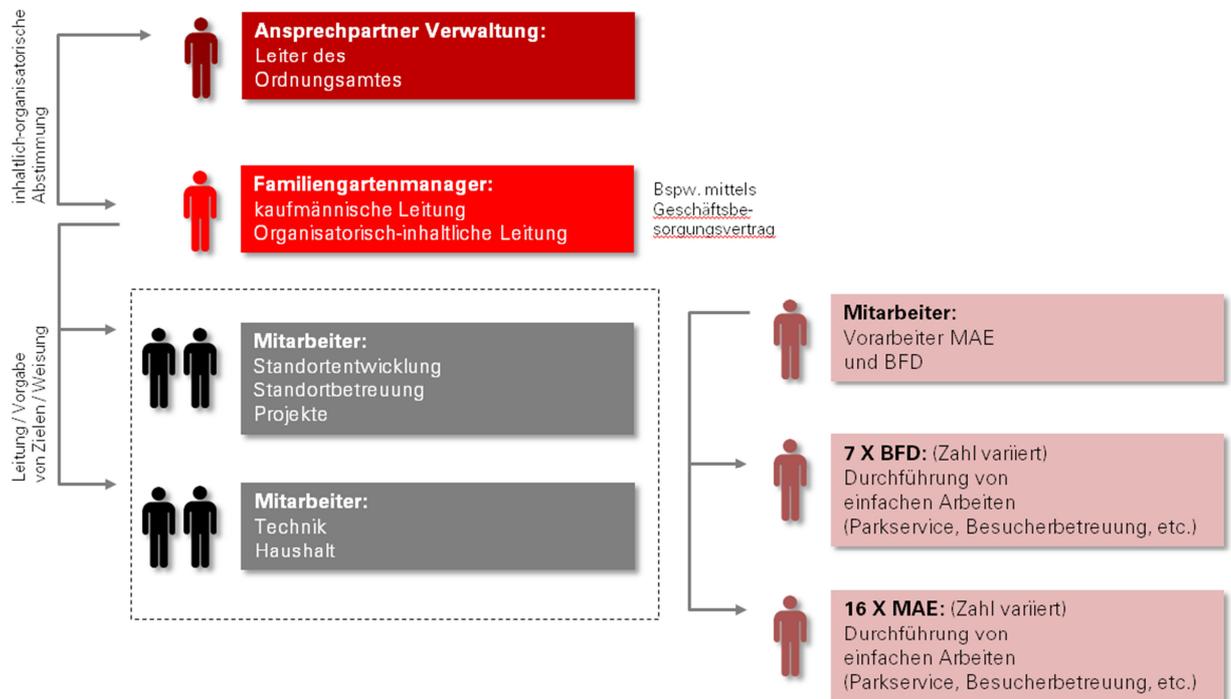


Abb. 28: Organigramm des Familiengarten-Teams. (Quelle: INIK GmbH)

Es wird empfohlen, den neuen Familiengartenmanager per Geschäftsbesorgungsvertrag einzustellen. Der Geschäftsbesorger sollte aus dem Tourismusbereich kommen. Entsprechende Kriterien zur Auswahl potenzieller Geschäftsbesorger müssen vorab definiert werden. Gründe für die Beauftragung eines Familiengartenmanagers per Geschäftsbesorgungsvertrag sind:

- **Zeitliche Flexibilität:** Der Mitarbeiter sollte immer dann eingesetzt werden können, wenn die Arbeitskraft und Kompetenz auch tatsächlich (saisonal, Leistungsspitzenbedarfe) benötigt wird.
- **Keine Tarifbindung:** Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung des Familiengartenteams sind an Tarife gebunden. Dies ist angesichts der langfristigen Bindung und der engen Verflechtungen mit der Verwaltung nachvollziehbar. Für einen Familiengartenmanager „von außen“ ist die Tarifbindung nicht erforderlich.
- **Backoffice:** Mitarbeiter, die per Geschäftsbesorgungsvertrag eingebunden werden, verfügen in der Regel über direkte Kontakte zum Geschäftsbesorger. So können per „Backoffice“ weitere wichtige Fachkompetenzen einbracht werden.
- **Kompetenzen:** Die Kompetenzen des Familiengartenmanagers im Bereich Steuerung des Gesamtvorhabens, Marketing und Eventmanagement müssen auf mehrjährigen Erfahrungen aufbauen. Durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag und die nachgewiesene Qualifikation des Geschäftsbesorgers kann das Bestehen dieser Kompetenzen abgesichert werden.

Für die Geschäftsbesorgung ist eine entsprechende Ausschreibung inkl. einer Stellenbeschreibung mit klarer Marketingausrichtung, Eventmanagementausrichtung und Projektleitungserfahrung erforderlich. Die wöchentliche Arbeitszeit wird mit 30 Std. angesetzt. Der Stundenbedarf sollte nach Vertragsabschluss den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden. Es ist evtl. eine Erweiterung der Leistungen und Arbeitszeit in der Startphase (erstes Jahr) um 10 Stunden pro Woche zu berücksichtigen. Die Arbeitszeit sollte wie folgt aufgeteilt werden: (20% Gesamtmanagement, 25% Projektleitung und Teamführung, 25% Marketingmanagement, 30% Eventmanagement). Das Geschäftsbesorgungsunternehmen sollte über ausreichende Erfahrung bei der Betreuung touristischer Angebote verfügen. Die Familiengartenmanager sollte über den Geschäftsbesorger auf entsprechende unternehmensinterne Erfahrungen zurückgreifen und die Expertise sowie Leistungsprofile des Unternehmens insgesamt nutzen können.

**An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die hier dargestellte Zusammenstellung des Teams mit 25 Stellen u. a. durch arbeitsmarktpolitisch geförderte Maßnahmen finanziert wird. Sollte dies bspw. angesichts der zukünftigen Förderungen für BFD- und MAE-Arbeitnehmer nicht möglich sein, würde ein erheblicher Anstieg der Lohnkosten und der Aufwendungen für den Familiengarten zu erwarten sein.**

## 4.5 Marketing

Die vorab identifizierten Markt- und Zielgruppenpotenziale sind Grundlage der Entwicklung neuer Angebote, die sich aus dem definierten Leitbild ergeben. Die Angebote werden im Folgenden detailliert beschrieben. Flankierend ist es erforderlich, die neuen Angebote und die bestehenden Angebote als ein einheitliches „Gesamtpaket“ zu vermarkten. Die Angebote alleine lassen noch keine steigenden Besucherzahlen und längerer Aufenthaltsdauer bei erhöhten Einnahmen erwarten. Erforderlich ist eine darauf abgestimmte Qualifizierung des Marketings.

Daher wird das Marketing grundsätzlich intensiviert und zielgerichtet ausgebaut. Die Jahresausgaben für Marketing werden gesteigert (+ 10 TEUR jährlich). Der Familiengartenmanager setzt hier einen Schwerpunkt seiner Arbeit. Teil des erweiterten Marketings ist ein neues Wegeleitsystem im Familiengarten, das auch Eingang (Tourismuszentrum) und Ausgang (Borsighalle) verbindet (10 TEUR). Das Standortmarketing wird im Rahmen der Umsetzung der Finalvariante verbessert. Hierzu werden zunächst finanzielle (Aufstockung Marketingbudget) und personelle Grundlagen geschaffen (Fortbildung, Familiengartenmanager).

### **Innenmarketing:**

Zunächst ist das Innenmarketing weiter auszubauen. Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger in Eberswalde mit dem Familiengarten ist bereits heute hoch. Dies zeigen u. a. die Ergebnisse der Umfrage wie auch die Ergebnisse der beiden Werkstätten zur Konzeptfortschreibung im September 2016 und Januar 2017. Um nun im Sinne eines offensiven Innenmarketings zu wirken, sollte der Informationsfluss in Eberswalde zur Weiterentwicklung des Familiengartens gestärkt werden. Das bedeutet, dass die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Familiengartenmanager gut beraten ist, die mit den Werkstattverfahren begonnenen Beteiligungsprozesse auszuweiten. Außerdem wäre zu überlegen, ob man seitens des Familiengartenmanagements „kleine und große Botschafter“ für den Familiengarten berufen kann. Diese „kleine und große Botschafter“ wären junge und ältere Bürgerinnen und Bürger aus Eberswalde, die für den Familiengarten werben und das Familiengartenmanagement beim Innenmarketing aktiv unterstützen.

Gleichzeitig sollten die Vernetzung mit lokalen Unternehmen gestärkt werden, die unmittelbar von der Entwicklung im Familiengarten profitieren und die ihre Angebote mit denen des Familiengartens verbinden könnten (Tretbootangebote in der Papierfabrik, Floßfahrten mit der „Schippelschute“ der MST-Touristikflößerei, das alte Stadtbad mit Übernachtungsangeboten im Marinapark Eberswalde, das Atelier der Schleusenkeramik, etc.).

### Außenmarketing:

Grundlage des zukünftigen Marketings ist auch eine verbesserte Vernetzung mit Marketingpartnern auf regionaler Ebene sowie auf Landesebene. Eine alleinige Ausrichtung des Marketings auf die Gäste in Eberswalde und die unmittelbare Umgebung ist unzureichend. Die regionale Anbindung unter Berücksichtigung vorhandener Angebote ist erforderlich. Dies setzt die Fortschreibung des kommunalen Tourismuskonzeptes voraus, das die Schnittstellen der regionalen Tourismuskonzeption festlegt. Im Ergebnis intensiverer Außenmarketingaktivitäten, werden auch die Eventangebote ausgebaut. Im Vorfeld der Saison wird jeweils ein Jahresprogramm entwickelt, das mehrheitlich auf die Finalvariante abgestimmte Veranstaltungsformate und Veranstaltungsinhalte zeigt. Diesbezüglich können auch neue Eventhighlights im Familiengarten geschaffen werden, die mit lokalen (bspw. Schleusenkeramik und Kanaltheater) oder regionalen Partnern (bspw. Ziegeleipark Mildenberg und Dampfspektakel oder Maßkahntour) verbunden werden können.

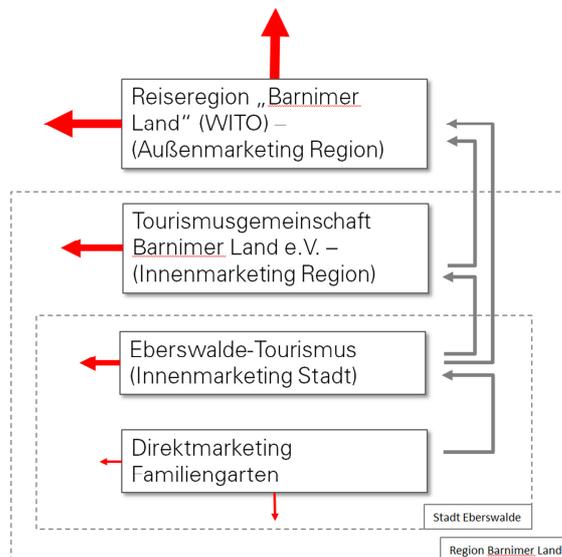


Abb. 29: Marketingstruktur Familiengarten Eberswalde. (Quelle: INIK GmbH)

Für die Zeit von 2018 bis 2020 wird für die Qualifizierung der Marketingaktivitäten unter Leitung des neuen Familiengartenmanagers empfohlen, die entsprechenden Ziele mit Marketingkonzepten zu definieren und verbindlich zu vereinbaren:

**Marketing-Maßnahmen für 2018:** strategische Marketingplanung, Ausbau und Update Internet / soziale Medien, Marktforschung / Marktbeobachtung

**Marketing-Maßnahmen für 2019:** Kommunikations- und Inszenierungskonzept (CD-Leitfaden inkl. Merchandising), Erweiterung Wegeleitsystem, Marktforschung / Marktbeobachtung

**Marketing-Maßnahmen für 2020:** Ausbau Medienkooperation, Fachpressereise (regional / überregional), Marktforschung / Marktbeobachtung

Wesentliche und erfolgreiche touristische Destinationen werden im Bereich des Marketings stärker mit dem Familiengarten verbunden (bspw. der Zoo Eberswalde, 240.000 Besucher / J.). In der Region und in der Stadt werden Partnerschaften mit erfolgreichen Industriekultur- und Technikdestinationen sowie mit Bildungseinrichtungen (wie Schulen und dem Waldsolarheim) ausgebaut (bspw. Schiffshebewerk Niederfinow 500.000 Besucher / J., Ziegeleipark Mildenberg 42.000 Besucher / J., Flugplatzmuseum Finowfurt 80.000 Besucher / J.). Um die Ziele zu erreichen, werden die Marketingausgaben in der vorgeschlagenen Weise angehoben.

#### **4.5.1 Touristisches Netzwerk Industriekultur in Brandenburg**

Angesichts der hier vorgeschlagen, zukünftigen Ausrichtung des Familiengartens sollen Erlebnis- und Aktionsangebote zum Thema Industriekultur verstärkt werden. Es gilt, die Themen Wasser und Industriekultur mehr als bislang in den Vordergrund der inhaltlichen Ausrichtung des Familiengartens zu stellen. Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurde deutlich, dass dies aus touristischer Perspektive keine einfache Ausgabe ist. Industriekultur wird seitens des Tourismus als Nischenthema verstanden. Nur wenn es gelingt, das Thema Industriekultur als aktives Erlebnisthema zu vermarkten und entsprechende Angebote zu entwickeln, ist der vorgeschlagene Weg sinnvoll.

Seitens des Landes Brandenburg werden entsprechende Bemühungen ab 2017 institutionell unterstützt. Auf die damit verbundene Hilfestellung sollte angesichts der zukünftigen Marketingstrategie des Familiengartens zurückgegriffen werden. Mitte des Jahres 2017 wurde das „Touristische Netzwerk Industriekultur in Brandenburg“ gegründet. Ziele des Netzwerkes sind:

- (1) Initiierung eines tourismus-fachlichen Austauschs.**
- (2) Etablierung einer Kultur des gemeinsamen Netzwerkmarketings.**
- (3) Entwicklung von touristischen Marketingmaßnahmen.**
- (4) Vermittlung touristischer Weiterbildungs- und Qualifizierungsangebote.**

Das Netzwerk ist als Mitgliedernetzwerk organisiert und eng mit den Tourismusverbänden im Land verbunden. Finanzielle Unterstützung erhält das Netzwerk seitens des Landes Brandenburg. Das Netzwerk greift u. a. die Ergebnisse der Studie „Potenziale der Industriekultur in Brandenburg“ und die diesbezüglichen Tagungen der letzten Jahre auf. Ziel ist es, u. a. die jeweiligen Reisegebiete im Markenprozess der Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH (TMB) besser zu positionieren. Das Netzwerk stellt auch touristische Schulungs- und Qualifizierungsangebote bereit.

## 4.5.2 Busreisen

Hinsichtlich der Einbindung von Busreiseveranstaltern wird das Marketing erweitert. Hierzu wird ein buchbares Angebot für Busreisende entwickelt. Das Angebot wird ausgewählten „Paketern“ (bspw. CTS-Reisen) unterbreitet und so gezielt für Busreiseanbieter vorbereitet. Die Präsentation des Paketangebotes zum Familiengarten könnte mit weiteren lokalen Paketangeboten auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Tourismusstrategie im Rahmen des "RDA-Workshop", Leitmesse für Gruppenreisen, präsentiert werden (diese findet immer im Juli eines jeden Jahres in Köln statt). Das Busreiseangebot zum Familiengarten sollte unterschiedliche Highlights und Angebote in und um den Familiengarten als mehrstündiges „Paket“ verbinden. Essen und Trinken wäre im Angebot enthalten. Hierfür bietet das Familiengartenmanagement einen exklusiven Paketpreis an. Die Kombination des Busreisepaketes zum Familiengarten ist auf vergleichbare touristische Angebote in Eberswalde und damit auf die noch zu entwickelnde touristische Strategie der Stadt abzustimmen. Perspektivisch sollten Paketangebote auch in Kombination mit der Deutschen Bahn und mit wassertouristischen Angeboten auf dem Finowkanal kombiniert werden. Auf die bestehende Busreiseangebote, die in Kooperation mit Schulen in Berlin entwickelt wurden, sollte aufgebaut werden.

Vorschlag eines Buspaketangebotes zum Familiengarten für Senioren (60 Plus):

Thema:	<b>„Wasser, Walzwerk und Weitsicht“</b>
10.00 h	Anreise im Familiengarten und Willkommensgruß aus Eberswalde
10.15 h	<b>geführter Besuch der Erlebnisausstellung zum Finowkanal</b> und anschließend <b>geführte Tour durch den Familiengarten</b> Besuch des Walzwerks und Lichterfahrt in den Archen Flanieren in den Themengärten
12.00 h	<b>gesunder Imbiss am Schleusenkrug</b> (kulinarische Regionalspezialitäten) und Besuch der Schleusenkeramik
12.30 h	<b>Spaziergang um den Zauberberg</b>
14.00 h	<b>Treffpunkt Erlebnisbistro „Borsighalle“</b> (optional) mit <b>Fahrt auf dem Finowkanal</b> anschließend <b>Besuch des Shops</b> im Gasgeneratorenhaus
17.00 h	Abfahrt

Vorschlag eines Buspaketangebotes zum Familiengarten für Schüler (10 bis 12 J.):

Thema:	<b>„Probier mal: Industriekultur zum Anfassen!“</b>
10.00 h	Anreise im Familiengarten und Willkommensgruß aus Eberswalde
10.15 h	<b>geführter Besuch der Erlebnisausstellung zum Finowkanal</b> und anschließend <b>aktive Tour durch den Familiengarten</b> Kettcarfahrt durchs Walzwerk und Lichterfahrt in den Archen Selber Schleusen – Wie funktioniert der Finowkanal? (Finowkanalmodell) Stippvisite im Blechenhaus und kurzer Mitmach-Workshop Eberkranaufstieg - Turm mit Aussicht
12.00 h	<b>gesunder Imbiss am Schleusenkrug</b> (kulinarische Regionalspezialitäten)
12.30 h	Spaß im <b>Märchenwald</b> alternativ: <b>Geocaching rund um den Zauberberg</b>
14.00 h	<b>Imbiss in der „Borsighalle“</b> (optional) mit <b>Fahrt auf dem Finowkanal</b> anschließend <b>Besuch des Shops</b> im Gasgeneratorenhaus
17.00 h	Abfahrt

#### 4.5.3 Slogan

Als Arbeitstitel zur Vermarktung des Familiengartens wurde folgende Formulierung gewählt: Familiengarten Eberswalde - Erlebnis am Finowkanal! Hiermit wird der Anspruch formuliert, dass der Familiengarten ein wassernahes Erlebnis für Kinder und Familien am Finowkanal darstellt. Um aufbauend auf diese **Schlüsselbotschaft** einen Slogan für den zukünftigen Familiengarten vorzuschlagen, wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung erste Ideen durch die INIK GmbH entwickelt (s. Anlage). Diese Ideen – unten dargestellt – unterstreichen mit Slogan und Bild insbesondere den Erlebnis- und Aktivitätsort für Kinder und Eltern:

- (1) Unser Kanal ist voll! Und der Garten auch! Familiengarten Eberswalde.
- (2) Finitow! Grüne Auszeit mit Kanalblick! Familiengarten Eberswalde.
- (3) Suche: Familienmenschen mit Freiluftbedürfnis! Familiengarten Eberswalde.
- (4) Am Kanalwalde Eberkräne sichten! Familiengarten Eberswalde.
- (5) Knüppelstarke, hammerdrahtige Abenteuer! Familiengarten Eberswalde.
- (6) Von Zauberbergen, Riesenhallen und Höhlenlichtern! Familiengarten Eberswalde.

## 4.6 Parken

Die Parkflächen sind auch angesichts steigender Besucherzahlen ausreichend vorhanden. Dies betrifft die Parkflächen südlich der Eberswalder Straße auf einer Fläche von etwa 10.500 qm. Hier sind ca. 350 PKW-Stellplätze und 10 Stellflächen für Reisebusse vorhanden. Optional könnte im Zuge der Sanierung der Borsighalle eine Wegeföhrung als Stichverbindung vom Parkplatz zum Finowkanal und entlang des Finowkanals bis zur Borsighalle angestrebt werden. Die bestehende ÖPNV Anbindung wird auch im Kontext einer Zunahme der Tages- und Eventbesucher als ausreichend eingeschätzt.

## 4.7 Angebote

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Angebote des Familiengartens hinsichtlich ihrer zukünftigen Ausrichtung dargestellt. Grundlage der Betrachtung ist die Finalvariante. Demzufolge wird erläutert, wie sich die Angebote hinsichtlich der schrittweisen Umsetzung der Finalvariante entwickeln. Zunächst werden die Angebote des Familiengartens insgesamt beleuchtet. Anschließend werden folgende Angebote im Detail erörtert: Tourismuszentrum, Altes Walzwerk, Blechenhaus, Stadthalle und Freilichtbühne sowie Schleusenkrug und optional die Borsighalle.

Basis ist eine tabellarische Darstellung von Annahmen u. a. in Form von Aufwendungen und Erträgen, die für jedes Angebot separat erstellt wurde. Diese Tabellen sind in der Anlage des vorliegenden Konzeptes enthalten. Aufbauend auf den Annahmen wurden die Erträge und Aufwendungen der einzelnen Angebote in die gesamtwirtschaftliche Darstellung übernommen, sodass die jeweiligen Auswirkungen im anschließenden Variantenvergleich dargestellt werden können.

Die im Folgenden dargestellten Angebote werden abschließend durch **Ergänzungsangebote** erweitert. Diese werden in Kapitel „Ergänzungsangebote: Erlebnis und Aktivität“ gesondert behandelt. Die Ergänzungsangebote runden die übrigen Angebote ab und setzen auf Erlebnis, Abenteuer und Aktivitäten im gesamten Familiengarten. Die Ergänzungsangebote sind mit geringen Investitionen verbunden.

## TOURISMUSZENTRUM

- Angebot:** Dauerausstellung zum Thema „Erlebnis Industriekultur am Finowkanal“.  
**Zielgruppe:** Kinder von 6 bis 14 Jahren und Erwachsene.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Das Tourismuszentrum bildet auch zukünftig den Eingang zum Familiengarten. Hier befinden sich die Kasse und die Dauerausstellung zum Thema „Erlebnis Industriekultur am Finowkanal“. Die Tourismusinformation im Tourismuszentrum entfällt zukünftig. Informationen werden über Flyer-Wände bereitgestellt. Weitere Informationsangebote entstehen im Kontext der Betreuung von Borsighalle und Schleusenkrug / Schleusenbaude.

## ALTES WALZWERK

- Angebot:** Finowkanalmodell.  
**Zielgruppe:** Kinder von 6 bis 12 Jahren.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Das Alte Walzwerk bleibt als teilüberdachte Fläche erhalten. Die Archen mit Tretbooten bleiben als erfolgreiches Wasserangebot bestehen. Ein ca. 30 m langes, pumpenbetriebenes Finowkanalmodell aus Metall mit Wasserläufen, Industriegebäuden und Schleusen wird gebaut und im Bereich der Archen aufgestellt. Die geplanten Investitionen zum Werterhalt des Walzwerkdaches (Wartungs- und Reparaturarbeiten) werden umgesetzt. Dies betrifft 2019 die Sanierung des Daches für 36 TEUR.

## BLECHENHAUS

- Angebot:** Erlebniswerkstatt  
**Zielgruppe:** Kinder von 8 bis 12 Jahren und Erwachsene.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Das Blechenhaus wird als Erlebniswerkstatt für Schulen ausgebaut. Die Betreuung der Schülerinnen und Schüler übernimmt der Verein „Unser Finowkanal“. Die Infrastruktur wird hierfür mit Arbeitstischen und neuer Technik für Schülerprojekte ausgebaut.

## STADTHALLE UND FREILICHTBÜHNE

- Angebot:** Events / Konzerte.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Das Programm der Freilichtbühne und der Stadthalle wird intensiviert und auf das Jahresprogramm des Familiengartens abgestimmt. Diesbezüglich werden die Marketingaktivitäten gesteigert.

## KRANBAHN

- Angebot:** Ausblick, Spielturn und Rutsche.  
**Zielgruppe:** Kinder von 8 bis 12 Jahren und Erwachsene.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Die Kranbahn bleibt als Aussichtsplattform mit Rutsche erhalten. Wartungs- und Pflegearbeiten werden weiterhin durchgeführt. Im unmittelbaren Umfeld der Kranbahn werden die Themengärten partiell verändert.

## SCHLEUSENKRUG

- Angebot:** Gastronomie, Merchandising.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Die gastronomische Nutzung des Schleusenkrugs mit Freisitz an der Drahtammerschleuse bleibt erhalten. Ab 2019 wird ein neuer Betreiber für den Schleusenkrug gesucht. Die Kombination der Betreuung des Schleusenkrugs und der Schleusenbaude zwischen Freilichtbühne und Themengärten bleibt bestehen. Der Schleusenkrug wird ab 2021 in Verbindung mit der Borsighalle betrieben.

**MONTAGE EBER** (Eberkran)

- Angebot:** Ausblick.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Der Montage Eber bleibt als „Leuchtturm“ des Familiengartens und als Aussichtsplattform erhalten. Die Begehbarkeit wird weiterhin sichergestellt. Wartungs- und Pflegearbeiten werden auch zukünftig notwendig. Dies betrifft auch die jährlichen Kosten von ca. 30 TEUR für den Korrosionsschutz.

**GRÜNES KLASSENZIMMER**

- Angebot:** Erlebniswerkstatt  
**Zielgruppe:** Kinder von 8 bis 12 Jahren und Erwachsene.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Das grüne Klassenzimmer bleibt als Gebäude erhalten. Das Mitmach- und Lernangebot für Schülerinnen und Schüler des Familiengartens wird zukünftig über das Blechenhaus gewährleistet. Das Gebäude bleibt erhalten und kann temporär für Veranstaltungen mit Schülerinnen und Schüler genutzt werden. Die Tätigkeiten im „grünen Klassenzimmer“ werden mit den Aktivitäten des Blechenhauses verknüpft.

**KANUANLEGESTELLE**

- Angebot:** Wassersport, Übernachtungen.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Die Kanu- und Bootsanlegestelle im Umfeld der Drahtammerschleuse bleibt weiterhin bestehen. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant. Ggf. wird hier eine weitere Schwimmplattform für Tretboote vorgesehen. Weiterhin wird auf der „Insel der Liegenden“ perspektivisch ein Biwakplatz für Rad- und Wassertouristen vorgesehen. Der Pachtvertrag zwischen dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde und der Stadt Eberswalde mit der Nutzungsoption „Wasservanderrastplatz“ bleibt weiterhin bestehen.

## GRILLPLATZ

- Angebot:** Picknick, Sport und Übernachtungen.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Die Anlage des Grillplatzes bleibt weiterhin erhalten. Angedacht sind perspektivisch Ergänzungen durch veranstaltungsgebundene, themenbezogene Übernachtungsmöglichkeiten bspw. durch ausgewählte Vereine und Gruppen (Wandergruppen, Pfadfinder, etc.). Diesbezüglich können die Sanitärgebäude an der Freilichtbühne genutzt werden. Die Organisation solcher temporärer Übernachtungsmöglichkeiten übernimmt das Familiengartenteam.

## MÄRCHENWALD

- Angebot:** Spielgartenangebote.  
**Zielgruppe:** Kinder von 6 bis 10 Jahren.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Der Märchenwald bleibt als erfolgreiche Attraktion des Familiengartens erhalten (Kernattraktion). Angesichts der geplanten Maßnahmen und der Neujustierung entsprechend der Finalvariante wird der Märchenwald bezüglich seiner Weiterentwicklung ab 2025 überprüft. Die geplanten Maßnahmen zum Werterhalt der Märchenwaldgebäude (Wartungs- und Reparaturarbeiten) werden umgesetzt. Dies betrifft 2017 die Sanierung des Zarenschlusses mit 100 TEUR, 2018 die Reparatur des Babajagahauses mit 30 TEUR und 2020 die Reparatur des Baumhäuschens.

## THEMENGÄRTEN

- Angebot:** Wasserspielplatz, Gartenanlagen und Beete  
**Zielgruppe:** Kinder von 3 bis 6 Jahren und Erwachsene.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Die Themengärten bleiben in ihrer gegenwärtigen Nutzung und Struktur erhalten. In ausgewähltem Bereich wird 2017/18 ein Wasserspielplatz integriert. Dies betrifft das Themenfeld „Bambusgarten“ mit einer Fläche von 162 qm im Umfeld der Kranbahn. Perspektivisch wird eine Kneippanlage im Bereich des Friedhofgartens sowie ein Barfußpfad entwickelt. Der Wasserspielplatz beinhaltet eine Verbindung aus Wasserspiel und dem Erproben von Wasserfördertechniken. Teil der Anlage sind ein Wasserbecken, eine Wasserförderspirale, eine Schwengelpumpe und eine archimedische Schraube. Planungsüberlegungen liegen hierzu bereits vor. Der Pflegeaufwand für die Anlage liegt bei 0,5 Std. pro Tag und wird durch das Familiengartenteam abgedeckt. Die benötigte Frischwassermenge liegt bei ca. 2.740 qm pro Jahr. Das Wasser kann vor Ort versickern.

## BORSIGHALLE (optional)

- Angebot:** Gastronomie. Übernachtung (Camper, PodHäuser, Zelten (Biwak), Wassersport, Merchandising. Privater Investor / Betreiber.  
**Zielgruppe:** Alle Altersgruppen.  
**Saison:** Nebensaison und Hauptsaison.

Dieses Angebot ist optional. Voraussetzung ist, dass die im INSEK thematisierte, inhaltlich-räumliche Verbindung zwischen Familiengarten und Borsighalle gestärkt werden soll. Die Borsighalle liegt in diesem Fall auch zukünftig außerhalb des Familiengartens. Die Verbindung zum Familiengarten wird durch den Tunnel unter der Lichterfelder Straße gewährleistet. Die Borsighalle samt Gasgeneratorenhaus und Umfeld wird ab 2021 von einem privaten Pächter genutzt (Privatinvestitionen). Die Betreuung der Borsighalle erfolgt in Kombination mit dem Schleusenkrug und der Schleusenbaude. Das Erlebnisbistro „Borsighalle“ wird als wassernahe, gastronomische Nutzung mit Freisitz, Verkaufsstand (Regionale und Merchandisingprodukte), Übernachtungsmöglichkeiten (Zelte und PODHäuser), Caravanstellplatz und Anlegestelle für Wassertourismus (Slipanlage, Ein- und Ausstieg für Tretboote) entwickelt.

#### 4.7.1 Angebot: Tourismuszentrum

Die geplante Dauerausstellung im Tourismuszentrum befindet sich im Erdgeschoss des Ostflügels. Der Eintritt ist nicht frei (Hinweisschilder: „Die Ausstellung im Tourismuszentrum ist nur gegen normales Eintrittsgeld mit Familiengartenticket zu betreten.“) Die Räumlichkeiten mit einer Nutzfläche von etwa 200 qm des bisherigen Ausstellungsbereichs (ehemals Touristinformation) und der Küche sowie das rückwärtige Lager werden hierfür genutzt. Die Ausstellung erfolgt ohne ständiges Aufsichtspersonal. Im Eingangsbereich der Ausstellung befindet sich eine Informationswand mit Flyern zu touristischen Angeboten in Stadt und Region (hier insbesondere Informationsmaterial zum städtischen Industriekulturpfad sowie zu den Attraktionen des Familiengartens, u.a. Eberkran, Archen und Finowkanalmodell).

Die Ausstellung wird als Erlebnisausstellung für Kinder und Erwachsene konzipiert. Sie ist der Auftakt zum städtischen Industriekulturpfad und wird so präsentiert. Alle wesentlichen Informationen zum Erlebnis Industriekultur entlang des Finowkanals (Schwerpunkte: Familiengarten und Borsighalle inklusive des Walzwerks, der Drahtammerschleuse mit Schleusenwärterhaus, des Eberkrans und des Blechenhauses) und zu Industriekulturdestinationen im regionalen Umfeld (bspw. Ziegeleipark Mildenberg, oder Schiffshebewerk Niederfinow) werden hier gegeben.

Die Entwicklungsgeschichte des Finowkanals wird als Zeitstrahl in einfach verständlicher Weise dargestellt („roter Faden“). Angedacht sind zwei Betrachtungsebenen: Für Kinder bis 7 Jahre im unteren Ausstellungsbereich und für alle übrigen Besucher im oberen Ausstellungsbereich. Inhalte werden spielerisch unter aktiver Mitwirkung des Besuchers vermittelt. Der Erzählstrang der Ausstellung wird durch das Hervorheben von überregional bedeutenden Persönlichkeiten wie August Borsig (Borsighalle), Carl Blechen (Blechenhaus) und Walter Gropius (Kupferblechhäuser) untersetzt.

Die Ausstellung wird nach dem Zwei-Sinne-Prinzip geplant. Informationen werden optisch und auch akustisch bereitgestellt. Ein Blindenleitsystem wird eingeführt.

Die Ausstellung versteht sich nicht als museales Angebot. Entsprechende Anforderungen an die Vermittlung von Inhalten werden nicht gestellt. Diesbezüglich wird die Kooperation mit dem Stadtmuseum im Sinne eines Ergänzungsangebotes vorgeschlagen.

Für die Ausstellung wird ein Investitionsaufwand von **ca. 450,00 EUR / qm** angesetzt. Die Gesamtaufwendungen liegen bei ca. **4.800 EUR / Jahr**. Die Ausstellungsarchitektur ist technisch einfach (bspw. keine elektronischen Komponenten wie Screens und LEDs), leicht zu pflegen und belastungsresistent. Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der Kostenermittlung berücksichtigt. Die Wartung und kleinere Reparaturen übernimmt das Familiengartenteam. Es wird angenommen, dass die Dauerausstellung für 10 Jahre entwickelt wird. Danach erfolgt der Bau einer neuen Ausstellung.

Um den Erlebnischarakter der geplanten Ausstellung zu verdeutlichen, sollen hier einige grundsätzliche Gestaltungsansätze erläutert werden. Die Themen „Wasser und Industriekultur“ sollen als aktives Erlebnis für die angestrebte Zielgruppe präsentiert werden. Daher wird die direkte Auseinandersetzung mit dem Ausstellungsgegenstand ermöglicht („Berühren erlaubt!“). Um den Ansatz zu illustrieren, werden nachfolgend Beispiele erläutert, die sich mit den inhaltlichen Zielstellungen und den angedachten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Tourismuszentrum vergleichen lassen (die aufgeführten Büros sind dem Institut für Neue Industriekultur aus aktuellen Kooperationsprojekten / aus der Zusammenarbeit im Rahmen von Projekten Dritter bekannt).

## BEISPIEL 1: Ausstellung „Haus der Tausend Teiche“.

**Auftraggeber:** UNESCO-Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“  
**Gestalter:** KOCCMOC.NET GmbH  
**Ort:** Malschwitz (Ortsteil Wartha), Oberlausitz, Sachsen  
**Eröffnung:** 2012



Abb. 30: Ausstellung „Haus der Tausend Teiche“. Küchenschrank. (Quelle: kocmoc.net)



Abb. 31: Ausstellung „Haus der Tausend Teiche“. Drehdisplays. (Quelle: kocmoc.net)



Abb. 32: Ausstellung „Haus der Tausend Teiche“. Schaukästen mit Lupe. (Quelle: kocmoc.net)



Abb. 33: Ausstellung „Haus der Tausend Teiche“. Fernglas. (Quelle: kocmoc.net)

**Merkmale der Ausstellung:**

- (1) Zielgruppen sind insbesondere Schülerinnen und Schüler bis Sekundarstufe 1 und Familien mit Kindern. Spielerisch werden Inhalte vermittelt.
- (2) Die Kinder können die Ausstellung anfassen und die Ausstellungsgegenstände berühren. Schubladen können geöffnet werden. Drehdisplays können gewendet werden.
- (3) Ausstellungsteile lassen sich drehen und wenden, aufdecken und „unter die Lupe nehmen“.
- (4) Die Ausstellungsinhalte werden mit einem „Einkaufszettel“ erfasst. Die jungen Besucher können hier mitschreiben.
- (5) Detaillierte Aspekte der Exponate können mit einem eingebauten Fernglas von den Kindern erfasst werden (hier: Vogelberingung).
- (6) Inhalte können erfasst werden und mitgenommen werden (hier: Rezepte zum Nachkochen).

## BEISPIEL 2: Ausstellung „Hydropolis“.

**Auftraggeber:** Stadtwerke von Wrocław, Niederschlesien, Polen  
**Gestalter:** ART FM, Kraków, Polen  
**Ort:** Wrocław, Niederschlesien, Polen  
**Eröffnung:** 2016



Abb. 34: Ausstellung „Hydropolis“. Flutungsplan interaktiv. (Quelle: Rafał Zagrobelny)



Abb. 35: Ausstellung „Hydropolis“. Weltkarte interaktiv. (Quelle: Hydropolis)



Abb. 36: Ausstellung „Hydropolis“. Leuchtfisch mit Leuchtknopf. (Quelle: INIK GmbH)



Abb. 37: Ausstellung „Hydropolis“. Weltkugel. (Quelle: Anielskiefoto)

### **Merkmale der Ausstellung:**

- (1) Die Ausstellung befindet sich in einem alten Wasserwerk aus dem späten 19. Jahrhundert. Das Wasserwerk wurde in den letzten Jahren saniert.
- (2) Zielgruppen sind insbesondere Schülerinnen und Schüler bis 18 Jahre sowie Familien mit Kindern. Spielerisch werden Inhalte vermittelt.
- (3) Die digitalen Medien sind ein wesentlicher Bestandteil der Ausstellung. Interaktion ist das zentrale Thema.
- (4) Ausstellungsteile wie der Wetterkanal lassen sich wenden, schieben und drehen. Die Aktionen beeinflussen die Akustik.
- (5) Spiele werden in die Ausstellung integriert. Mehrere Besucher können gemeinsam und gegeneinander spielen.
- (6) Im Eingangsbereich befindet sich ein „Wasservorhang“ der als „Drucker“ aus Wassertropfen Schriftzüge erstellen kann. Die Texte können per Smartphone-App bedient werden.

#### 4.7.2 Angebot: Altes Walzwerk

Das Finowkanalmodell wird im Bereich des Alten Walzwerks aufgestellt. Das Modell stellt den Finowkanal in abstrahierter, unmaßstäblicher Weise dar. Ziel ist es, die Schleusenstufen in einfacher Form darzustellen und das Schleusenregime im Abschnitt zwischen Schleuse Finowfurt und Schiffshebewerk Niederfinow zu erläutern. Ergänzend sollen die Industriebauten entlang des Kanals als abstrahiertes Metallmodell gezeigt werden.

Der mit Frischwasser zu Demonstrationszwecken gefüllte Kanal wird entsprechend seines Verlaufs in Schleusenabschnitte unterteilt. Die Schleusen sind durch die Nutzer in einfacher Weise bedienbar. Das Wasser wird durch elektronische Pumpen im Kreislauf geführt. Die Präsentation des Modells erfolgt ohne ständiges Aufsichtspersonal.

Die Maße des Modells betragen ca. 30,00 x 5,00 m. Die Höhe liegt bei ca. 0,5 m. Das Modell wird aus Stahlblech gebaut. Die Ausstellung ist auch für Rollstuhlfahrer einsehbar und nutzbar.

Für das Finowkanalmodell wird ein Investitionsaufwand von **ca. 52 TEUR** angesetzt. Die Gesamtaufwendungen liegen bei ca. **2.800 EUR / Jahr**. Das wassergeführte Modell mit Wasserpumpen ist technisch einfach, leicht zu pflegen und belastungsresistent. Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der Kostenermittlung berücksichtigt. Die Wartung und kleinere Reparaturen übernimmt das Familiengartenteam. Es wird angenommen, dass das Modell für 25 Jahre entwickelt wird.

### 4.7.3 Angebot: Blechenhaus

Die Erlebniswerkstatt im Blechenhaus stellt ein Angebot für Kinder und Erwachsene dar. Einerseits sollen Schülerinnen und Schüler der Klassen 3 bis 7 erreicht werden. Die Benutzung erfolgt in diesem Fall im Rahmen von betreuten Projekten und unter Begleitung von Lehrern, Erziehern und Eltern der besuchenden Schulen. Die Schulangebote der Erlebniswerkstatt verstehen sich primär als Unterrichtsergänzung. Es wird mit etwa 500 Schülerinnen und Schülern pro Jahr gerechnet, die das Angebot des Blechenhauses nutzen. Ein Kernanliegen ist die anwendungsorientierte Förderung der naturwissenschaftlichen Fächer. Ziel ist es, die positive Einstellung von Schülern und insbesondere Schülerinnen (Schwerpunkt Klasse 5 und 6) zu den MINT-Fächern durch die praktische Arbeit im Projektkontext zu fördern.

Weiterhin stellt die Erlebniswerkstatt auch ein Angebot für Familien dar, das beispielsweise im Rahmen von Geburtstagsfeiern genutzt werden kann. Kinder und Eltern bzw. Großeltern nutzen die Werkstatt gemeinsam, lernen Materialien und Verfahrenstechniken kennen, die mit der industriellen Geschichte des Walzwerks verbunden sind.

Die Projekte im Blechenhaus werden inhaltlich durch Mitglieder des Vereins „Unser Finowkanal e.V.“ bzw. durch den ortsansässigen Bildhauer in Abstimmung mit dem Familiengartenteam vorbereitet und begleitet.

Die Werkstatt bietet 25 Arbeitsplätze sowie Plätze für drei Betreuer. Hierzu werden durch den Familiengarten Arbeitstische und Stühle, Regale und Tafeln, Werkzeuge und IT-Geräte sowie Schutzkleidung bereitgestellt. Die Arbeitsplätze werden auch für behinderte Nutzer gestaltet (bspw. unterfahrbare Tische für Rollstuhlfahrer).

Ziel der Erlebniswerkstatt ist der spielerisch-experimentelle Umgang mit Metall. Die Besucher setzen sich dabei auch mit der Industriegeschichte des Walzwerkes auseinander. Mit entsprechenden Geräten wird die Formung von Metallen erprobt. Die Geräte sind vor Ort. Materialien können gekauft oder in Abstimmung mit dem Familiengartenteam mitgebracht werden. Die Koordination der Termine in Abstimmung mit den Schulen und dem Verein „Unser Finowkanal e.V.“ erfolgt durch das Familiengartenteam.

Anfänglich bleibt der ortsansässige Bildhauer Mitnutzer des Blechenhauses. Perspektivisch kann das gesamte Gebäude als Erlebniswerkstatt genutzt werden. Abgesehen von der Begleitung der Werkstattprojekte durch das vorhandene Familiengartenteam entstehen keine Personalkosten. Etwaige Kosten der Betreuung durch die Vereinsmitglieder werden seitens der besuchenden Schulen durch Aufwandsentschädigungen abgedeckt.

Für die Erlebniswerkstatt wird ein Investitionsaufwand von **ca. 15 TEUR** angesetzt. Die Gesamtaufwendungen liegen bei ca. **11 TEUR / Jahr**. Die Wartung und kleinere Reparaturen übernimmt das Familiengartenteam.

#### 4.7.4 Angebote: Stadthalle und Freilichtbühne

Die Aktivitäten auf der Freilichtbühne und in der Stadthalle werden gesteigert. Bisherige Defizite werden durch (1) ein verbessertes Marketing, (2) die Qualifizierung des Personals und (3) die Steigerung der Eventbesucherzahlen erreicht. Das Programm im Eventbereich wird zeitlich und inhaltlich auf das Jahresprogramm des Familiengartens insgesamt abgestimmt.

Die Koordination der Veranstaltungen in der Stadthalle und auf der Freilichtbühne sowie ergänzende Veranstaltungen im Tourismuszentrum übernimmt der neue Familiengartenmanager.

Akustisch wird die Stadthalle ertüchtigt. Außerdem wird die Stadthalle teilsaniert. Die geplanten Maßnahmen zum Werterhalt der Stadthalle (Wartungs-, Sanierungs- und Reparaturarbeiten) werden umgesetzt. Dies betrifft 2017 erste raumschallverbessernde Maßnahmen mit ca. 30 TEUR und die 2017 zunächst verschobenen, aber in den kommenden Jahren angedachten Rissuntersuchungen und Teilsanierungen in Höhe von 90 TEUR. Grundlage der finanziellen Darstellung der baulichen Maßnahmen ist eine auf baugutachterliche Einschätzungen basierende, noch zu erstellende Kostenschätzung.

In der bisherigen Planung des Familiengartens werden in den Jahren 2018 bis 2021 eventbezogene Einnahmen in Höhe von ca. 89 TEUR erwartet. Diese Annahme wird angesichts der Einnahmen in Höhe von ca. 41 TEUR im Jahr 2016 als zu ambitioniert betrachtet.

Die schrittweise Zunahme der Eventbesucher wird unter Voraussetzung der oben genannten Bedingungen wie folgt eingeschätzt: bis 2020 Zunahme um 5.000 auf dann 35.000 Eventbesucher, bis 2025 Zunahme um weitere 10.000 auf dann 45.000 Eventbesucher und bis 2030 Zunahme um weitere 5.000 auf dann 50.000 Eventbesucher. Die Einnahmen pro Eventbesucher werden mit durchschnittlich ca. 2,56 EUR angenommen. Dies basiert auf der Annahme, dass 2020 das bestehende Planungsziel des Familiengartenteams von 89 TEUR eventbezogener Einnahmen erreicht wird. Hiermit verbunden wären folgende Einnahmen durch Events:

<b>2020</b>	<b>35.000 Eventbesucher</b>	<b>89 TEUR Einnahmen durch Events</b>
<b>2025</b>	<b>45.000 Eventbesucher</b>	<b>115 TEUR Einnahmen durch Events</b>
<b>2030</b>	<b>50.000 Eventbesucher</b>	<b>128 TEUR Einnahmen durch Events</b>

#### 4.7.5 Angebote: Borsighalle und Schleusenkrug (optional)

Dieses Angebot ist optional. Voraussetzung ist, dass die inhaltlich-räumliche Verbindung zwischen Familiengarten und Borsighalle gestärkt werden soll (s. hierzu auch INSEK). Die Borsighalle befindet sich in diesem Fall auch zukünftig außerhalb des Familiengartens. Sie wird aber hinsichtlich ihrer Verbinderfunktion zwischen Finowkanal und Walzwerk genutzt, um das „industriekulturelle Profil des Familiengartens zu schärfen“ (s. hierzu auch INSEK Strategie Eberswalde 2030, 2014, S. 123). Ein privater Investor und Betreiber ist der Stadtortentwickler der Borsighalle.

Die Halle ist frei zugänglich. So richten sich die Angebote an Gäste des Familiengartens und gleichzeitig an Reisende entlang des Treidelwegs (Rad-, Wander-, Wassertourismus). Außerdem versteht sich die Borsighalle auch als Angebot, das von der stark frequentierten Bundesstraße 167 leicht erreichbar ist. Die historische Verbindung (Unterführung Lichterfelder Straße) zwischen Borsighalle und Familiengarten wird für den Besucherverkehr perspektivisch als Hauptaustang des Familiengartens (Drehkreuz) genutzt.

Entscheidend sind das Zusammenspiel von Borsighalle und Familiengarten sowie die hiermit in Verbindung stehende Synchronisierung der seit 2014 stufenweise vollzogenen Sanierungsmaßnahmen (Programm „National wertvolle Kulturdenkmäler“). Die Borsighalle wird aktuell saniert und soll nach vereinbartem Maßnahmenplan bis 2021 an den privaten Nutzer / Betreiber / Investor übergeben werden. Im Detail stellen sich die Phasen der Sanierung wie folgt dar („Sanierung + Inwertsetzung Borsighalle, Strategien, Maßnahmen + Kosten“, Stand 2015; s. auch „DB/Vorlage Nr. BV/0156/2015“):

<b>Phase 1</b>	<b>DENKMAL BEWAHREN</b> (Sicherung der Halle)	<b>2014 bis 2016</b>
<b>Phase 2</b>	<b>SKULPTUR ERLEBEN</b> (Herstellung als Skulptur)	<b>2017 bis 2020</b>
<b>Phase 3</b>	<b>BORSIGHALLE NUTZEN</b> (Nachnutzung der Halle)	<b>2021</b>

Aktuell befindet sich die Sanierung in Phase 2, in deren Rahmen die Zwischennutzung bis 2019 umgesetzt werden soll. Diesbezüglich werden folgende, aufeinander aufbauen Schritte zur Entwicklung der Borsighalle vorgeschlagen:

#### 2019-2021

Als zunächst nur begehbare Industrieskulptur nach Abschluss der jetzigen Arbeiten inkl. Überdachung der Halle und des Generatorenhauses kann ein Anschluss an das Gelände über die ebenfalls noch fertigzustellende Unterführung unter der Lichterfelder Str. erfolgen. Die baulichen Maßnahmen zur Borsighalle werden, wie auch in der Vergangenheit, unter der Regie des städtischen Hochbauamtes im Baudezernat vollzogen. Sowohl die Personalressourcen als auch das bau- und planungsfachliche Wissen im Baudezernat lassen diese Zuordnung als sinnvoll erscheinen. Die Zuordnung zum Baudezernat betrifft auch die zukünftigen Fördermittelbeantragungen zur weiteren

Sanierung und Modernisierung der Borsighalle und des Umfeldes in Vorbereitung auf die Nutzung ab 2021.

### **Ab 2021**

Betreiber der Borsighalle ist ab 2021 ein privater Unternehmer als Pächter der Gebäude und Flächen. Das diesbezügliche Nutzungskonzept sollte durch den noch zu bestimmenden Nutzer mit Unterstützung der Stadt bis 2020 erstellt werden (Basis u. a. für Kreditplanung und Fördermittelakquisition). Die Nutzung setzt sich aus Gastronomie (Schwerpunkt), Merchandising, Übernachtungen und Wassertourismusangeboten zusammen. Zu beachten ist, dass die angedachten PODhäuser, die Biwakflächen u. a. noch unter dem Vorbehalt der ausreichenden Dekontamination des Geländes stehen (Klärung Baudezernat). Angedachte Anlegestellen im Umfeld der Borsighalle und deren Erbauungsumfang richten sich nach der zukünftigen Nutzbarkeit des Finowkanals (Klärung Nutzung Finowkanal steht noch aus!).

### **Gastronomie innerhalb und außerhalb des Parks**

Die Gastronomieangebote des Familiengartens werden mit der Borsighalle, dem Schleusenkrug und der Schleusenbaude an drei unterschiedlichen Orten gegeben. Alle gastronomischen Angebote werden von einem Betreiber koordiniert. Damit befinden sich die Preisstruktur, die Angebotsqualität, die Vertragspartnerschaft und das Marketing- und Kommunikationsmanagement in einer Hand. Für den Familiengarten ist das ein Vorteil:

- VORTEIL 1:** Mit den Angeboten im und vor dem Familiengarten können zahlende Gäste des Familiengartens und Gäste, die den Familiengarten nicht besuchen gleichermaßen bedient werden.
- VORTEIL 2:** Der Gastronom hat keine Konkurrenz im eigenen Umfeld. Da die gastronomischen Teile in einer Betreiberstruktur zusammengeführt werden, sind die unternehmerischen Risiken limitiert.
- VORTEIL 3:** Die Qualität des gastronomischen Angebotes ist durchgehend hoch. Die diesbezüglichen Erwartungen der bisherigen Gäste sind durch die Familiengarten-Besucherbefragungen der letzten Jahre gut dokumentiert. Der Gastronom kann auf regionale Produkte und die „Eberswalder Küche“ setzen.

### **Angebote der Borsighalle im Detail**

Der neue Betreiber der Borsighalle nutzt das Gasgeneratorenhaus für Gasträume, Küche, Bad / WC, Rezeption und Shop. Im Außenbereich bildet die Borsighalle den Freisitz. Die Fläche südlich der Borsighalle wird als Caravanstellplatz genutzt. Die Anbindung an den Finowkanal wird über eine Slipanlage und einen Anlegeplatz gewährleistet. Seitens der Borsighalle werden auch der Schleusenkrug und die Schleusenbaude betrieben.

Das Erlebnisbistro „Borsighalle“ mit den Bauten Borsighalle und Gasgeneratorenhaus (Bistrofläche 300 qm) wird als wassernahe, gastronomische Nutzung mit Freisitz (1.700 qm) und Shop (75 qm, regionale Lebensmittel, Merchandisingprodukte wie Technikspielzeug, verblüffende Gegenstände, Bücher usw.) entwickelt. Besonders berücksichtigt werden regionale Lebensmittel (Biofood, gesundes Essen).

### **Übernachtungsmöglichkeiten**

Biwak: Kurzzeit-Zeltmöglichkeit für Rad- und Wassertouristen (in Zweier- und Vierergruppen); Übernachtungsmöglichkeiten im eigenen Zelt (Preise: 6 EUR / Erw., 3 EUR / Kind, 3 EUR / Zelt).

PODHäuser: 4 PODHäuser als einzigartiges Übernachtungs- und Wohnerlebnis; ausgestattet mit Betten für 1 - 4 Personen, Tisch, Stühle etc. (Anschaffungspreis: je PODHaus ca. 4.200,00 EUR). Übernachtungsmöglichkeiten in PODHäuser (Preise: 36 EUR / Pod für 2 Erw., 40 EUR / Pod für 2 Erw. + max. 2 Kinder).

Kurzzeit Caravanstellplatz: Vor der Borsighalle wird ein Caravanstellplatz errichtet (Betreibung durch Borsighalle): 10 Stellplätze (in Vierergruppen) im Bereich vor der Borsighalle (jetziger Parkplatz Familiengarten). Parkflächen für mobilitätseingeschränkte Autofahrer für Tagesbesucher werden hier ebenfalls bereitgestellt.

Sanitäreanlagen für Caravan-, Zelt- und PODHausgäste werden eingerichtet. Die Anlagen sind auf die Nutzungsanforderungen für Behinderte abgestimmt.

## **Borsighalle und Finowkanal**

Entscheidend für die Bewertung der hier optional dargestellten Borsighallennutzung in Zusammenspiel mit dem Schleusenkrug an der Drahtammerschleuse und mit dem Angebot des Familiengartens ist die Rolle des Finowkanals. Wenn sich der Finowkanal als potenzialstarkes touristisches Angebot mit hohen Besucherzahlen im Bereich des Wassertourismus, des Radtourismus und des Wandertourismus entwickelt, beflügelt das die Investitionen von Anbietern im ufernahen Umfeld. Dies gilt auch für die Borsighalle. Grundsätzlich ist die Verbindung zwischen Familiengarten und Finowkanal mit den Optionen „Schiffbarkeit bleibt mit Schleusenbetrieb erhalten“ und „Schiffbarkeit wird durch Wegfall des Schleusenbetrieb nur eingeschränkt möglich“ möglich.

Damit sind die hier optional vorgeschlagenen gastronomischen Angebote der Borsighalle und des Schleusenkruges in Kombination mit dem äußeren Bereich (Finowkanal) und dem inneren Bereich (zahlungspflichtiger Familiengarten) ausdrücklich nicht anhängig vom Schleusenbetrieb. Auch wenn der Schleusenbetrieb zukünftig nicht möglich und die Option der motorisierten Schiffbarkeit ausbleiben wird, sind die angedachten gastronomischen Angebote grundsätzlich tragfähig.

Im Falle der Variante „Schiffbarkeit wird durch Wegfall des Schleusenbetrieb nur eingeschränkt möglich“ sind aber ergänzende Maßnahmen zur wassertouristischen Nutzung erforderlich. Dies gilt beispielsweise für Umladestationen zur Überwindung der Schleusenstufen.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden Gespräche mit touristischen Anbietern bzw. perspektivischen touristischen Anbietern geführt, deren Investitionsentscheidungen für wassertouristische Angebote von der konkreten Entwicklung des Finowkanals abhängen. Deutlich wurde im Rahmen dieser Gespräche ebenfalls, dass auch Unternehmen, die indirekt von einer potenzialstarken Tourismusentwicklung des Finowkanals profitieren, ihre Investitionsstrategien von den politischen Entscheidungen zum Finowkanal abhängig machen. Dies gilt für die Gastronomie und für touristisch relevante Betriebe im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft (bspw. „Schleusenkeramik“) gleichermaßen.

In einem Fall handelt es sich um einen Bootsvermieter in Borsighallennähe, der eine enge Kooperation mit der Borsighalle und dem Schleusenkrug plant. Bis 2020 will er am Ufer des Finowkanals eine Bootsausleihstelle mit Slipanlage und Bootshebekran errichten. Hierbei sollen die Leihboote an allen Stationen – also eigene Anlage, Borsighalle und Schleusenkrug – von Gästen abgegeben und geliehen werden können. Dazu müssen entsprechende personelle, bauliche und angebotsbezogene (Gastronomie, Merchandising, Übernachtung) Strukturen aufgebaut werden.

Hiermit wird beispielhaft deutlich, dass die Rolle der Borsighalle und des Schleusenkrugs als Verbinder zwischen Familiengarten und Finowkanal strategisch nicht unwichtig ist. Sowohl für die Gäste des Finowkanals als auch für die Gäste des Familiengartens sollte der Zugang zu Borsighalle und Schleusenkrug mit entsprechend auf die Zielgruppen zugeschnittenen Angeboten möglich sein. Damit wäre die Borsighalle im Zusammenspiel mit dem Schleusenkrug nicht nur ein Gewinn für den Finowkanal, sondern auch eine Attraktivitätssteigerung der Angebote des Familiengartens.

### Geplante Nutzung:

**IST-Nutzung:** keine

**SOLL-Nutzung:** **Erlebnisbistro Borsighalle**  
**Caravanstellplatz**  
**Podhäuser**  
**Biwakplatz**  
**Slipanlage und Anleger am Finowkanal**

**Erlebnisbistro Borsighalle:** Das Bistro wird im EG und OG des umgebauten Gasgeneratorenhauses untergebracht. Der Freisitz befindet sich unter dem Borsighallentragwerk (Skulptur). Ein Ausblickspunkt von der Dachterrasse wird gewährleistet.

IST-Fläche: keine Nutzfläche

SOLL-Fläche: ca. 388,00 qm NF (EG und OG)

Erschließung: Süd-, nord- und westseitig. Anlieferung über die Südseite. Zugang zur Borsighalle über die Westseite.

Personalbedarf: Personalkosten und Sachkosten werden hier nicht aufgeführt.

**Caravanstellplatz:** Ein Caravanstellplatz wird eingerichtet.

IST-Fläche: ca. 2.500,00 qm (aktuell Parkplatz)

SOLL-Fläche: ca. 500,00 qm für 10 Stellplätze plus Erschließung

Erschließung: Analog der aktuellen Parkplatzererschließung von Osten über die Lichterfelder Straße.

Personalbedarf: Die personelle Betreuung erfolgt über das Team des Erlebnisbistros „Borsighalle“.

<b>Podhäuser:</b>	Die PODHäuser werden neu errichtet.
IST-Fläche:	-
SOLL-Fläche:	ca. 400 bis 450 qm für 4 PODhäuser (PODHäuser = ca. 45 qm inkl. Terrassenfläche / zuzügl. Abstandsflächen zwischen den PODs)
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über Wege in Verbindung mit der Freiraumgestaltung im Umfeld der Borsighalle.
Personalbedarf:	Die personelle Betreuung erfolgt über das Team des Erlebnisbistros „Borsighalle“.

<b>Biwakplatz:</b>	Der Biwakplatz wird neu errichtet.
IST-Fläche:	-
SOLL-Fläche:	10 Zeltstellplätze (in Zweier- und Vierergruppen)
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über Wege in Verbindung mit der Freiraumgestaltung im Umfeld der Borsighalle.
Personalbedarf:	Die personelle Betreuung erfolgt über das Team des Erlebnisbistros „Borsighalle“.

### **Ergebnis**

Ohne weitere Zuschüsse und unter Voraussetzung der hier ermittelten Basiswerte ist die optionalen Verpachtung der Borsighalle samt des Gasgeneratorenhauses und der umgebenden Flächen als Erlebnispark mit Gastronomie, Shop, Zeltmöglichkeit, PODhäusern, Caravanstellplatz und Slipanlage und wasserseitiger Anlegestelle bei einer Besucherzahl von perspektivisch 80.000 bis 90.000 Tagesgästen pro Jahr (nur Familiengarten) nicht darstellbar.

**Empfehlung:** Eine anteilige öffentliche Förderung der noch ausstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten der Borsighalle ist optional zu erwägen, um die Kosten zu senken und die spätere Verpachtung der Anlage zu ermöglichen. Es ist hinsichtlich der Verpachtung für gastronomische Zwecke von einer Kaltmiete zwischen 6,00 und 8,00 EUR / qm auszugehen.

**Die hier dargestellte optionale Einbindung der Borsighalle ist keine notwendige Voraussetzung zur Umsetzung der Entwicklungsvariante. Die Entwicklungsvariante ist auch umsetzbar, wenn die Borsighalle nicht eingebunden wird. Kommt es zur Einbindung der Borsighalle sind hiermit keine unmittelbaren Ertragssteigerungen bspw. durch Miet- oder Pachtzahlungen für den Familiengarten verbunden.**

**Im Rahmen der Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde wird kein detailliertes Geschäftskonzept zur gastronomischen Nutzung der Borsighalle entwickelt. Ein solches Geschäftskonzept ist nicht Teil der hier dokumentierten Leistung der INIK GmbH. Sollte eine derartige Nutzung der Borsighalle verfolgt werden, ist zeitnah ein entsprechendes Geschäftskonzept in Zusammenarbeit mit potenziellen Betreibern zu entwickeln um die Rahmenbedingungen der Wirtschaftlichkeit im Detail auszuloten (Businessplan).**

#### 4.7.6 Ergänzungsangebote: Erlebnis und Aktivität

Um den Erlebnis- und Aktivcharakter im Familiengarten neben den oben genannten Angeboten zu ergänzen sowie mit den vorhandenen Angeboten „Archenfahrt“, „Märchenwald“ und den vorhandenen Sportflächen (Volleyball, Boccia-Bahn, etc.) zu kombinieren, werden hier weitere Ergänzungsangebote dargestellt. Auf diese Weise wird die Anzahl von Erlebnis- und Aktivangeboten erweitert und die Dichte an Angeboten im gesamten Familiengarten erhöht.

Dies führt gerade bei jüngeren Besuchern („kurze Wege für kurze Beine“) zu einer Verbesserung der Aktionsmöglichkeiten. Ein Bsp.: Eine Familie mit drei Kindern (3, 6 und 10 Jahre) kommt im Familiengarten an, besucht die Erlebnisausstellung zum Finowkanal (20 Min.), testet das Schleusen mit dem Finowkanalmodell (20 Minuten) und fährt mit den Tretbooten in der Arche bzw. klettert im Walzwerk (40 Minuten). Das zehnjährige Kind nimmt an einer Schatzsuche und dem Projekt „GPS am Zauberberg“ mit anderen Kindern teil und trifft die Eltern später am Zauberberg. Vorbei an der Stadthalle besucht der Rest der Familie die Themengärten, erprobt die Kneipp-Anlage (10 Minuten) und spielt auf dem Wasserspielplatz an der Kranbahn (30 Minuten). Hier gibt es einen Kaffee mit Kuchen aus der Region für die Eltern und ein Milcheis für die Kinder (Schleusenbaude). Dann geht es rüber zur Lok und man erklimmt den Eberkran mit Blick über den Familiengarten (10 Minuten). Von hier geht es zum Märchenwald, wo man ausgiebig spielt (60 Minuten). Am Zauberberg treffen sich alle schließlich nach einer Strecke von rund 900 m nach 3 bis 3,5 Stunden Aufenthalt und 9 Stationen wieder.

Die im Folgenden beispielhaft beschriebenen, ergänzenden Erlebnis- und Aktivangeboten verstehen sich als niedriginvestive Angebote. Sie sind mit einfachen Mitteln durch die Arbeit des Familiengartenteams oder in Partnerschaft mit Dritten erreichbar. Ziel der Ergänzungsangebote ist es weitere Angebote für Familien und Kinder bis 12 Jahren darzustellen, die auf die Erwartungen und Bedürfnisse der Zielgruppen zugeschnitten sind. Die unten genannten Angebote sollen Sport- und Bewegungsaktionen, Erlebnis- und Abenteuercharakter stärken. Ganz bewusst stehen sie im Kontext des vorhanden industriekulturellen Ambientes.

**EA1**

<b>Standort:</b>	Altes Walzwerk
<b>Maßnahme:</b>	<b>Kletterspaß im Walzwerk.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 8 bis 14 Jahren und Eltern
<b>Ziel:</b>	Kinder können an den vorhandenen Wänden des Walzwerks unter Anleitung klettern. Der Ansatz wurde 2017 mit einem lokalen Veranstaltungs- und Gastronomieunternehmen in Grundzügen abgestimmt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten in Zusammenarbeit mit einem lokalen Veranstaltungs- und Gastronomieunternehmen.

**EA2**

<b>Standort:</b>	Eberkran, Kranbahn, Freilichtbühne
<b>Maßnahme:</b>	<b>Sterne über dem Eberkran.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 6 bis 12 Jahren und Eltern
<b>Ziel:</b>	Kinder können im Familiengarten übernachten. Zelte werden aufgestellt. Die Toiletten, Bäder der Freilichtbühne werden genutzt. Der Ansatz wurde bereits im Rahmen von Jugendcamps verfolgt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten.

**EA3**

<b>Standort:</b>	Zauberberg
<b>Maßnahme:</b>	<b>GPS am Zauberberg.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 8 bis 14 Jahren und Eltern
<b>Ziel:</b>	Geocaching zur Industriekultur für Schülerrinnen und Schüler rund um den Zauberberg sowie um den Eberkran. Schülerinnen und Schüler „navigieren“ durch den Park und nutzen dabei GPS-Geräte oder Smartphones. Das Angebot wurde durch das Familiengartenmanagement bereits in ähnlicher Weise erprobt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten in Zusammenarbeit mit Schulen.

**EA4**

<b>Standort:</b>	Borsighalle und Finowkanal
<b>Maßnahme:</b>	<b>Wasserrennen auf Finowkanal.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 8 bis 14 Jahren
<b>Ziel:</b>	Kinder können an ausgewählten Tagen an einem Tretbootrennen teilnehmen. Die Tretboote werden durch ein lokales Unternehmen (Papierfabrik) bereitgestellt. Den Siegern wird ein Tretbootpreis verliehen.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten in Zusammenarbeit mit einem lokalen Veranstaltungs- und Gastronomieunternehmen.

**EA5**

<b>Standort:</b>	Gesamtgelände
<b>Maßnahme:</b>	<b>Schatzsuche zur Industriekultur.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 6 bis 12 Jahren
<b>Ziel:</b>	Kinder sich im gesamten Familiengarten auf Schatzsuche begeben. Hierzu müssen die Informationen zu industriekulturellen Destinationen ausgewertet werden. Die richtigen Ergebnisse geben Aufschluss über die nächste Station. Am Ende findet man einen Schatz in der alten Lok am Eberkran. Das Format der Schatzsuche wurde bereits durch das Team des Familiengartens erprobt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten.

**EA6**

<b>Standort:</b>	Gesamtgelände
<b>Maßnahme:</b>	<b>Triathlon im Familiengarten.</b>
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2018
<b>Zielgruppe:</b>	Kinder von 8 bis 12 Jahren
<b>Ziel:</b>	Die drei Sportarten Boccia, Disc-Golf und Beachvolleyball werden zu einem Turnier verbunden. An drei ausgewählten Tagen im Jahr nehmen Schülerinnen und Schüler an einem Wettbewerb teil. Die drei Tage beziehen sich dabei jeweils auf eine Sportart. Die Ergebnisse der drei Turniertage werden ausgewertet. Schließlich wird die Siegermannschaft des „Triathlon im Familiengarten“ bestimmt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten.

#### 4.7.8 Zeitschiene

Im Folgenden werden die vorab dargestellten Maßnahmen der Finalvariante zur Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde nochmals übersichtlich dargestellt. Hierbei wird nach Flächen und Gebäuden unterschieden. Grundlage ist die Übersichtskarte. Abschließend werden die einzelnen Maßnahmen in Gebäuden und auf den Flächen des Familiengartens auf eine Zeitschiene von 2017 bis 2030 bezogen.

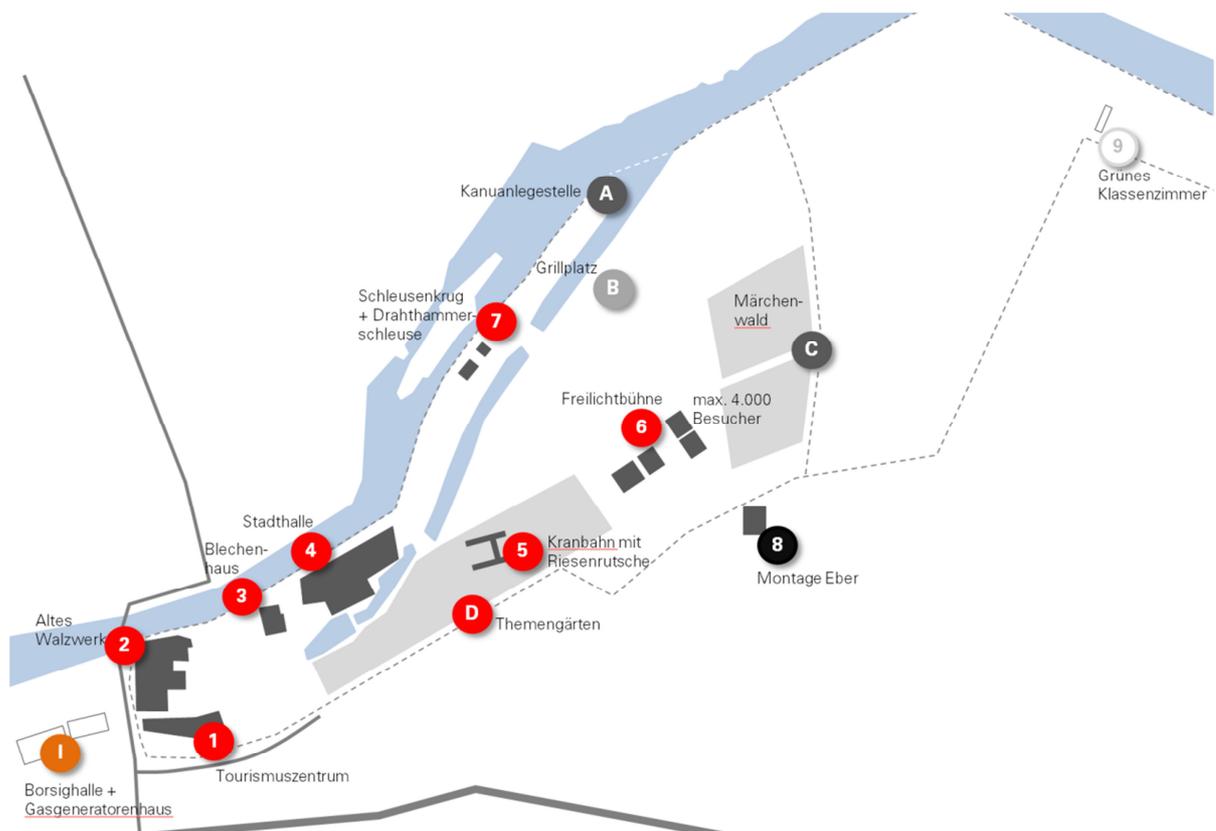


Abb. 38: Übersichtskarte mit Maßnahmestandorten der Finalvariante. (Quelle: INIK GmbH)

### **GEB 1**

<b>Standort:</b>	<b>Tourismuszentrum</b>
<b>Maßnahme:</b>	Präsentation der Dauerausstellung.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2019
<b>Planung / Umbau:</b>	2019 bis 2020
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2021
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in aktueller Nutzung. Tourismusinformation entfällt. Kassenhaus bleibt. Dauerausstellung wird eingerichtet.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

### **GEB 2**

<b>Standort:</b>	<b>Altes Walzwerk</b>
<b>Maßnahme:</b>	Präsentation des Finowkanalmodells.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2019
<b>Planung / Umbau:</b>	2019 bis 2020
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2021
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in aktueller Nutzung. Finowkanalmodell wird präsentiert. 2019 wird das Dach saniert.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

### **GEB 3**

<b>Standort:</b>	<b>Bleichenhaus</b>
<b>Maßnahme:</b>	Einrichten Erlebniswerkstatt für Schülerinnen und Schüler
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2020
<b>Planung / Umbau:</b>	2020
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2020
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in aktueller Nutzung. Die Erlebniswerkstatt wird eingerichtet.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde, „Unser Finowkanal e. V.“

#### **GEB 4**

<b>Standort:</b>	<b>Stadthalle</b>
<b>Maßnahme:</b>	Sanierung und akustische Ertüchtigung.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	2017 bis 2018
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2019
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in aktueller Nutzung. Rissuntersuchungen und Teilsanierungen. Akustische Aufwertung. Steigerung der Aktivitäten / Veranstaltungen.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

#### **GEB 5**

<b>Standort:</b>	<b>Kranbahn</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	-
<b>Ziel:</b>	Erhalt und Betrieb der Anlage wie bisher.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

#### **GEB 6**

<b>Standort:</b>	<b>Freilichtbühne</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	2020
<b>Planung / Umbau:</b>	2020
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2020
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in aktueller Nutzung. Sanierung der Überdachung (30 TEUR). Steigerung der Aktivitäten / Veranstaltungen.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

### **GEB 7**

<b>Standort:</b>	<b>Schleusenkrug</b>
<b>Maßnahme:</b>	Pächter-/Betreiberwechsel
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2020
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2020
<b>Ziel:</b>	Gebäude bleibt in gastronomischer Nutzung. Neuer Betreiber ab 2019 in Kombination mit Schleusenbaude und Borsighalle.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

### **GEB 8**

<b>Standort:</b>	<b>Montage Eber</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	-
<b>Ziel:</b>	Erhalt und Betrieb der Anlage wie bisher.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

### **GEB I**

<b>Standort:</b>	<b>Borsighalle</b>
<b>Maßnahme:</b>	Sanierung, Modernisierung u. Betreibung als „Erlebnisbistro“ durch einen privaten Betreiber.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	2017 bis 2020
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2021
<b>Ziel:</b>	Sanierung wird abgeschlossen. Modernisierung wird abgeschlossen. Umfeldgestaltung (Biwak, Caravanstellplatz, PODHäuser, Slipanlage, Anlegestelle) wird abgeschlossen. Nutzung als Erlebnisbistro.
<b>Verantwortung:</b>	Stadt Eberswalde.

## FELD A

<b>Standort:</b>	<b>Kanuanlegestelle</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	-
<b>Ziel:</b>	Erhalt und Betrieb der Anlage wie bisher.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

## FELD B

<b>Standort:</b>	<b>Grillplatz</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	-
<b>Ziel:</b>	Erhalt und Betrieb der Anlage wie bisher.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

## FELD C

<b>Standort:</b>	<b>Märchenwald</b>
<b>Maßnahme:</b>	Fortsetzung Erhaltungs- und Pflegearbeiten.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017 (ab 2025: Überprüfung Nutzungsperspektive)
<b>Planung / Umbau:</b>	-
<b>Beginn Neunutzung:</b>	-
<b>Ziel:</b>	Erhalt und Betrieb der Anlage wie bisher. 2017 Sanierung des Zarenschlusses mit 100 TEUR, 2018 Reparatur Babajagahauses mit 30 TEUR. 2020 Reparatur des Baumhäuschens mit 18 TEUR.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

## FELD D

<b>Standort:</b>	<b>Themengärten</b>
<b>Maßnahme:</b>	Wasserspielplatz und Kneippanlage.
<b>Zeitfenster:</b>	ab 2017
<b>Planung / Umbau:</b>	2017 bis 2018
<b>Beginn Neunutzung:</b>	2019
<b>Ziel:</b>	Anlage bleibt insgesamt in aktueller Nutzung. Wasserspielplatz (200 TEUR) und später Kneippanlage werden umgesetzt.
<b>Verantwortung:</b>	Familiengarten, Stadt Eberswalde.

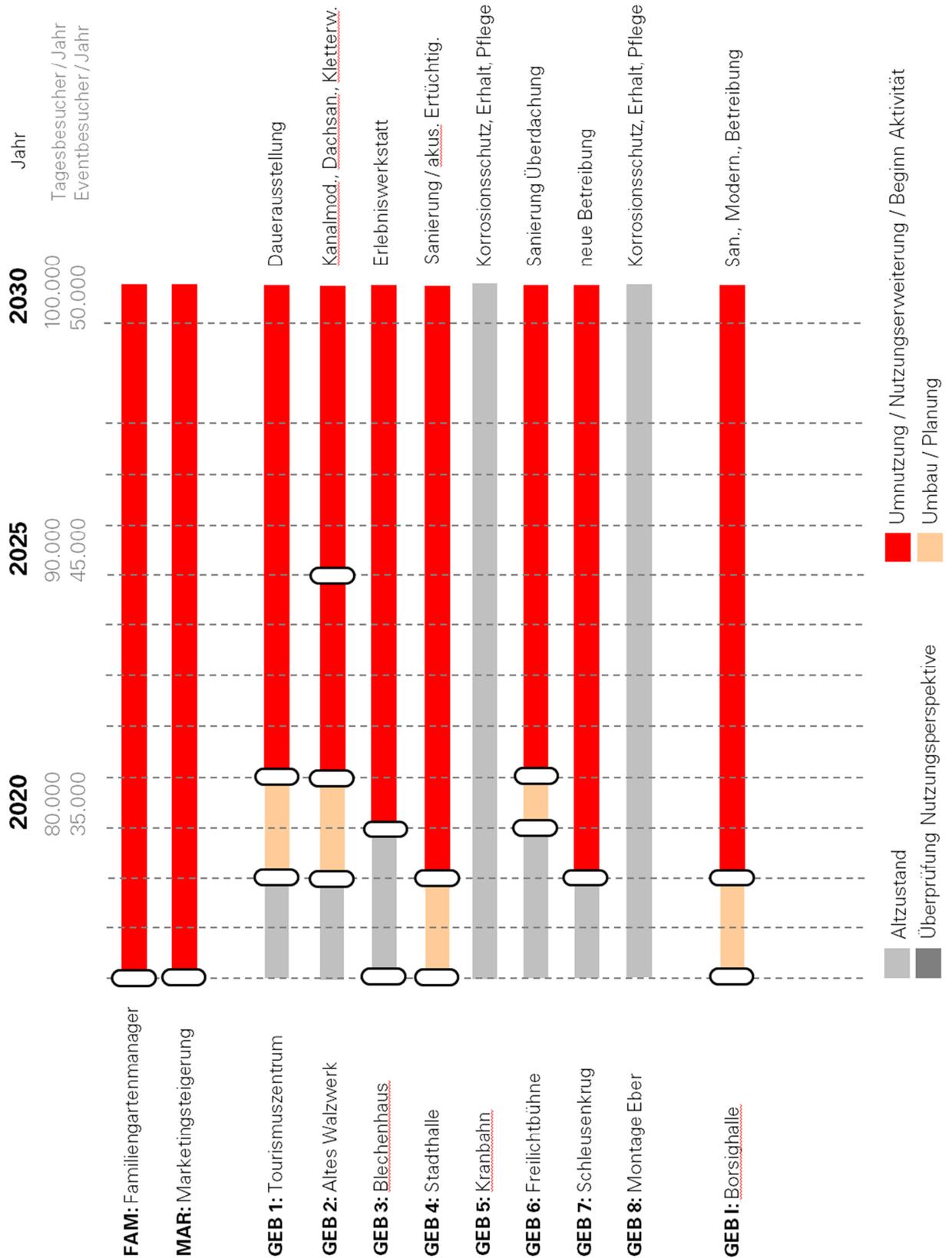


Abb. 39: Zeit-Maßnahme-Schiene der Finalvariante, Teil 1. (Quelle: INIK GmbH)

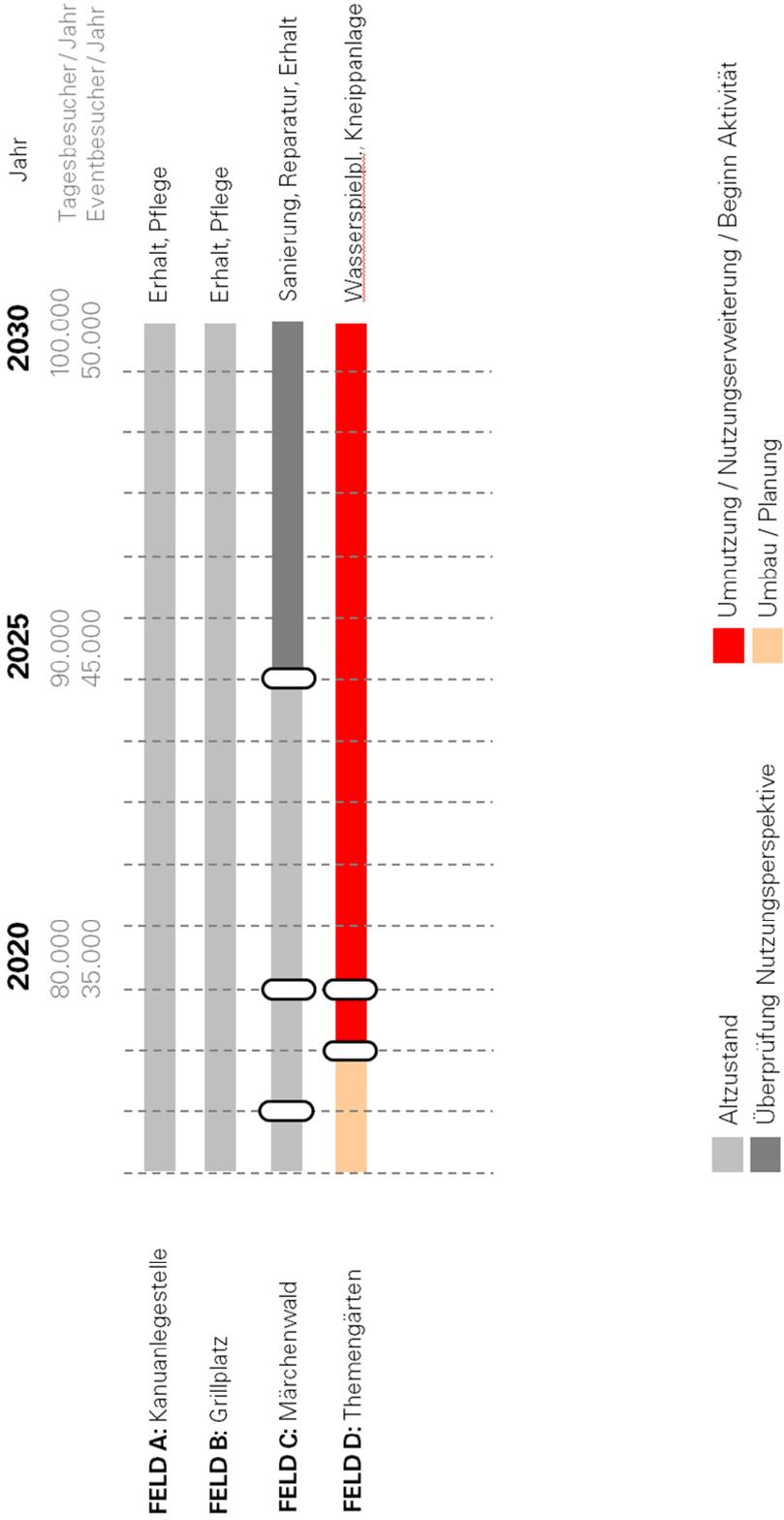


Abb. 40: Zeit-Maßnahme-Schiene der Finalvariante, Teil 2. (Quelle: INIK GmbH)

## 5 Variantenvergleich

Ausschlaggebend für die endgültige Bewertung der Finalvariante ist der Vergleich mit der Weiter-so-Variante und der Null-Variante. Die inhaltlichen, finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen aller drei Varianten wurden mit den vorangegangenen Darstellungen beschrieben. Die Finalvariante wurde dabei als zu favorisierende Variante für die zukünftige Entwicklung des Familiengartens ausgewählt. Entsprechend wäre nun darzustellen, welche Vorzüge sich durch die Finalvariante gegenüber der Weiter-so-Variante und der Null-Variante ergeben.

Basis der Betrachtungen ist entsprechend des doppelischen Haushalts- und Rechnungswesen für kommunale Haushalte eine Darstellung des Ergebnishaushaltes. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung des Familiengartens ist die Gesamtdarstellung von Abschreibungen in Bezug auf den Werteverzehr von Sachanlagen und Gebäuden sowie von „Erträgen aus Auflösung von Sonderposten aus Zuweisungen der öffentlichen Hand“. Entsprechend wurde der Ergebnishaushalt als Grundlage der Prognose bis 2030 genutzt. Die hierfür notwendigen Werte für die Abschreibungen bis 2030 konnten durch die Stadt Eberswalde bereitgestellt werden.

Die Darstellung des Variantenvergleichs auf der Grundlage des jeweiligen Ergebnishaushaltes beginnt mit den Erträgen. Daraufhin werden die Varianten hinsichtlich der jeweiligen Aufwendungen erläutert. Abschließend werden die Ergebnisse in einer Gesamtbilanz dargestellt.

## 5.1 Erträge

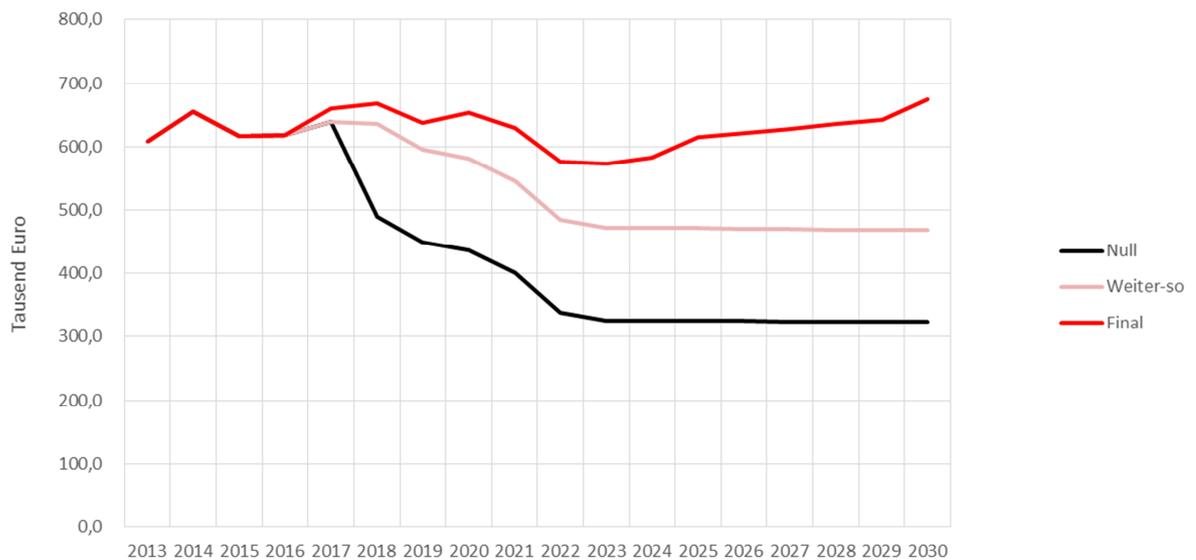


Abb. 41: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Erträge insgesamt.  
(Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Betrachtet werden oben zunächst die gesamten Erträge. Dies beinhaltet auch die „Erträge aus Auflösung von Sonderposten aus Zuweisungen der öffentlichen Hand“. Die Erträge stellen sich je nach Variante unterschiedlich dar. Deutlich wird, dass die Erträge bei der Weiter-so-Variante und der Null-Variante ab 2017 deutlich abnehmen. Bei der Weiter-so-Variante stagnieren die Erträge ab 2022 bei etwa 480 TEUR. Bei der Null-Variante stagnieren die Erträge ab 2022 bei etwa 320 TEUR. Die Erträge nehmen auch bei der Finalvariante zunächst ab und steigen dann ab 2022 wieder an.

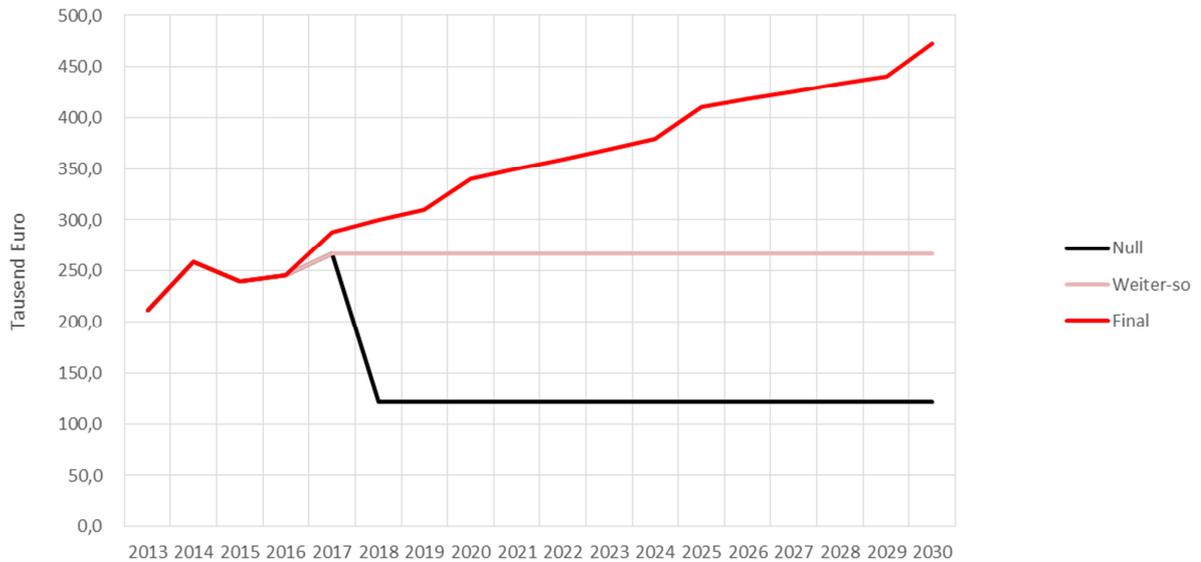


Abb. 42: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Erträge: Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (vorwiegend Eintrittsgelder). (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Ein erheblicher Anteil der auf der Vorseite dargestellten Erträge bezieht sich auf die Eintrittsgelder. Vor diesem Hintergrund werden oben die Erträge aus „öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten“ dargestellt. Die Weiter-so-Variante geht davon aus, dass die Erträge stagnieren. Die Null-Variante basiert auf der Annahme, dass die Erträge aus Eintritten ab 2018 entfallen. Die Finalvariante hingegen zeigt einen Anstieg der Erträge aus „öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten“ von 2016 etwa 140 TEUR auf 2030 etwa 240 TEUR. Hintergrund sind insbesondere mehr Gäste und ansteigende Eintrittspreise.

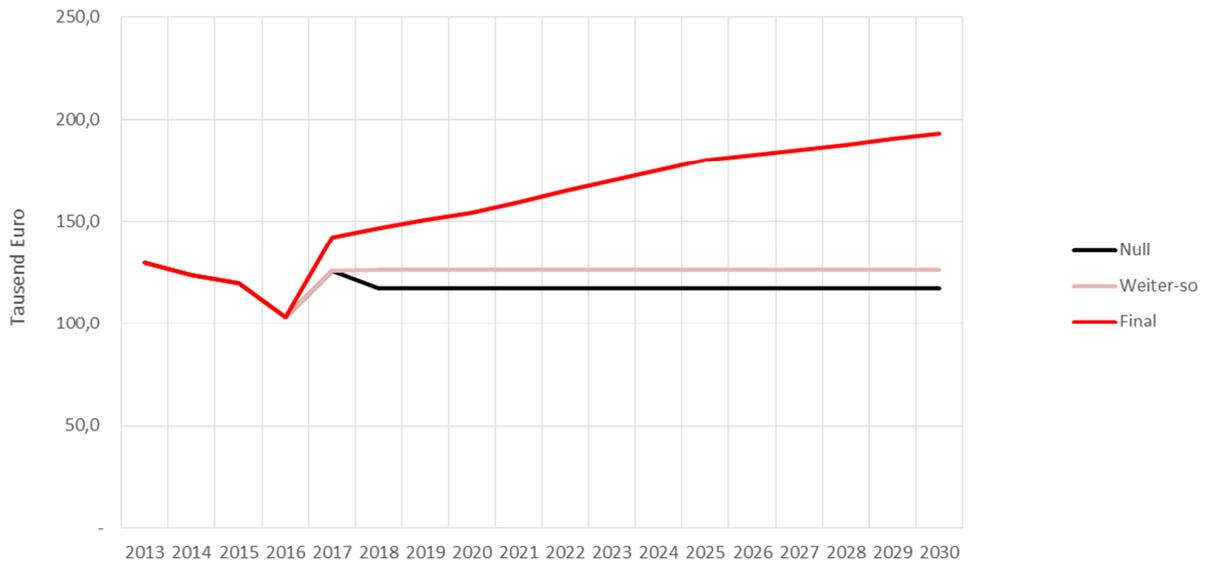


Abb. 43: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Erträge: Mieten und Pachten. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Die Erträge aus Mieten und Pachten werden oben dargestellt. Die Entwicklung hinsichtlich der Weiter-so-Variante und der Null-Variante zeigt eine Stagnation ab 2017. Da die Nutzung der Stadthalle, der Freilichtbühne und des Tourismusentrums für Veranstaltungen in beiden Varianten erhalten bleibt, ist hier auch weiterhin mit Einnahmen zu rechnen. Die Steigerung der Einnahmen durch Mieten und Pachten der Finalvariante geht auf die beabsichtigten Optimierungsmaßnahmen im Eventmanagement und im Marketing zurück.

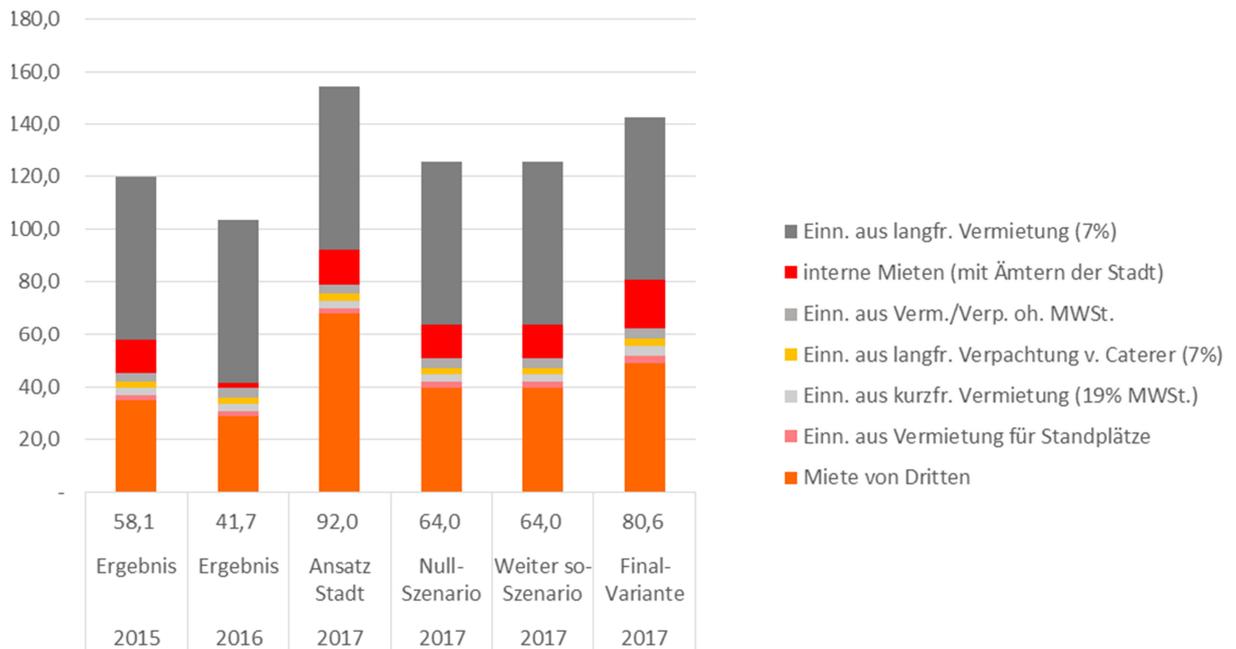


Abb. 44: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Erträge aus Mieten und Pachten. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Die Grafik oben vergleicht die voraussichtlichen Erträge aus Mieten und Pachten in den einzelnen Varianten für 2017 mit den Ist-Daten des Haushalts für 2015 und 2016. Der bestehende Ansatz der Stadt für 2017 für Erträge aus Mieten von Dritten wird seitens der INIK GmbH für zu optimistisch gehalten. Deshalb ist die Annahme in der Weiter-so-Variante vorsichtiger: In der Weiter-so-Variante wird angenommen, dass es aufgrund gesteigerter Anstrengungen des Familiengarten-Personals gelingt, die Erträge aus Mieten von Dritten um ca. 10.000 EUR pro Jahr zu steigern. In der Finalvariante wird angenommen, dass schon 2017 erste weitere Marketing-Maßnahmen ergriffen werden, um die Mieteinnahmen weiter zu steigern.

## 5.2 Aufwendungen

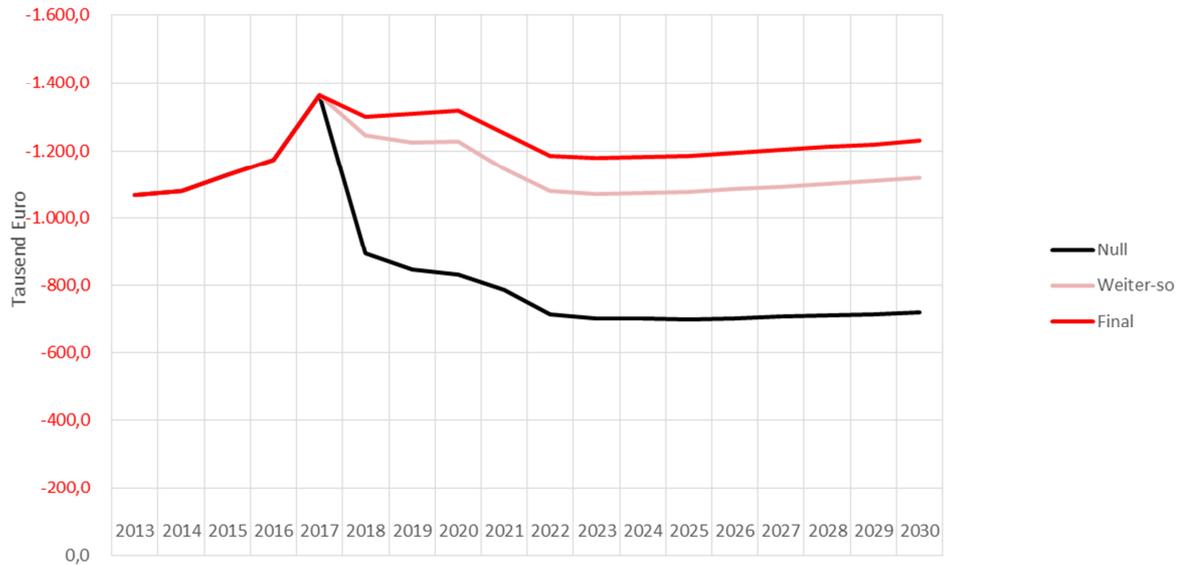


Abb. 45: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Aufwendungen insgesamt. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Die Aufwendungen nehmen ab 2018 in allen drei Varianten ab. Die deutliche Abnahme der Aufwendungen bei der Null-Variante ergibt sich aus der Reduktion der Ausgaben. Aufwendungen, die sich aus den Abschreibungen ergeben, bleiben jedoch auch bei der Null-Variante erhalten.

Der leichte Anstieg der drei Kurven ergibt sich u. a. aus der Annahme, dass ein Teil des bisherigen Personals auch weiterhin im Familiengarten arbeitet und diesbezüglich tarifliche Gehalterhöhungen anfallen. Hinsichtlich der Finalvariante ist zu berücksichtigen, dass durch den Einsatz des Familiengartenmanagers erhöhte Personalausgaben notwendig werden, die sich in den Aufwendungen abbilden. Für den Familiengartenmanager und das Kassenpersonal wurden ab 2017 gleichbleibende Aufwendungen angesetzt.

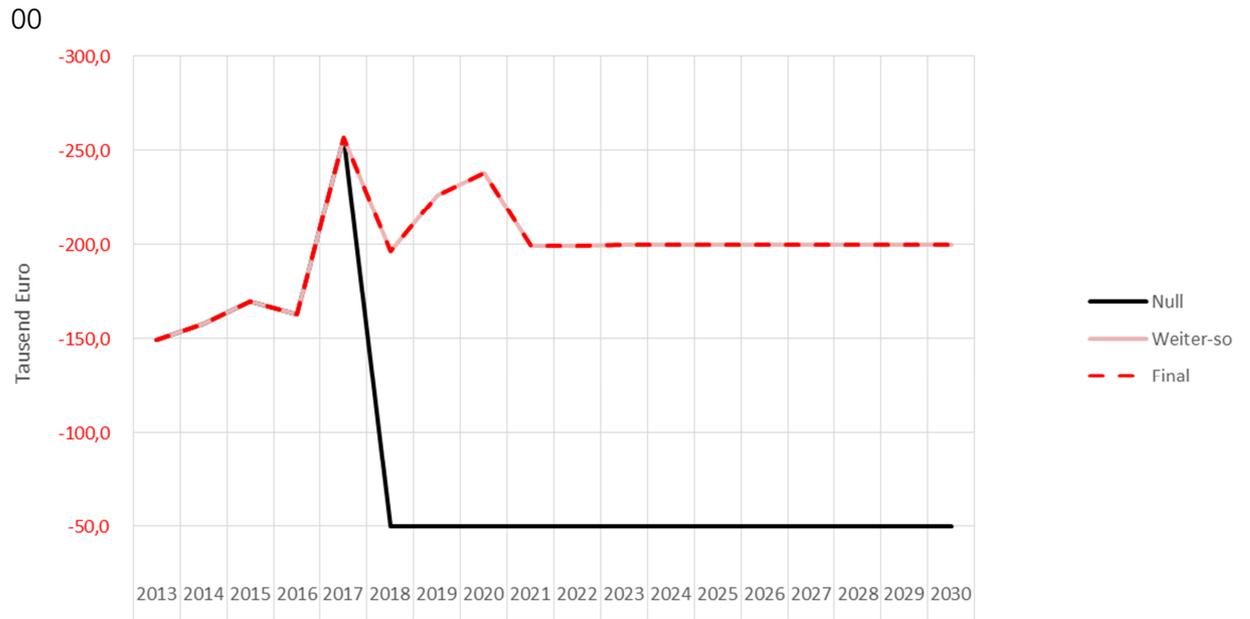


Abb.46: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Aufwendungen: Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

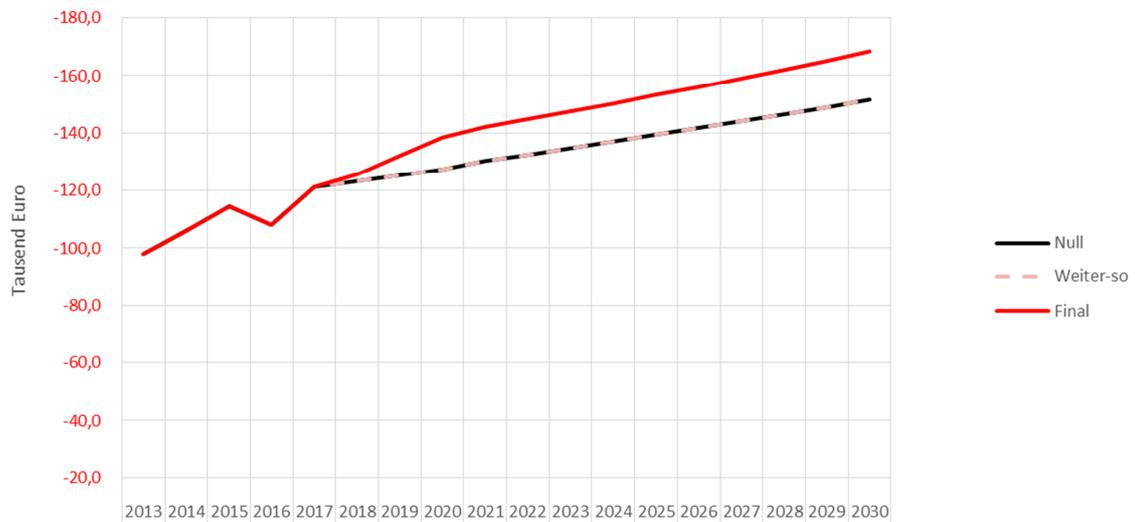


Abb. 47: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich, Aufwendungen: Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Der oben dargestellte Aufwand für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen wird in der Weiter-so-Variante und der Finalvariante gleich angenommen. Der Posten mit den höchsten Aufwendungen bezieht sich auf die Unterhaltung der Außenanlagen des Familiengartens. In der Null-Variante entfallen diese Aufwendungen ab 2018.

Die oben ebenfalls dargestellten Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen (hierzu zählen Aufwendungen für Wasser, Energie, Müllabfuhr, Reinigung, Versicherungen etc.) werden auch in der Null-Variante weiterhin anfallen, so die Annahme. In der Finalvariante werden Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen vor dem Hintergrund der höheren Bewirtschaftungskosten der zusätzlichen Attraktionen etwas ansteigen.

### **Sonderfall 2017**

Im Jahr 2017 erreichen die Aufwendungen für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen gemäß Ansatz der Stadt Eberswalde mit 256.500 EUR einen Höhepunkt. Dies ist der dringend notwendigen Reparatur und Sanierung des Zarenschlusses geschuldet, die im Haushalt mit 100.000 EUR angesetzt wurde. Hinzu kommen Malerarbeiten in der Stadthalle (30.000 EUR), Korrosionsschutzarbeiten am Eberkran (7.000 EUR) und ca. 120.000 EUR für Wartungsverträge, TÜV und Reparaturleitungen an den Gebäuden.

Für die Folgejahre bis 2021 sind gemäß Finanzplanung der Stadt Reparaturarbeiten an weiteren baulichen Anlagen geplant, die jedoch nicht die Höhe von 2017 erreichen, sondern **um 18.500 bis 60.000 EUR pro Jahr** niedriger liegen.

In der Weiter-so-Variante und der von INIK vorgeschlagenen Finalvariante werden ab 2022 jährlich rund 200.000 EUR für Aufwendungen für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen angesetzt. Dieser Ansatz wurde mit den Überlegungen des Auftraggebers abgestimmt. Die Aufwendungen setzen sich jährlich aus folgenden Positionen zusammen:

- **120.000 EUR** für Wartungsverträge, TÜV und Reparaturleitungen an den Gebäuden
- **30.000 EUR** für Korrosionsschutzmaßnahmen am Eberkran
- **50.000 EUR** für bauliche Maßnahmen zum Erhalt der sonstigen Anlagen und Gebäude.

Damit wird ein Beitrag zum Erhalt des Bestands an Anlagen und Gebäuden geleistet, die durch Alterung und Nutzung durch 100.000 Besucher und mehr im Jahr verschleiß.

Aufwendungen von ca. 130.000 EUR pro Jahr für Wartungsverträge, TÜV und notwendige Reparaturen an den Gebäuden sowie einen minimalen Korrosionsschutz am Eberkran sind für einen reibungslosen Betrieb der Familiengartens auch in Zukunft **zwingend erforderlich**.

**Eine Reduzierung des gesamten Ansatzes von 200.000 EUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen um rund 70.000 EUR pro Jahr wäre denkbar.**

Jedoch würde dies einen steten Wertverlust der Anlagen und Gebäude des Familiengartens und damit einen Substanzverlust bei den stadt eigenen Anlagen und Gebäuden zur Folge haben und das Risiko bergen, dass einzelne Anlagen aufgrund des fortschreitenden Verschleißes zukünftig nicht mehr benutzt werden können.

### 5.3 Jahresergebnis

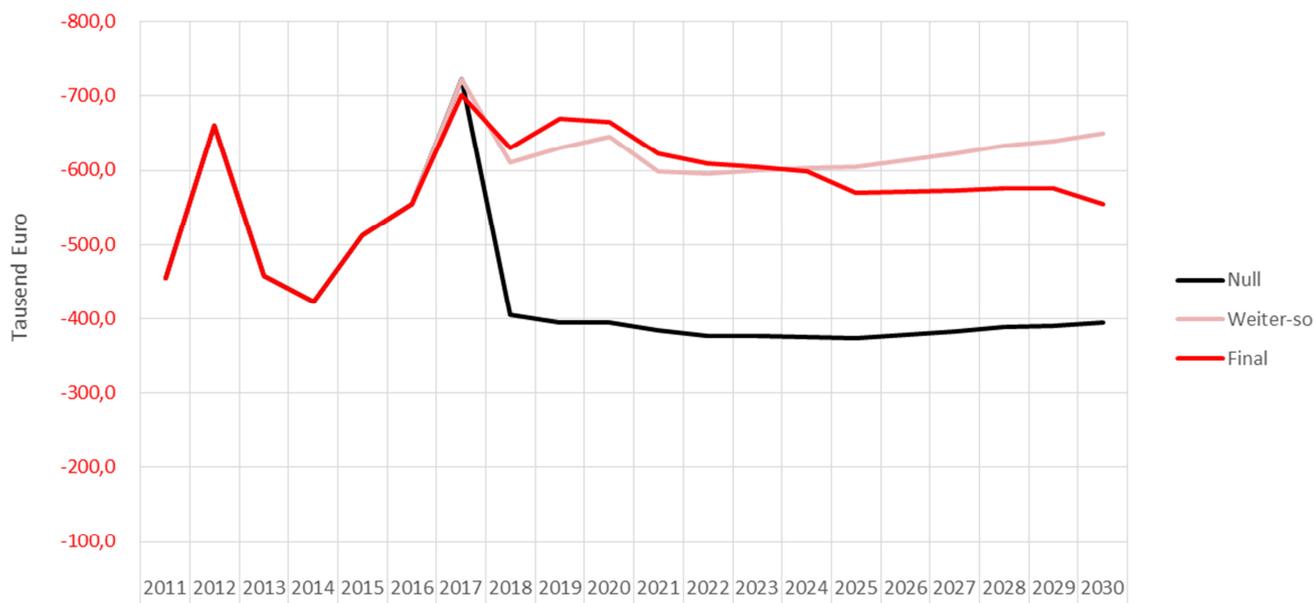


Abb. 48: Weiter-so-Variante, Null-Variante und Finalvariante im Vergleich: Jahresergebnis bzgl. des Zuschussbedarfs durch die Stadt Eberswalde. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Das oben dargestellte Ergebnis fasst alle wesentlichen Auswirkungen der drei Varianten zusammen. Gezeigt wird der jährliche Zuschussbedarf, der durch die Stadt Eberswalde gedeckt wird. Kombiniert werden im Sinne der Ergebnisrechnung Erträge und Aufwendungen. Der Fehlbetrag stellt gleichzeitig den anfallenden Zuschussbedarf dar.

Zunächst wird die Zeit vor 2017 betrachtet. Hier stellt sich eine wesentliche Frage: Wie erklärt sich der Rückgang des Zuschussbedarfs in den Jahren 2013 bis 2015? Der deutliche Rückgang des Zuschussbedarfs ist unter anderem auf unterlassene Investitionen zur Instandhaltung der Gebäude und Anlagen zurückzuführen. Die Jahre 2013, 2014 und 2015 waren von erheblichen Einsparmaßnahmen im Familiengarten geprägt. Die unterlassenen Maßnahmen führten in den Folgejahren naturgemäß zu erhöhten Aufwendungen, da aufgeschobene Leistungen nachgeholt werden mussten. Das Nachholen der unterlassenen Leistungen fällt insbesondere in die Jahre 2016 und 2017.

Hinzu kommt, dass die Einnahmen durch Mieten von Dritten in den letzten Jahren stark zurückgegangen sind. Die Einnahmen aus Eintrittsgeldern konnten hingegen durch Preiserhöhungen und mehr Besucher moderat gesteigert werden.

In der Grafik oben sind deutliche Unterschiede zwischen der Null-Variante, der Weiter-so-Variante und der Finalvariante auszumachen. Mit der Null-Variante fällt der Zuschussbedarf im Jahr 2018 deutlich im Vergleich zum Jahr 2017 ab. Dies ergibt sich u. a. aus der rigorosen Senkung der Ausgaben. Die Weiter-so-Variante zeigt ab 2020 ebenfalls eine Minderung des Zuschussbedarfs. Ab 2022 jedoch würde der Zuschussbedarf wieder leicht ansteigen.

Die Finalvariante lässt zunächst eine nur geringfügige Reduktion des Zuschussbedarfs erkennen. Die kommunalen Zuschüsse der Finalvariante würden gemäß dem dargestellten Szenario ab 2024 geringer ausfallen als die Zuschussbedarfe der Weiter-so-Variante.

Um mittel- bis langfristig mehr Einnahmen zu generieren, werden in der Finalvariante zunächst weitere Investitionen in Attraktionen und in eine bessere Vermarktung und Organisation des Familiengartens und der Qualifikation des Personals vorgeschlagen, die für einige Jahre das Ergebnis belasten.

Die so genannte Null-Variante führt dauerhaft zu einem nicht vermeidbaren Fehlbetrag von ca. 400 TEUR pro Jahr, wenn der Veranstaltungsservice mit der Stadthalle und der Freilichtbühne beibehalten werden soll. Zudem entstehen Mehrkosten durch den Wegfall der Gemeinnützigkeit des Familiengartens. Weitere Aufwendungen, die sich im Rahmen der Null-Variante aus etwaigen Rückbaumaßnahmen ergeben könnten, sind hier noch nicht berücksichtigt.

Der Rückbau der Themengärten und deren Umgestaltung zu einer ebenen Rasenfläche wird nach fachlicher Einschätzung Kosten von ca. 380.000,00 Euro netto erzeugen. Abbruch und Entsorgung der Holzspielgeräte im Märchenwald würden Kosten von ca. 260.000,00 Euro netto erzeugen.

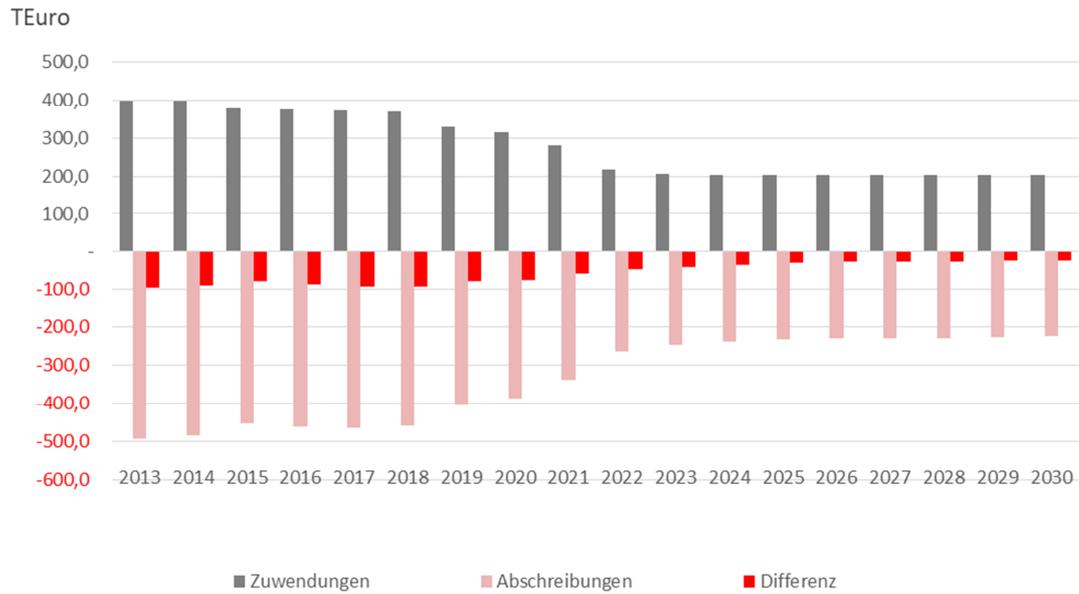


Abb. 49: Vergleich der Zuwendungen aus der Auflösung von Sonderposten und Abschreibungen, die unabhängig von der Variante anfallen. (Quelle: INIK GmbH / isoplan)

Ergänzend zum Ergebnis wird oben nochmals dargestellt, welche Zuwendungen aus der Auflösung von Sonderposten und Abschreibungen unabhängig von der Wahl der Variante anfallen. Die Werte ergeben sich gemäß Ergebnisrechnung aus den Abschreibungen und Zuwendungen der in der Vergangenheit vorgenommenen und geförderten Investitionen.

Die Aufwendungen für die Abschreibung getätigter Investitionen einerseits und die Zuweisungen aus der Auflösung von Sonderposten andererseits stehen in einer festen Relation zueinander. Sie können demzufolge von keiner Variante beeinflusst werden. Die Differenz ist, wie oben dargestellt, der jährliche Beitrag des städtischen Haushalts zu den geförderten Investitionen.

## 5.4 Investitionen

Bisher orientierte sich die Darstellung ökonomischer Auswirkungen der drei Varianten auf den Ergebnishaushalt. Um auch die finanzhaushalterischen Auswirkungen aufzuzeigen, werden nochmals die Investitionen dargestellt. Die von INIK vorgeschlagene Finalvariante sieht in den Jahren 2017 bis 2020 Investitionen im Familiengarten von insgesamt **373.575,00 EUR** vor, die sich wie in der Tabelle unten gezeigt, auf die Maßnahmen und Jahre verteilen. **Ein Schwerpunkt liegt dabei im Jahr 2018.**

Es ist empfehlenswert, die Strategie der behutsamen Aufwertung und Modernisierung des Familiengartens auch nach 2020 durch weitere, jetzt noch nicht benannte Maßnahmen fortzusetzen. Das bedeutet, dass auch nach 2020 Mittel für begrenzte Investitionen in den Familiengarten vorgesehen werden sollten. Diese sollten auf die mit der Finalvariante eingeleiteten Entwicklungen der kommenden Jahre abgestimmt werden.

Unabhängig davon sind die vorgeschlagenen und im Rahmen der Studie nur überschlägig ermittelten Investitionen in der Borsighalle (Finalvariante) zu sehen, die sich für die Jahre 2017 bis 2020 auf insgesamt 3.786.800 EUR addieren. Diese werden mit der Finalvariante jedoch **nicht** dem Budget 84: Familiengarten zugerechnet.

Unter der Annahme der steigenden Besucherzahlen im Rahmen der Finalvariante würden sich aus den unten dargestellten Tabellenwerten folgenden Investitionen pro Besucher ergeben:

Jahr:	2017
Tagesbesucher:	ca. 70.000
Investitionen:	126.250,00 EUR
<b>Investitionen / Besucher:</b>	<b>1,80 EUR</b>

Jahr:	2018
Tagesbesucher:	ca. 73.000
Investitionen:	237.325,00 EUR
<b>Investitionen / Besucher:</b>	<b>3,25 EUR</b>

Jahr:	2019
Tagesbesucher:	ca. 77.000
<b>Investitionen:</b>	<b>0,00 EUR</b>

Jahr:	2020
Tagesbesucher:	ca. 80.000
Investitionen:	10.000,00 EUR
<b>Investitionen / Besucher:</b>	<b>0,13 EUR</b>



## 6 Ergebnis

Ziel der „Konzeptfortschreibung Familiengarten Eberswalde“ ist das Aufstellen eines tragfähigen und mit allen Akteuren abgestimmten Entwicklungsplans. In den drei oben beschriebenen Schritten wurde die aktuelle Sachlage unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Aspekte dokumentiert und bewertet, ein Leitbild entworfen und schließlich eine Finalvariante entwickelt. Diese gilt es nun politisch zu vereinbaren und schrittweise umzusetzen. Die Konzeptfortschreibung ist somit die zentrale Entscheidungsgrundlage für die nun folgenden Entwicklungsschritte.

Ein wesentliches Ziel der Konzeptfortschreibung war, die neuen Aufgaben des Familiengartens im Kontext kultureller und sozialer Aspekte zu betrachten. Die zentrale Rolle des Familiengartens als identitätsstiftendes Projekt in der Stadt Eberswalde wurde bereits zu Beginn der Konzeptfortschreibung unterstrichen. Das vorliegende Ergebnis der Finalvariante ist demzufolge gerade vor dem Hintergrund dieser sozialen und kulturellen Aspekte zu bewerten. Ausgangspunkt der Überlegung waren zunächst nicht wirtschaftliche Ziele, sondern die Inhalte des Familiengartens.

Wie im Zuge der Entwicklung der Finalvariante auch deutlich wurde, kann der hohe Identifikationswert des Familiengartens nur dann aufrechterhalten werden, wenn die damit verbundenen Leistungen finanzierbar sind. Deshalb wurde bereits mit dem Leitbild definiert, dass die Finalvariante mittelfristig eine Entlastung des kommunalen Haushaltes erreichen muss. Nach der Entwicklung der inhaltlichen Ziele sowie der damit verbundenen Definition von neuen und alten Angeboten wurden schließlich die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen untersucht. Im Ergebnis eines dann anschließenden Anpassungs- und Harmonisierungsprozesses von inhaltlichen und wirtschaftlichen Zielen wurde schließlich die Finalvariante aufgestellt.

## 6.1 Ergebnis der Finalvariante

Bereits zu Beginn der Konzeptfortschreibung wurde gemeinsam vereinbart und im Leitbild verankert, die Besucherzahl bis 2030 schrittweise auf 150.000 Gäste pro Jahr zu steigern. Weiterhin wurde vorgeschlagen, das Profil des Familiengartens als eine familienfreundliche Einrichtung für Kinder, Eltern und Senioren sowie die damit verbundenen Angebote weiterzuentwickeln. Demzufolge wurde die oben beschriebene Finalvariante mit dem Arbeitstitel „Familiengarten Eberswalde - Erlebnis am Finowkanal!“ konzipiert (angeknüpft wird an die vorhandene INSEK-Leitlinie: „Erlebnis Finowkanal“ (INSEK, S. 142)).

Die Finalvariante schlägt geringinvestive und inhaltlich auf das Leitbild abgestimmte Angebote vor. So sollen die Ausgaben nur geringfügig steigen und die Einnahmen durch neue Angebote zunehmen. Die neuen Angebote des Familiengartens sind eine Dauerausstellung im Tourismuszentrum, ein Finowkanalmodell im Alten Walzwerk, eine Erlebniswerkstatt für Schülerinnen und Schüler im Blechenhaus sowie ein Wasserspielplatz zum Thema „Wasser und Technik“ an den Themengärten. Das Informationszentrum wird gleichzeitig Start für den lokalen Industriekulturpfad. Ergänzt werden diese Angebote in unmittelbarer Nachbarschaft zum Familiengarten durch die Borsighalle als überdachte Raumskulptur und dem Gasgeneratorenhaus als Erlebnisbistro. Die Borsighalle wird saniert und dann privat entwickelt.

Insgesamt erfordert die justierte Ausrichtung des Familiengartens im Bereich Marketing hinsichtlich zielgruppenspezifischer Angebote und auch hinsichtlich der Arbeit des Familiengartenteams eine Qualifizierung. Es wird empfohlen, die Stelle eines Familiengartenmanagers einzurichten. Die Finalvariante schlägt keine Erweiterung der Öffnungszeiten vor.

Mit den Maßnahmen der Finalvariante verbunden sind zusätzliche Investitionen, die durch öffentliche Zuwendungen und Besuchereinnahmen finanziert werden. Dies führt zu einer Steigerung der Besuchereinnahmen und Entlastung des kommunalen Haushaltes.

Unter der Annahme der im Rahmen der Konzeptfortschreibung ermittelten Werte sinken die jährlichen Zuschussbedarfe mit der Finalvariante von 2017 bis 2030 von ca. 700 TEUR auf ca. 560 TEUR.

Alternativ zu der Finalvariante wurden eine Weiter-so-Variante und eine Null-Variante ermittelt. Mit der Null-Variante verbunden wäre bei Erhalt der Stadthalle ein langfristiger Zuschussbedarf in Höhe von etwa 390 TEUR pro Jahr. Die Weiter-so-Variante zeigt mittel- und langfristig einen höheren Zuschussbedarf als die Finalvariante.

## 6.2 Nächste Schritte

**Stadtverordnetenbeschluss:** Auf Grundlage der vorliegenden Konzeptfortschreibung sollte nun eine Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet werden. So sollte die politische Grundlage für die dann anstehenden Schritte gesichert werden. Dies betrifft neben organisatorischen Fragen auch Festlegungen bei der städtischen Haushaltsplanung ab 2018.

**Familiengartenmanager:** Die Suche nach einem mit der Finalvariante beschriebenen, geeigneten Familiengartenmanager hat hohe Priorität. Da der Erfolg der Umsetzung der Finalvariante eng mit der verbesserten Steuerung des Gesamtprojektes und mit der Qualifizierung des Marketings verbunden ist, ist die zeitnahe Einbindung eines Familiengartenmanagers wesentlich. Es wird empfohlen, den Familiengartenmanager über einen Geschäftsbesorgungsvertrag einzubinden.

**Ausbau Angebote:** Der Ausbau der Angebote sollte in der mit der Finalvariante beschriebenen Form und dem dargestellten Zeithorizont vorangebracht werden. Hierbei sollten die bereits in der Planung gut vorbereiteten Projekte hohe Priorität haben. Dies betrifft in besonderer Weise den Wasserspielplatz, da hier bereits eine erste Präsentation des Vorhabens in den Ämtern erfolgte. Hinsichtlich der Dauerausstellung ist der notwendige Vorlauf hinsichtlich der konzeptionellen Arbeit zu berücksichtigen.

**Borsighalle:** Die Borsighalle kann in der beschriebenen Finalvariante eine entscheidende Rolle übernehmen. Voraussetzung ist, dass ein Privatinvestor als Betreiber gefunden wird, der hier eine primär gastronomische Nutzung etabliert. Die Halle und das Gasgeneratorenhaus inkl. Umfeld sind in diesem Fall nicht Teil des Familiengartens. Die Borsighalle soll nach bereits heute weit fortgeschrittenen öffentlichen Anschubmaßnahmen privat entwickelt und betrieben werden. Das INSEK der Stadt Eberswalde und die darin enthaltenen Hinweise zur Verbindung zwischen Borsighalle, Familiengarten und Finowkanal ließen sich so aufnehmen. Die Richtungsentscheidung für eine familiengartenorientierte, gastronomische Nutzung der Borsighalle würde auch die Kriterien der Bund-Land-Förderungen „National wertvolle Kulturdenkmäler“ respektieren. Deshalb sind anstehende Fragen zur weiteren Umsetzung der Borsighalle-Entwicklung bis Ende 2017 zu klären. Dies betrifft in besonderer Weise die Unterführung unter der Lichterfelder Straße, um Borsighalle und Familiengarten als neuen Ausgang zu verbinden.

**Marketing und Marktbeobachtung:** Deutlich wurde im Zuge der Finalvariante, dass eine für die Umsetzung von Marketingmaßnahmen erforderliche Marktbeobachtung nicht ausreichend vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sollte das Familiengartenteam die Entwicklung in und um den Familiengarten in Zukunft genauer dokumentieren, um auf dieser Grundlage Entscheidungen vorbereiten zu können. Hierzu sind ggf. Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen vorzusehen.

**Stadthalle und Events:** Entscheidend für die zukünftigen Einnahmen des Familiengartens sind in besonderer Weise die Eventeinnahmen der Stadthalle. Hinzu kommen veranstaltungsbezogene Einnahmen des Tourismuszentrums und der Freilichtbühne. Die Eventeinnahmen haben sich in den letzten Jahren negativ entwickelt. Die Finalvariante schlägt vor, diese Defizite rasch zu beseitigen. Hier ist die ökonomische und bedarfsorientierte Nutzung zur Verfügung stehender Räumlichkeiten zu optimieren. Auch das Programm der Events ist auf die Zielgruppe abzustimmen. Deshalb sollten Marketing und Eventmanagementmaßnahmen von Beginn an hohe Priorität haben. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich die baldige bauliche Ertüchtigung der Stadthalle hinsichtlich der Emissionsbelastungen und der akustischen Raumqualitäten. Grundlage der finanziellen Darstellung der baulichen Maßnahmen ist eine auf baugutachterlichen Einschätzungen basierende, noch zu erstellende Kostenschätzung. In den Ergebnishaushalten der drei dargestellten Varianten sind über die Arbeiten im Jahr 2017 hinaus bislang keine Aufwendungen (Investitionen) zur Ertüchtigung der Stadthalle enthalten.

**Finowkanal:** Die Finalvariante geht von einer engen Verknüpfung von Familiengarten und Finowkanal aus. Die Schnittstellen zwischen Familiengarten und Finowkanal sind die Borsighalle und die angrenzende Kanalbrücke sowie der Schleusenkrug mit der „Insel der Liegenden“ und der Drahtammerschleuse. In welcher Form sich an diesen Punkten wassertouristische Angebote ansiedeln können, die mit dem Familiengarten verbunden sind, hängt von anstehenden Grundsatzentscheidungen zur Entwicklung des Finowkanals ab. Grundsätzlich ist die Verbindung zwischen Familiengarten und Finowkanal mit den Optionen „Schiffbarkeit bleibt mit Schleusenbetrieb erhalten“ und „Schiffbarkeit wird durch Wegfall des Schleusenbetrieb nur eingeschränkt möglich“ möglich. Im Falle der Variante „Schiffbarkeit wird durch Wegfall des Schleusenbetrieb nur eingeschränkt möglich“ sind ergänzende Maßnahmen zur wassertouristischen Nutzung erforderlich (bspw. Umladestationen zur Überwindung der Schleusenstufen).



## 7. Abkürzungen

Abb.	Abbildung
AG	Arbeitsgruppe
B-Plan	Bebauungsplan
BFD	Bundesfreiwilligendienst
bspw.	beispielsweise
Def.	Definition
DEKO	Dezernentenkonferenz
EG	Erdgeschoss
Einn.	Einnahmen
Erw.	Erwachsener
FNP	Flächenutzungsplan
GEB	Gebäude
gem.	gemäß
GPS	Global Positioning System
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
INIK	Institut für Neue Industriekultur
KG	Kostengruppe
km	Kilometer
kurzfr.	kurzfristig
langfr.	langfristig
LK	Landkreis
m	Meter
MAE	Arbeitsgelegenheit mit Mehraufwandsentschädigung
MINT	Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik
OG	Obergeschoss
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr

PR	Public Relation
qqm	Kubikmeter
qm	Quadratmeter
RB/RB	Regionalexpress, Regionalbahn
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
TEUR	Tausend Euro
TMB	TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH
Verm./Verp.	Vermietung / Verpachtung
WITO	Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesel. mbH LK Barnim



## **Haftungsausschluss**

Dieser Bericht wurde von der INIK GmbH in Zusammenarbeit mit isoplan-Marktforschung mit der gebotenen Sorgfalt und Gründlichkeit für den Kunden und für seine Zwecke erstellt.

Die in der Studie durchgeführten Berechnungen beruhen auf Annahmen und Schätzungen, die die Autoren zum Zeitpunkt der Berichterstellung auf dem verfügbaren Kenntnisstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen haben. Sie stellen keine verbindliche Kostenberechnung, sondern eine grobe Schätzung der vermutlich entstehenden Kosten dar.

Die Studie stellt weiterhin keine Grundleistung für etwaige Baumaßnahmen im Sinne der HOAI dar, sondern dient der Ideenfindung, konzeptionellen Vorbereitung und grundsätzlichen Entscheidungsfindung für die beschriebenen Maßnahmen.

Im Falle einer Umsetzung der auf ihre Machbarkeit hin untersuchten Maßnahmenvorschläge müssen die Aussagen der Studie konkretisiert und im Zuge der späteren Planungsvertiefung auf ihre Richtigkeit für den konkreten Planungsfall hin geprüft werden.

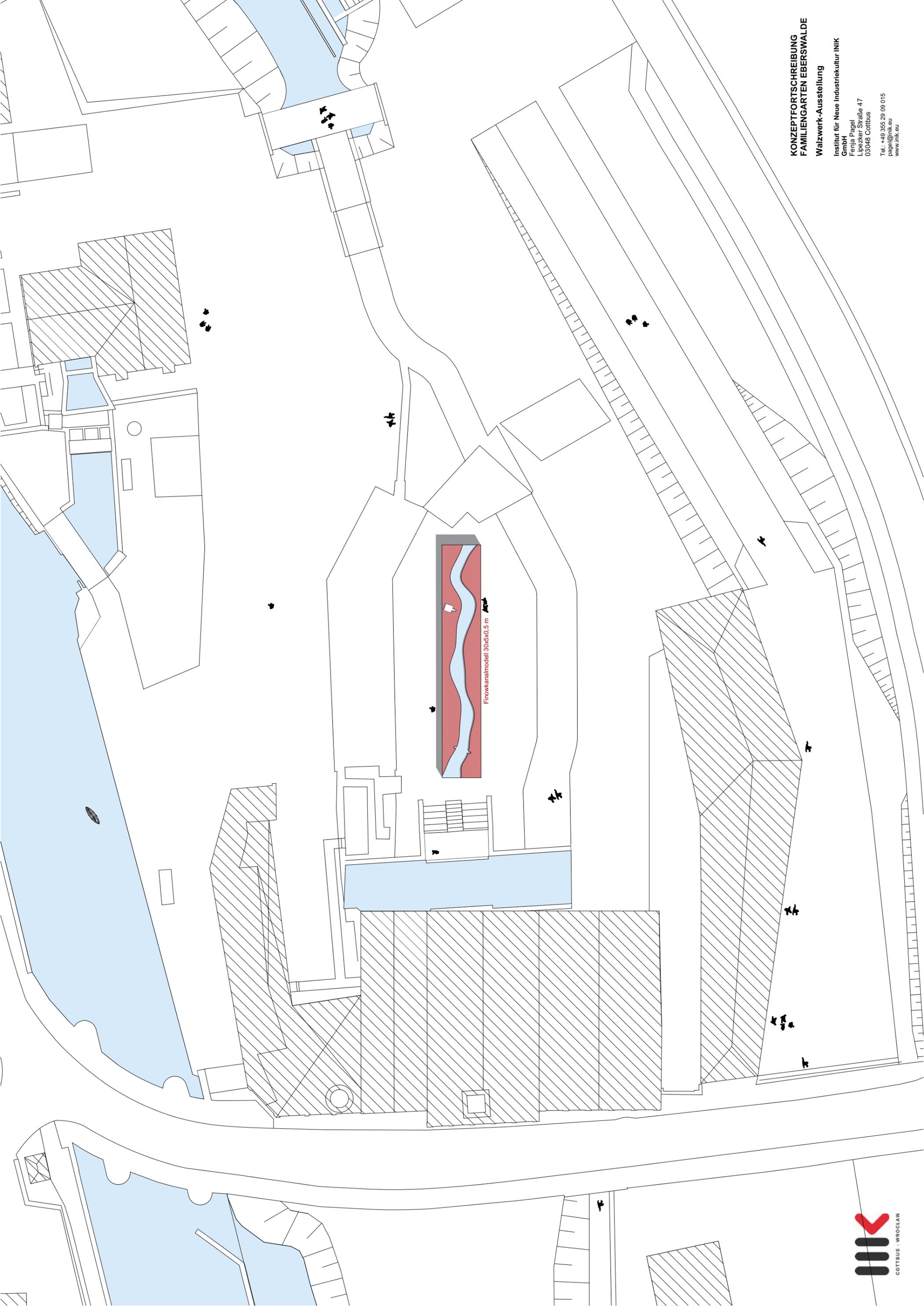
INIK GmbH und isoplan-Marktforschung übernehmen keine Haftung für die ungeprüfte Anwendung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie auf etwaige Bauprojekte. INIK GmbH und isoplan-Marktforschung übernehmen ferner gegenüber Dritten, die über diesen Bericht oder Teile davon Kenntnis erhalten, keine Haftung. Es können insbesondere von dritten Parteien gegenüber der INIK GmbH oder isoplan-Marktforschung keine Verpflichtungen abgeleitet werden.



Familiengarten Versionsvergleich bis 2030																						
Konten- gruppe	Ertrags- und Aufwandsarten	Variante	Jahr																			Annahmen
			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
	Erträge gesamt	Null			608,3	655,1	616,5	618,9	638,4	489,8	449,8	435,9	401,3	339,2	326,2	325,8	325,8	325,8	324,6	323,7	323,7	
	Erträge gesamt	Weiter-so			608,3	655,1	616,5	618,9	638,4	635,1	595,1	581,2	546,6	484,5	471,5	471,1	471,1	469,9	469,0	469,0	469,0	
	Erträge gesamt	Final			608,3	655,1	616,5	618,9	660,1	667,4	638,1	654,3	629,4	577,0	573,7	583,0	614,5	622,1	628,6	635,3	642,9	
	Erträge insgesamt ohne Auflösung von Sonderposten aus öff. Zuweisungen	Null			211,8	258,6	240,0	245,5	266,6	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	121,8	
	Erträge insgesamt ohne Auflösung von Sonderposten aus öff. Zuweisungen	Weiter-so			211,8	258,6	240,0	245,5	266,6	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	267,1	
	Erträge insgesamt ohne Auflösung von Sonderposten aus öff. Zuweisungen	Final			211,8	258,6	240,0	245,5	288,3	299,5	310,1	340,2	349,9	359,6	369,3	379,0	410,5	418,2	425,8	433,4	441,0	472,9
02	02: Zuwendungen und allgemeine Umlagen	Null			396,5	396,5	376,5	373,4	371,8	368,0	327,9	314,1	279,5	217,4	204,4	204,0	203,9	202,8	201,9	201,9	201,9	bis 2016: Ist-Daten, ab 2017: Hochrechnung der Kämmerei
02	02: Zuwendungen und allgemeine Umlagen	Weiter-so			396,5	396,5	376,5	373,4	371,8	368,0	327,9	314,1	279,5	217,4	204,4	204,0	203,9	202,8	201,9	201,9	201,9	bis 2016: Ist-Daten, ab 2017: Hochrechnung der Kämmerei
02	02: Zuwendungen und allgemeine Umlagen	Final			396,5	396,5	376,5	373,4	371,8	368,0	327,9	314,1	279,5	217,4	204,4	204,0	203,9	202,8	201,9	201,9	201,9	bis 2016: Ist-Daten, ab 2017: Hochrechnung der Kämmerei
04	04: öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	Null			73,7	88,1	106,3	131,4	133,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	Entgelt Garderobe Veran. wie Ansatz, Rest entfällt
04	04: öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	Weiter-so			73,7	88,1	106,3	131,4	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	Niveau Eintrittsgelder von 2016 wird gehalten
04	04: öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	Final			73,7	88,1	106,3	131,4	138,6	145,3	152,0	178,1	182,6	187,0	191,5	196,0	222,2	227,1	232,1	237,0	241,9	271,0 Steigerung Besucherzahlen und Erhöhung Eintritt
05	441100: Mieten und Pachten	Null			130,1	123,8	119,8	103,5	126,0	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	Miete Stadthalle: Vermarktung wird intensiviert, Steigerung der Einnahmen um 10.000 Euro gegenüber Ist-Wert von 2016; Vermietung Standplätze, Schleusenkrug, Blechenkrug entfällt; interne Mieten mit Ämtern der Stadt bleibt wie 2015 (2016: Rückgang von 12.820 auf 1.800€!?)
05	441100: Mieten und Pachten	Weiter-so			130,1	123,8	119,8	103,5	126,0	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	126,5	Miete Stadthalle: Vermarktung wird intensiviert, Steigerung der Einnahmen um 10.000 Euro gegenüber Ist-Wert von 2016; (vorsichtigere Schätzung als Ansatz Stadt); interne Mieten mit Ämtern der Stadt bleibt wie 2015 (2016: Rückgang von 12.820 auf 1.800€!?!); Vermietung Standplätze, Schleusenkrug, Blechenkrug wie Ansatz/Planung
05	441100: Mieten und Pachten	Final			130,1	123,8	119,8	103,5	142,6	146,9	150,8	154,6	159,7	164,8	170,0	175,1	180,2	182,8	185,3	187,9	190,4	193,0 Annahme: Zunahme analog zu Zunahme Eventbesucherzahlen; 34410.14002 Einn. aus langfr. Vermietung (7%) (Veranstaltungsservice Stadt [interne Verrechnung], Schleusenkrug; Blechenhaus) unverändert
05	442300: Erträge aus dem Verkauf von Waren/Leistgn.	Null			2,0	2,7	3,0	3,5	3,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- entfallen mit Schließung Familiengarten
05	442300: Erträge aus dem Verkauf von Waren/Leistgn.	Weiter-so			2,0	2,7	3,0	3,5	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	wie Ansatz/Planung
05	442300: Erträge aus dem Verkauf von Waren/Leistgn.	Final			2,0	2,7	3,0	3,5	3,4	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	4,8	4,9	5,1	5,3 Zunahme analog zu Zunahme Besucherzahlen
05, 06, 07	Sonstige Erträge (446100;06;07;27)	Null			6,1	44,1	10,9	7,1	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	wie Ansatz/Planung
05, 06, 07	Sonstige Erträge (446100;06;07;27)	Weiter-so			6,1	44,1	10,9	7,1	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	wie Ansatz/Planung
05, 06, 07	Sonstige Erträge (446100;06;07;27)	Final			6,1	44,1	10,9	7,1	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	wie Ansatz/Planung
	Aufwendungen gesamt	Null			-1.067,6	-1.079,4	-1.129,3	-1.173,3	-1.360,6	-895,3	-845,3	-831,3	-786,1	-716,1	-703,4	-701,8	-699,7	-704,0	-708,0	-712,4	-714,7	-719,6
	Aufwendungen gesamt	Weiter-so			-1.067,6	-1.079,4	-1.129,3	-1.173,3	-1.360,6	-1.245,0	-1.225,3	-1.225,9	-1.145,5	-1.079,6	-1.071,5	-1.074,3	-1.076,1	-1.085,0	-1.093,0	-1.102,2	-1.108,9	-1.118,9
	Aufwendungen gesamt	Final			-1.067,6	-1.079,4	-1.129,3	-1.173,3	-1.360,6	-1.297,8	-1.307,6	-1.318,3	-1.251,4	-1.186,0	-1.178,3	-1.181,6	-1.183,8	-1.193,3	-1.201,8	-1.211,6	-1.218,9	-1.229,5
11	11: Personalaufwendungen	Null			-207,4	-213,3	-232,3	-223,2	-237,5	-98,8	-100,3	-101,8	-103,3	-105,9	-108,5	-111,2	-114,0	-116,9	-119,8	-122,8	-125,9	-129,0
11	11: Personalaufwendungen	Weiter-so			-207,4	-213,3	-232,3	-223,2	-237,5	-247,0	-250,7	-254,4	-258,3	-264,7	-271,3	-278,1	-285,1	-292,2	-299,5	-307,0	-314,7	-322,5
11	11: Personalaufwendungen	Final			-207,4	-213,3	-232,3	-223,2	-237,5	-247,0	-250,7	-254,4	-258,3	-264,7	-271,3	-278,1	-285,1	-292,2	-299,5	-307,0	-314,7	-322,5

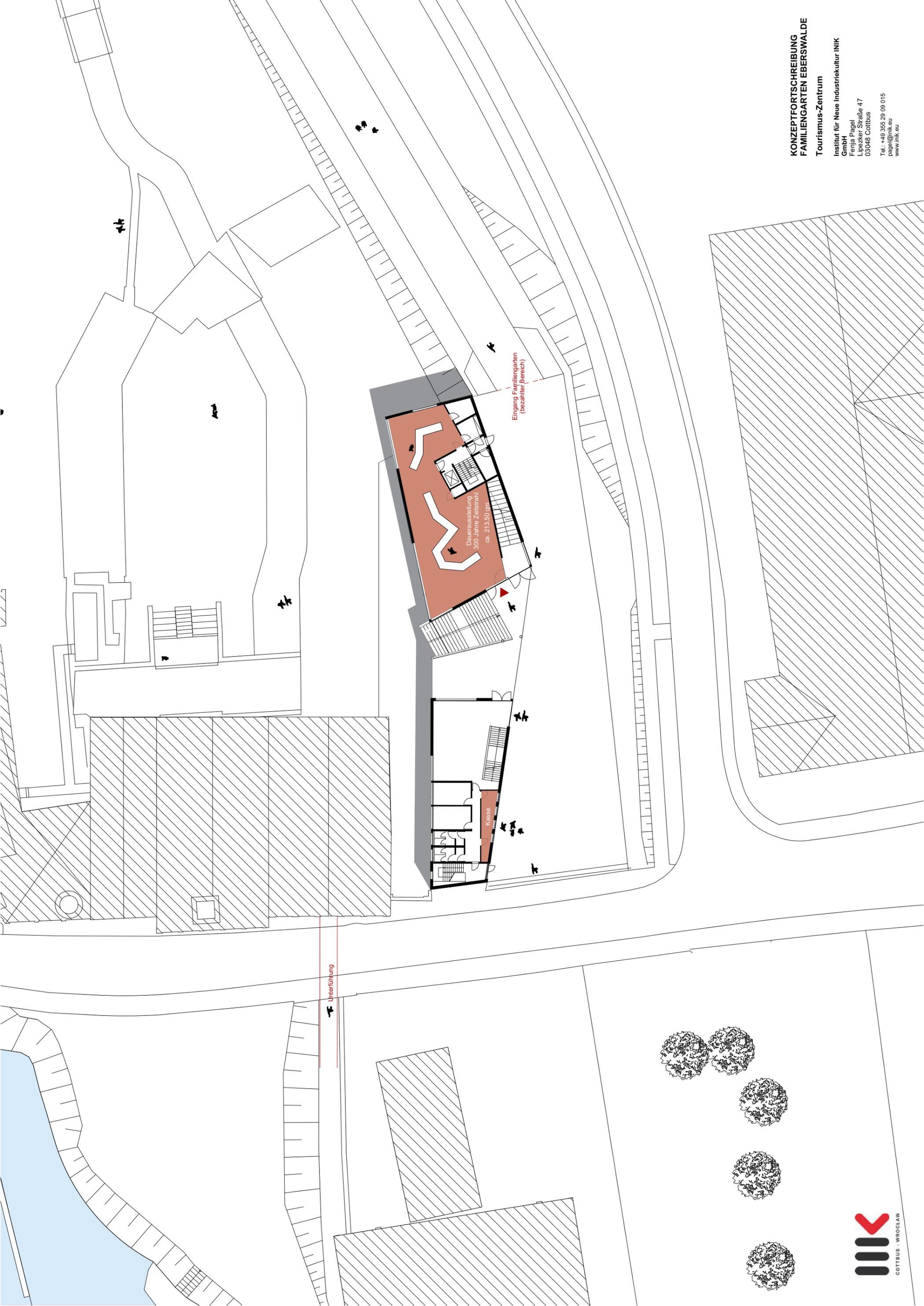
Familiengarten Versionsvergleich bis 2030																							
Konten- gruppe	Ertrags- und Aufwandsarten	Variante	Jahr																			Annahmen	
			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		2030
13	521100: Unterhalt. d. Grundst. u. baul. Anlagen	Null			-149,5	-157,5	-169,5	-162,6	-256,5	-49,5	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	Grundstücke und bauliche Anlagen müssen weiter unterhalten werden, Attraktionen des Familiengartens werden abgebaut (Kosten für Rückbau nicht berücksichtigt)
13	521100: Unterhalt. d. Grundst. u. baul. Anlagen	Weiter-so			-149,5	-157,5	-169,5	-162,6	-256,5	-196,5	-226,0	-238,0	-199,0	-199,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	2019: incl. 36 TEuro für Überdachung Altes Walzwerk, 2020: 30 TEuro für Überdachung Freilichtbühne (gem Planung Stadt), ab 2022 200 TE/Jahr; Pflege Außenanlagen wie Ansatz/Planung
13	521100: Unterhalt. d. Grundst. u. baul. Anlagen	Final			-149,5	-157,5	-169,5	-162,6	-256,5	-196,5	-226,0	-238,0	-199,0	-199,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0	2019: incl. 36 TEuro für Überdachung Altes Walzwerk, 2020: 30 TEuro für Überdachung Freilichtbühne (gem Planung Stadt), ab 2022 200 TE/Jahr; Pflege Außenanlagen wie Ansatz/Planung
13	522200: Unterh. v. Geräten, Ausst., Ausr.-gegenst.	Null			-2,0	-2,9	-6,9	-9,1	-7,3	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	Ab 2018 reduzierter Ansatz wg. Fortfall Familiengarten
13	522200: Unterh. v. Geräten, Ausst., Ausr.-gegenst.	Weiter-so			-2,0	-2,9	-6,9	-9,1	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	-7,3	-7,6	Fortschreibung wie Ansatz/Planung
13	522200: Unterh. v. Geräten, Ausst., Ausr.-gegenst.	Final			-2,0	-2,9	-6,9	-9,1	-7,3	-7,6	-7,3	-8,6	-8,8	-9,1	-8,8	-9,1	-8,8	-9,1	-8,8	-9,1	-8,8	-9,1	bis 2021 wie Ansatz/Planung, zzgl. Instandhaltung neuer Attraktionen ab 2020
13	523100: Mieten und Pachten	Null			-63,6	-68,4	-77,3	-70,5	-78,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	-59,9	interne Verrechnung f. Schleusenkrug und Miete v. Geräten entfällt ab 2018
13	523100: Mieten und Pachten	Weiter-so			-63,6	-68,4	-77,3	-70,5	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	Fortschreibung wie Ansatz/Planung
13	523100: Mieten und Pachten	Final			-63,6	-68,4	-77,3	-70,5	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	-78,9	Fortschreibung wie Ansatz/Planung
13	524100: Bewirtschaftung d. Grundst. u. baul. Anl.	Null			-97,9	-106,0	-114,4	-108,2	-121,1	-123,1	-125,2	-127,2	-130,2	-132,4	-134,7	-137,0	-139,3	-141,6	-144,1	-146,5	-149,0	-151,5	bis 2021 wie Ansatz/Planung, ab 2022 jährliche Zunahme um 1,7 %
13	524100: Bewirtschaftung d. Grundst. u. baul. Anl.	Weiter-so			-97,9	-106,0	-114,4	-108,2	-121,1	-123,1	-125,2	-127,2	-130,2	-132,4	-134,7	-137,0	-139,3	-141,6	-144,1	-146,5	-149,0	-151,5	bis 2021 wie Ansatz/Planung, ab 2022 jährliche Zunahme um 1,7 % ab 2018 Zunahme Bewirtschaftungskosten um 2,5%/Jahr gegenüber Vorjahr wegen zusätzlicher Veranstaltungen, zzgl. Bew.-Kosten für neue Attraktionen, Zeitpunkt des Beginns angepasst
13	524100: Bewirtschaftung d. Grundst. u. baul. Anl.	Final			-97,9	-106,0	-114,4	-108,2	-121,1	-125,5	-131,9	-138,4	-142,2	-144,8	-147,5	-150,3	-153,1	-156,0	-158,9	-162,0	-165,1	-168,3	entfällt ab 2018
13	525100: Haltung von Fahrzeugen	Null			-5,4	-3,9	-8,7	-6,4	-11,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	wie Ansatz/Planung
13	525100: Haltung von Fahrzeugen	Weiter-so			-5,4	-3,9	-8,7	-6,4	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	wie Ansatz/Planung
13	525100: Haltung von Fahrzeugen	Final			-5,4	-3,9	-8,7	-6,4	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	wie Ansatz/Planung
13	526101: Aus- und Fortbildung	Null			-0,8	-	-1,8	-0,9	-2,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	Ansatz ab 2018 entsprechend Personal auf 40% reduziert
13	526101: Aus- und Fortbildung	Weiter-so			-0,8	-	-1,8	-0,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	Fortschreibung wie Ansatz/Planung
13	526101: Aus- und Fortbildung	Final			-0,8	-	-1,8	-0,9	-2,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	Ansatz ab 2018 um 10T€ erhöht
13	526102: Dienst- u. Schutzbekleidung	Null			-0,4	-0,4	-0,4	-0,9	-0,8	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	Ansatz ab 2018 entsprechend Personal auf 40% reduziert
13	526102: Dienst- u. Schutzbekleidung	Weiter-so			-0,4	-0,4	-0,4	-0,9	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	wie Ansatz/Planung
13	526102: Dienst- u. Schutzbekleidung	Final			-0,4	-0,4	-0,4	-0,9	-0,8	-1,3	-1,3	-1,3	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	wie Ansatz/Planung, plus 500€ zusätzlich für Blechenhaus ab 2018
13	527100: Bes. Verwaltungs- u. Betriebsauszahlungen (insbes. Marketing)	Null			-6,7	-8,2	-18,0	-24,9	-47,7	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	Fortschreibung wie Ansatz/Planung, aber Marketing ab 2018 um 50% reduziert
13	527100: Bes. Verwaltungs- u. Betriebsauszahlungen (insbes. Marketing)	Weiter-so			-6,7	-8,2	-18,0	-24,9	-47,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	-27,7	2013,14,15 Kassendienst in 529100 verschoben
13	527100: Bes. Verwaltungs- u. Betriebsauszahlungen (insbes. Marketing)	Final			-6,7	-8,2	-18,0	-24,9	-47,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	-37,7	wie Ansatz/Planung, Marketing um 10 T€ erhöht
13	529100: Auszahlungen f. sonst. DL (Kassendienst)	Null			-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Kassendienst entfällt ab 2018
13	529100: Auszahlungen f. sonst. DL (Kassendienst)	Weiter-so			-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	Fortschreibung wie 2016
13	529100: Auszahlungen f. sonst. DL (Kassendienst, Familiengartenmanager)	Final			-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	-69,3	Kassendienst Fortschreibung wie 2016; zus. Aufwendungen für Familiengartenmanager ab 2019
14	14: Abschreibungen	Null			-491,2	-485,3	-452,8	-460,9	-464,2	-459,1	-405,1	-387,5	-337,8	-263,0	-245,4	-238,8	-231,5	-230,7	-229,3	-228,3	-225,1	-224,3	bis 2016 Ist-Daten, ab 2017 Simulation Kämmerei
14	14: Abschreibungen	Weiter-so			-491,2	-485,3	-452,8	-460,9	-464,2	-459,1	-405,1	-387,5	-337,8	-263,0	-245,4	-238,8	-231,5	-230,7	-229,3	-228,3	-225,1	-224,3	bis 2016 Ist-Daten, ab 2017 Simulation Kämmerei
14	14: Abschreibungen	Final			-491,2	-485,3	-452,8	-460,9	-464,2	-459,1	-405,1	-387,5	-337,8	-263,0	-245,4	-238,8	-231,5	-230,7	-229,3	-228,3	-225,1	-224,3	bis 2016 Ist-Daten, ab 2017 Simulation Kämmerei
14	14a: Zusätzliche Abschreibungen durch Investitionen	Null			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	keine
14	14a: Zusätzliche Abschreibungen durch Investitionen	Weiter-so			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	keine
14	14a: Zusätzliche Abschreibungen durch Investitionen	Final			-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	Abschreibungen auf Investitionen für Attraktionen (außer Wasserspielplatz, wird nicht über Familiengarten abgerechnet); Investitionen um 2 Jahre nach hinten verschoben; Dauerausstellung hinzugefügt
16	16: sonstige ordentliche Aufwendungen	Null			-14,0	-12,0	-20,5	-39,5	-67,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	wie Ansatz/Planung; 2017 Gutachterkosten korrigiert; ab 2018 50% von Ansatz
16	16: sonstige ordentliche Aufwendungen	Weiter-so			-14,0	-12,0	-20,5	-39,5	-67,3	-25,0	-24,4	-24,4	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	-26,0	Fortschreibung wie Ansatz/Planung; Gutachterkosten 2017 korrigiert, ab 2018 nicht erforderlich
16	16: sonstige ordentliche Aufwendungen	Final			-14,0	-12,0	-20,5	-39,5	-67,3	-55,0	-39,4	-43,4	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	wie Ansatz/Planung; 2017 Gutachterkosten korrigiert; + Kosten für Materialien Blechenhaus ab 2020; Merchandisingprod. herausgenommen (Handel läuft nicht über Familiengarten)
28	28: Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	Null			-35,0	-19,8	-42,0	-36,9	-37,0	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	-78,5	Gärtner für Grünanlage, ab 2018 1/2 Stelle (50% von 37TEuro) plus 2 Hilfskräfte je 30 TEuro, da keine MAEs/Bufdis mehr
28	28: Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	Weiter-so			-35,0	-19,8	-42,0	-36,9	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	ab 2018 Reduktion interne Verrechnung für Gärtner auf 37 TEuro (analog 2016)
28	28: Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	Final			-35,0	-19,8	-42,0	-36,9	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	-37,0	ab 2018 Reduktion interne Verrechnung für Gärtner auf 37 TEuro (analog 2016)





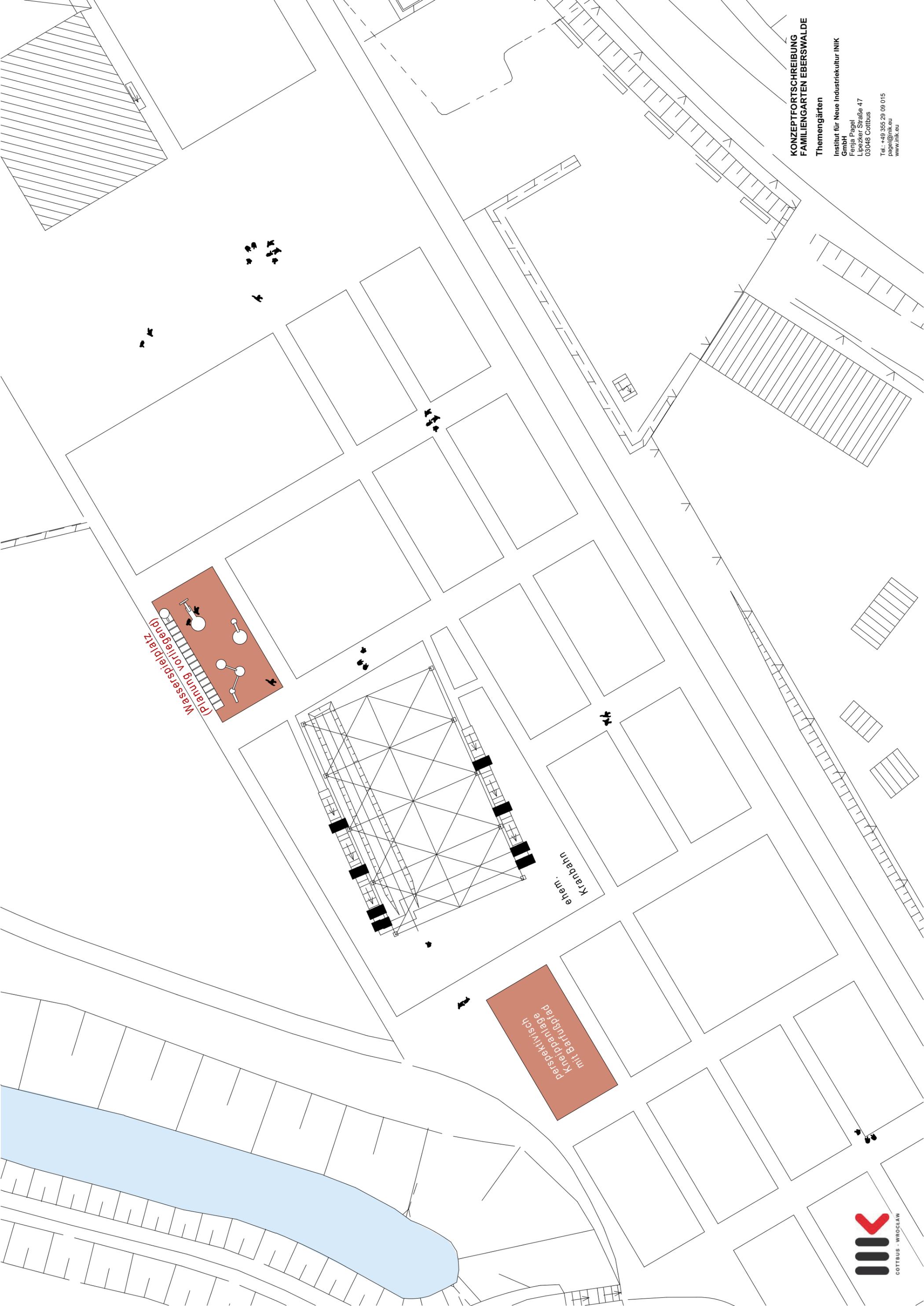
**KONZEPTFORTSCHREIBUNG  
FAMILIENGARTEN EBERSWALDE  
Walzwerk-Ausstellung**

Institut für Neue Industriekultur INIK  
GmbH  
Fenja Pagel  
Lipezker Straße 47  
03048 Cottbus  
Tel.: +49 355 29 09 015  
pagel@inik.eu  
www.inik.eu



**KONZEPTFORTSCHREIBUNG  
FAMILIENGARTEN EBERSWALDE**  
Tourismus-Zentrum

Institut für Neue Industriekultur INIK  
GmbH  
Fenja Pagel  
Lipezker Straße 47  
03048 Cottbus  
Tel.: +49 355 29 09 015  
pagel@inik.eu  
www.inik.eu



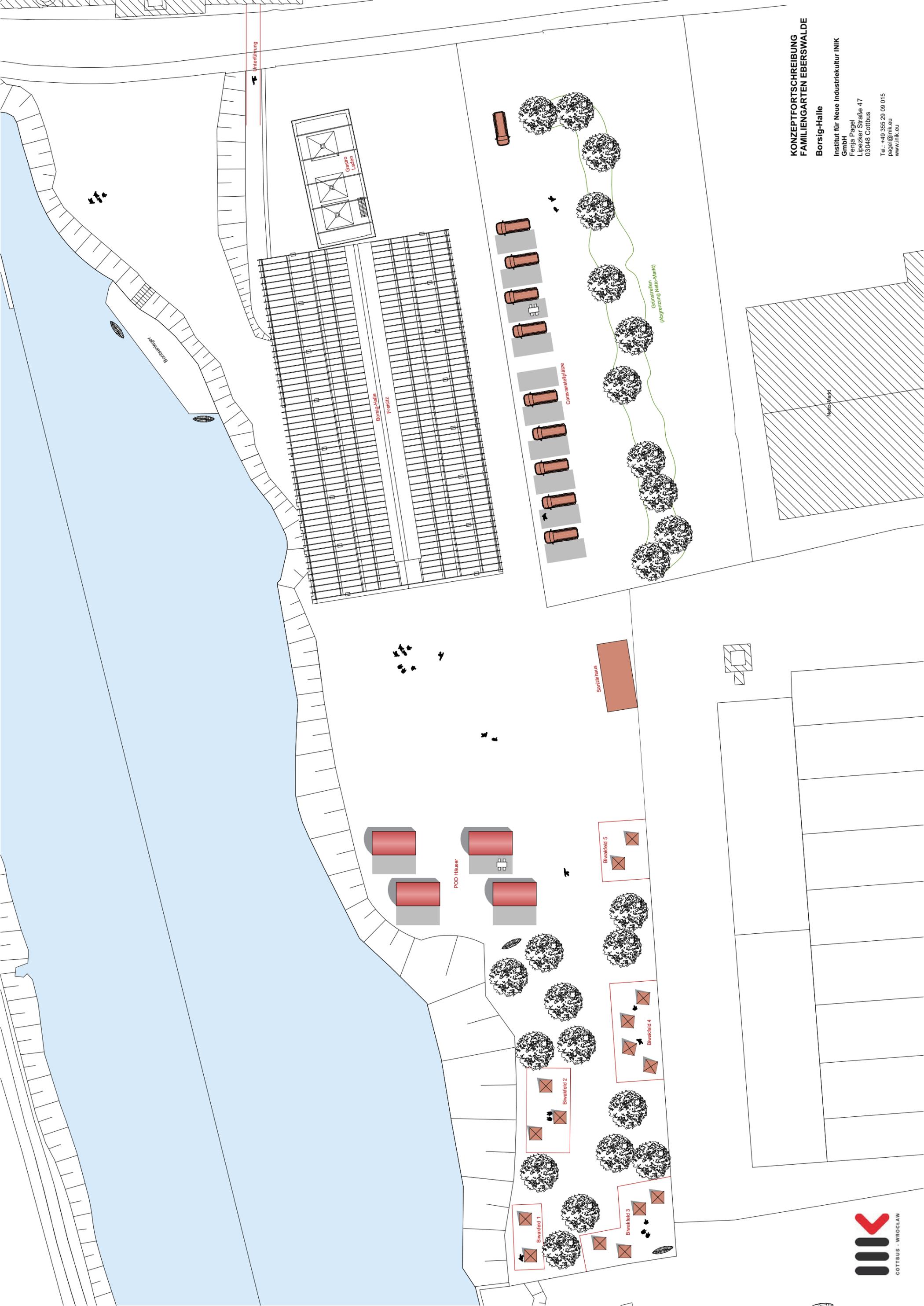
(Planung vorliegend)  
Wasserplatz

perspektivisch  
mit Betriebsrad

ehem.  
Kranbahn

**KONZEPTFORTSCHREIBUNG  
FAMILIENGARTEN EBERSWALDE**  
Themengärten

Institut für Neue Industriekultur INIK  
GmbH  
Fenja Pagel  
Lipezker Straße 47  
03048 Cottbus  
Tel.: +49 355 29 09 015  
pagel@inik.eu  
www.inik.eu



**KONZEPTFORTSCHREIBUNG  
FAMILIENGARTEN EBERSWALDE  
Borsig-Halle**

Institut für Neue Industriekultur INIK  
GmbH  
Fenja Pagel  
Lipezker Straße 47  
03048 Cottbus  
Tel.: +49 355 29 09 015  
pagel@inik.eu  
www.inik.eu