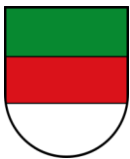


STUDIE ZUR SICHERUNG DES DAUERWOHNENS AUF HELGOLAND

Endbericht

Auftraggeber:



Gemeinde Helgoland
27498 Helgoland

Auftragnehmer:



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
E-Mail: info@ipp-kiel.de

Kiel, den 30.07.2014

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 4 |
| Situation und Entwicklung der Insel Helgoland | |
| Rahmenbedingungen | |
| 1.1. Regionales Entwicklungskonzept | 6 |
| 1.2. Übersicht neues Tourismuskonzept für Helgoland | 7 |
| 1.3. Energie- und Wärmeversorgung Helgoland | 7 |
| 1.4. Haushalts- und Einwohnerstruktur | 8 |
| 2. Bestandsanalyse ausgewählter Liegenschaften auf Helgoland | 10 |
| 2.1 Ausgangssituation Wohnungsbestand | 11 |
| 3. Ergebnisse der Insulanerbefragung | 13 |
| 3.1. Statistische Grunddaten der Befragung | |
| 3.2. Auswertung der Insulanerbefragung | |
| 3.2.1. Allgemeine Fragen an die Insulaner | |
| 3.2.2. Fragen zu den Wohnverhältnissen der Werktätigen auf Helgoland | 16 |
| 3.2.3. Wohnmöglichkeiten Werktätige | 24 |
| 3.2.4. Wohnverhältnisse Rentner | 27 |
| 3.2.5. Wohnmöglichkeiten Rentner | 35 |
| 3.3. Auswertung der Arbeitgeberbefragung | 37 |
| 3.3.1. Fragen zum Betrieb und zu den Mitarbeitern | 37 |
| 3.3.2. Neue Wohnprojekte für Gewerbebetriebe, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen und Forschungseinrichtungen | 41 |
| 3.4. Fazit Fragebogenaktion | 43 |
| Ergebnisse der „WohnraumWerkstätten“ | 44 |
| 3.5. WohnraumWerkstatt „Im Alter“ | |
| 3.5.1. WohnraumWerkstatt im Alter – Priorisierte Nachfrage | 44 |
| 3.5.2. Generelle Ergebnisse WohnraumWerkstatt „Im Alter“ | 45 |
| 3.6. WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“ | |
| 3.6.1. WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“ – Priorisierte Nachfrage | 45 |
| 3.6.2. Generelle Ergebnisse WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“ | 46 |
| 4. Erste Ergebnisse – Grundstückszukäufe | 47 |
| 5. Erste Ergebnisse – Rechtliche Konstrukte Wohnraumentwicklung | 48 |
| 5.1. Die bauplanungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Bauflächen | 49 |
| 5.1.1. Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung | 49 |
| 5.1.2. Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung | 50 |
| 5.2. Die Sicherungsspezifischer Zweckbestimmungen (einschließlich Sozialcharta) | 50 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.3. | Möglichkeiten zur Verwirklichung der Vorhaben im Hinblick auf Bau und Betrieb | 52 |
| 5.3.1. | Eigen- bzw. Regiebetriebsmodell | 52 |
| 5.3.2. | Genossenschaftsmodell | 52 |
| 5.3.3. | Investorenmodell (Suche nach Investoren im wettbewerblichen Dialog) | 54 |
| 5.4. | Empfehlungen | 56 |
| 6. | Erste Ergebnisse – Aktivitäten der Gemeinde | 56 |
| 6.1. | Sachverhalt: | 56 |
| 6.2. | Anlass des Vergabeverfahrens | 57 |
| 6.3. | Losaufteilung | 57 |
| 6.4. | Zielsetzungen für das Vergabeverfahren | |
| | Fehler! Textmarke nicht definiert. | |
| 6.5. | Rollen und Aufgabenverteilung im Verfahren | 59 |
| 6.6. | Zeitplan und Vorgehensweise | 59 |
| 7. | Ergebnis der Studie | 59 |

I. Einleitung

Aufgrund der angespannten Immobiliensituation ist die Gemeinde Helgoland in 2013 gestartet, gemeinsam mit Partnern und gefördert durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein mit der „Studie zur Sicherung des Dauerwohnens auf Helgoland als Best Practices Beispiel für die Kommunen in Schleswig-Holstein“ zu starten. Die Gemeinde Helgoland hat die IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG beauftragt, ein zielgruppen- und bedarfsorientiertes Wohnungsmarktkonzept für die Insel Helgoland zu erarbeiten und die Analyseteile in diesem Dokument zusammenzufassen.

Für die Erstellung des Konzepts sollten die Nachfrage- und Angebotssituation analysiert, die künftige Entwicklung prognostiziert, Möglichkeiten zur Befriedigung des zu ermittelnden Wohnungsbedarfs für das Dauerwohnen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden. In dieser Studie sind darüber hinaus eine Bestandsanalyse der Firma ARGE e.V. ausgewählter Liegenschaften der Gemeinde Helgoland und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie eine Umsetzungsempfehlung mittels geeigneter rechtlicher Strukturen sowie ein Fahrplan für die Gewinnung neuer Wohnflächen, Investoren und möglichen Betreiber durch die Rechtsanwaltskanzlei GÖRG erarbeitet worden.

Situation und Entwicklung der Insel Helgoland

Aktuell befindet sich die Insel Helgoland durch die Ansiedlung von Offshore Service-Technikern, den Wachstumsambitionen der Forschung, sowie den positiven Zahlen im Urlaubstourismus und dem leichten Wiederanstieg der Inselbevölkerung auf einem aussichtsreichen Kurs. Hemmend wirkt für die Entwicklung die zunehmend angespannte Wohnraumsituation.

In den letzten 10 Jahren reduzierte sich der Wohnraum zugunsten 800 neuer Gästebetten. Aufgrund der hohen Kosten kam es kaum zu Neubauten, noch sind 70% der Häuser aus den 50iger, 60iger und 70iger Jahren baulich und energetisch nicht saniert. „BlmA“, „GeWoGe“, „Prelios“ und Gemeinde Helgoland halten etwa jeweils 25-50 Wohneinheiten in Eigentum und in der Bewirtschaftung. Dies ist für alle Parteien wenig effizient. Am Leuchtturm hält die BlmA Wohnflächen, für die die Gemeinde Helgoland in 2012 einen neuen Bebauungsplan aufgelegt und im Mai 2014 etwa 7.000 qm von der BlmA erworben hat. Hierdurch können bis zu 70 neue Wohneinheiten entstehen, um den Bedarf von Insulanern und Zuzüglern zu decken. Nach Möglichkeit ist angestrebt, die Verwaltung und den Betrieb der Liegenschaften und Wohneinheiten in einer Gesellschaft zu bündeln. Diese Zielsetzungen sollen ebenfalls durch die Studie untersucht werden.

Rahmenbedingungen

Für die Insel Helgoland sind verschiedene Rahmenbedingungen und vorhandene Konzepte zur zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen. In den Konzepten wird teilweise auch speziell auf wohnungswirtschaftliche Zusammenhänge eingegangen. Einige zentrale Aspekte sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

| Quelle | Notiz |
|---|--|
| Landesraumordnungsplan SH'1998 (LROPT 1998) | Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (S.26) |
| Regionalplan IV 2005 (Süd-West) | Seevogelschutzgebiet (S 29) |
| WBS-Wohnungsmarktbeobachtungssystem | Keine Spotlight-Gemeinde |
| IB.ImmoFokus | Individualprofil Gemeinde Helgoland Stand 2007 |
| Regionales Entwicklungskonzept | Touristisches Leitbild 2020 2007 Konzeptstudie für einen Masterplan Helgoland (Aufspülung), Mai 2008 Tourismuskonzept, November 2008 Regionales Entwicklungskonzept in Bearbeitung seit Juni 2009 bis mind. Juli 2010 |
| Wohnungsbestand | Angaben der relevanten Anbieter von Mietwohnraum |
| Eigentümerstruktur | 70 Prozent des Bestandes |
| Mietspiegel | Euro 7,13 / m ² |
| Städtebauförderung | Keine Sanierungsgebiete benannt |
| Denkmalschutz | Verzeichnis Kulturdenkmäler des Landes SH (bis 31.12.2007) |
| Flächennutzungsplan | Gesamträumliches Entwicklungskonzept Insel Helgoland (als Vorbereitung für einen geänderten F-Plan), Mai 2009 |
| Bebauungsplan | B-Pläne Nr.4 |
| Politische Beschlüsse | Protokolle der Werkstattgespräche, September 2009 Protokolle der Sitzungen von Hauptausschuss und Gemeindevertretung im Juni und Juli 2014 |
| Sonstiges | BiMA Image-Broschüre 09/09 zum Verkauf von Wohnungen und Flächen (S.11) Klimaschutzkonzept Helgoland, 2013 |

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die etwa 35 Prozent bebauten Flächen der Hauptinsel in den 50iger Jahren nach der Wiederfreigabe der Insel „aus dem Nichts“ wieder aufgebaut worden sind. Etwa 950 Objekte sind in einer einzigartigen Bebauung entstanden. 70 Prozent der Gebäude sind im Eigentum, rd. 60 Prozent der Einheiten dienen der Gästevermietung an Urlauber, davon sind wiederum etwa 65 Prozent Kleinbetriebe mit bis zu 9 Betten. In den letzten 10 Jahren wurden 800 neue Gästebetten geschaffen. Bei den Mietwohnungen liegt der Mietpreisspiegel bei derzeit Euro 7,13 / m². Kaufpreise für Bestandsimmobilien haben 2010 wieder begonnen zu steigen und rangieren aktuell je nach Lage und Qualität zwischen Euro 2 - 5.000 / m². Bei den wenigen Bauflächen liegen die Kaufpreise zwischen Euro 250-500 / m².

I.1. Regionales Entwicklungskonzept

Das Kreisentwicklungskonzept des Kreises Pinneberg (KEK) benennt unter Ziffer 4.7 die Ziele des im Juni 2009 gestarteten Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) für Helgoland folgendermaßen:

[Zitatanfang]

- „Entwicklung einer Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Beibehaltung und Neuprofilierung der touristischen Ausrichtung
- Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit zum Erhalt und zur Verbesserung der Infrastruktur einschließlich der verkehrlichen Inselanbindung
- Entwicklung und vergleichende Bewertung von mindestens 4 Entwicklungsszenarien vor dem Hintergrund der beiden Alternativen Realisierung bzw. Nichtrealisierung des Großprojekts Landverbindung Hauptinsel-Düne („Schwemmland IV“)

Beachtung und Berücksichtigung aller bestehenden Verantwortungen für Schutz und Erhalt der besonderen Ausstattung (Naturschutz, Denkmalschutz) und weiterer Interessen (sozialer Wohnungsbau, Klimaschutz etc.)

Erarbeitung vorrangiger Projekt- und Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung der empfohlenen Entwicklungsstrategie / erste „Leuchttürme“ einschließlich der Nennung von Prioritäten, zeitlichen Realisierungsvorstellungen und der Benennung von Verantwortlichen.

Gemeinsam mit der Gemeinde Helgoland hat der Kreis Pinneberg die Trägerschaft für das REK übernommen. Auf der Grundlage eines sorgfältig ausgearbeiteten Leistungsverzeichnisses wurde eine fachübergreifende Bürogemeinschaft beauftragt, das REK Helgoland im Rahmen eines integrierten und dialogorientierten Entwicklungsprozesses zu erstellen. Die Projektdauer beträgt insgesamt 1 Jahr (bis Juli 2010).“ [Zitatende]

Im September 2009 wurden Werkstattgespräche zum Regionalen Entwicklungskonzept durchgeführt und protokolliert:

- 08.09.2009 „REK für Helgoland“ (Protokoll durch Project M GmbH)
- 16.06.2009 REK Helgoland, Werkstattgespräche Wohnen & Städtebau (Protokoll durch IPP)
 - Denkmalschutz als zentrales Thema, da dieser derzeit eine nichthinnehmbare Hemmschwelle bedeutet.
 - Stichwort Landverbindung ohne eindeutige Meinung
 - Wohnen allgemein: Es wird „bezahlbarer Wohnraum“ gefordert, Leerstand vieler Häuser, Sanierung der „Altstadt“
 - Das Thema Wohnen für ältere Menschen bedarf einer Lösung
 - In den Bereichen Daseinsvorsorge, Soziale Infrastruktur und Demographie werden verschiedene Probleme diskutiert.
- 16.06.2009 REK Helgoland, Werkstattgespräche Hafen & Verkehr (Protokoll durch IPP)

1.2. Übersicht neues Tourismuskonzept für Helgoland

In der Kurzfassung der Project M GmbH, Lüneburg (2008) "Das neue Tourismuskonzept für Helgoland" wird eine kurze Situationsbeschreibung zu den geänderten Anforderungen an den Tourismus allgemein dargestellt, eine Stärken-/Schwächenanalyse sowie die Beschreibung von Chancen und Risiken.

Die rückläufigen Umsätze sollen gestoppt werden. Hierzu werden zehn Leitsätze zur touristischen Neuausrichtung, basierend auf dem Leitbild „Helgoland 2020“ formuliert. Organisationsstrukturen sollen optimiert werden, es werden sieben Infrastrukturprojekte benannt (u.a. Schlüsselmaßnahme Verbindung Hauptinsel und Düne durch Aufspülung oder hochfrequentes Beförderungssystem).

1.3. Energie- und Wärmeversorgung Helgoland

Die Studie „Wärmeversorgung Helgoland“ der Innovationsstiftung Schleswig-Holstein (2008) untersucht die Nutzung alternativer Energiequellen zur Wärmeversorgung der Insel. Die Situation der Energieversorgung war bis zum Dezember 2009 durch die Abhängigkeit von dem Energieträger Heizöl sowohl für die Wärme-, als auch für die Stromversorgung geprägt.

Durch die Verlegung eines Seekabels zur Stromversorgung im Dezember 2009 wurden die Rahmenbedingungen grundsätzlich verändert. Der zuvor vorhandene hohe Wärmeüberschuss im Sommer aufgrund der notwendigen Stromerzeugung innerhalb der Kraft-Wärme-Kopplungsanlage kann nun vermieden werden. Gleichzeitig erfolgt Wärmeversorgung der Insel Helgoland weiterhin vollständig über den fossilen Brennstoff Öl. In den letzten 15 Jahren ist der Ölpreis auf mehr als das 7,5-fache gestiegen (von ca. 10 EUR auf 75 EUR/hl). Auch in der Zukunft wird ein weiterer Kostenanstieg erwartet. Weitere Ausführungen zu einer ggf. erforderlichen Anpassung der Anlagentechnik werden vor dem Hintergrund der Einbindung regenerativer Energien innerhalb der Studie gemacht.

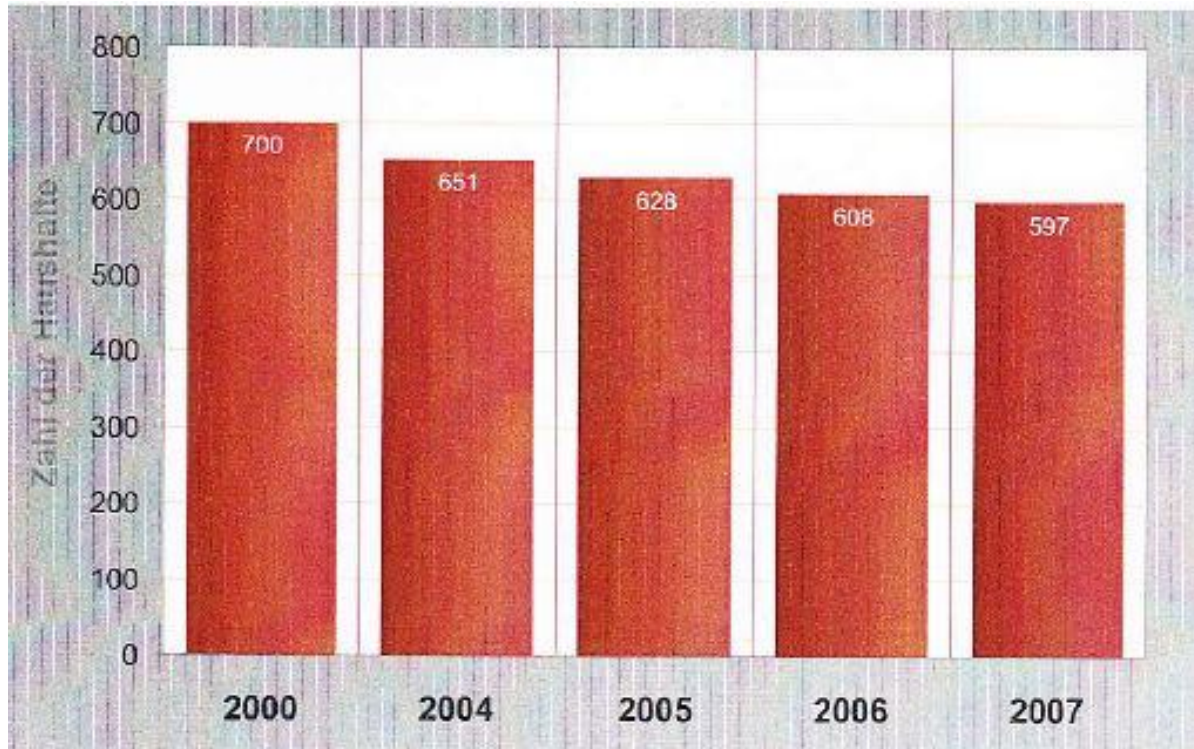
Mit Blick auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist von besonderem Interesse, dass der zum größten Teil in Reihensbauweise gebaute Wohngebäudebestand fast ausschließlich durch die Fernwärmeversorgung erschlossen ist. Innerhalb der Studie wird davon ausgegangen, dass etwa 20% der Wohnhäuser bereits wärmetechnisch saniert sind, nähere Quellenangaben fehlen. Die besondere Problematik des Denkmalschutzes wird nicht erörtert.

Als Ergebnis der Studie wird ein mögliches, zukünftiges Prinzip der Energieversorgung Helgolands aufgezeigt. Vorgesehen sind demnach neben dem im Dezember 2009 fertig gestellten Seekabel zur Stromversorgung u.a. Windenergieanlagen, aber auch Erd- und Meerwasserwärme unterstützt von klassischer Verbrennungswärme.

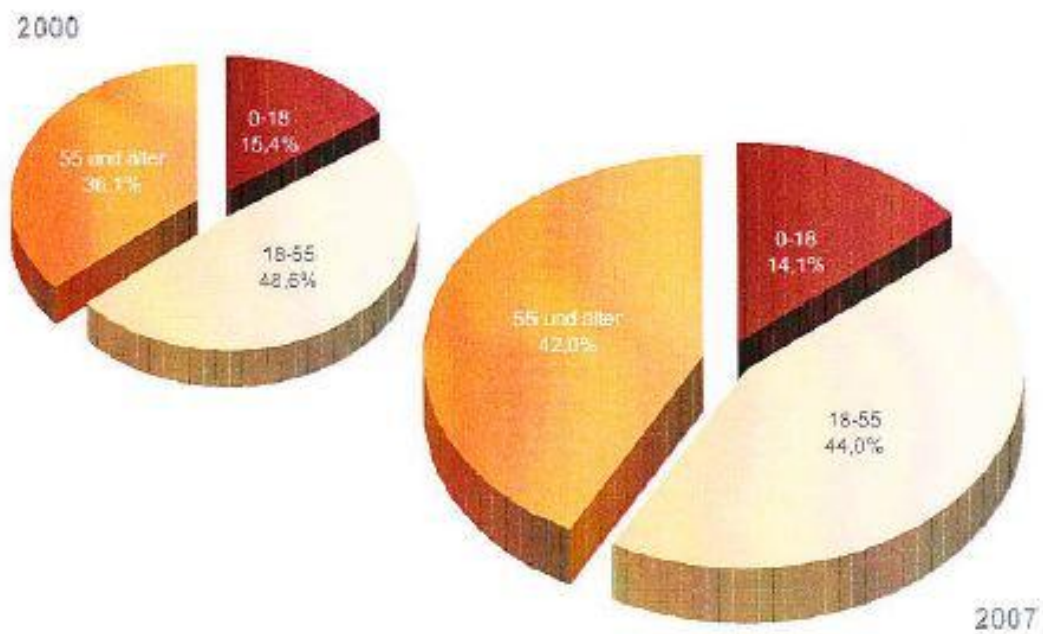
Das „Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Helgoland“ aus dem Jahr 2013 beschreibt, dass im Hinblick auf energetische Sanierungsvorhaben die Denkmalschutzbestimmungen eine teils unüberwindbare Hürde, mindestens aber einen kostensteigernden Faktor darstellt. Beispiele zeigen jedoch auch, dass durch den Einsatz moderner Bau- und Dämmmaterialien Gebäude nach hohen energetischen Standards saniert werden können, wobei das einmalige städtebauliche Ensemble Helgolands trotzdem erhalten werden kann. Unter diesen Gesichtspunkten ergeben sich besondere, auch zukünftige Handlungsoptionen für die Gemeinde Helgoland.

I.4. Haushalts- und Einwohnerstruktur

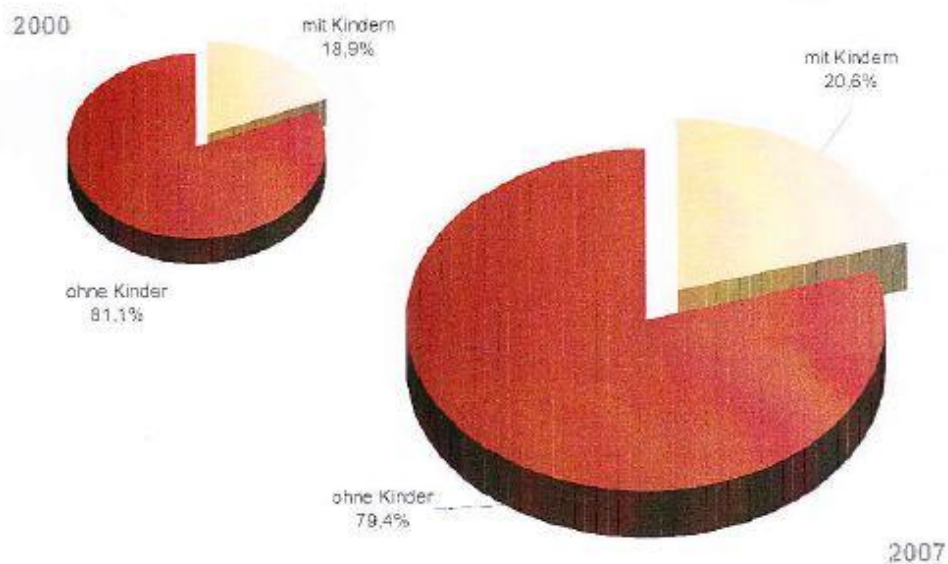
Für das Ziel der Gemeinde Helgoland, bezahlbaren Wohnraum für die Gemeinde bereit zu stellen, sind verschiedene strukturelle Daten von Interesse. Im Folgenden sind einige Kerngrößen aufgeführt.



Absolute Zahl der Haushalte und ihre Entwicklung (Quelle: IB.ImmoFokus, Axiom)

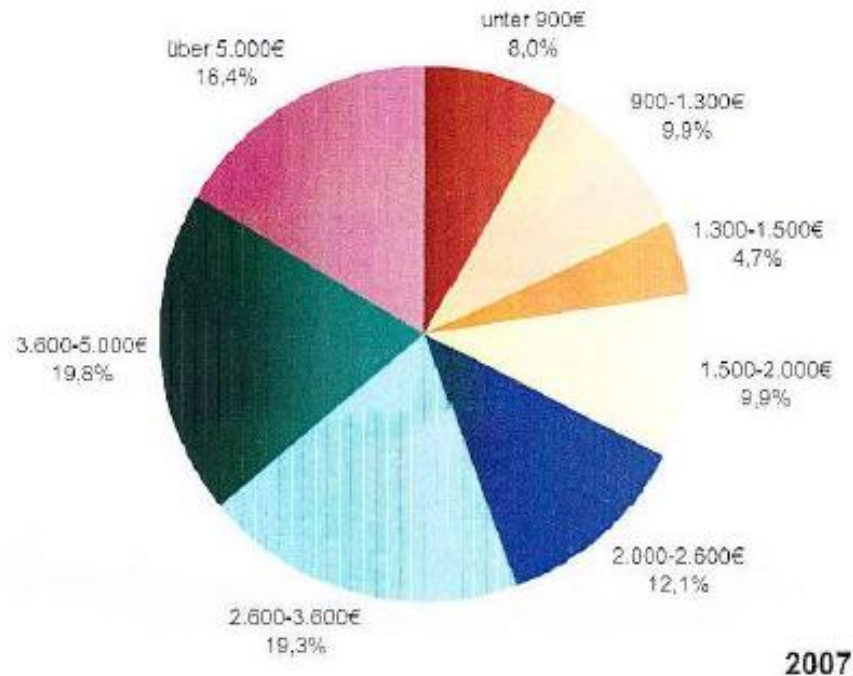


Unterteilung der Bevölkerung in ihre drei grundlegenden Altersstruktur-Klassen (Quelle: IB.ImmoFokus, berechnet nach Acxiom)



Struktur der Haushalte mit und ohne Kinder (Quelle: IB.ImmoFokus, berechnet nach Acxiom)

Haushaltsstruktur nach dem monatlichen Nettoeinkommen (Quelle: IB.ImmoFokus, berechnet nach Acxiom)



2007

Haushaltsstruktur nach dem monatlichen Nettoeinkommen (Quelle: IB.ImmoFokus, berechnet nach Acxiom)

Die aufgeführten Eckdaten zeigen auch Entwicklungen in der jüngsten Vergangenheit der Insel auf. So gibt es im Jahr 2007 ca. 100 Haushalte weniger auf der Insel als im Jahr 2000, gleichzeitig steigt der Anteil der Bewohner älter als 55 Jahre.

Es sind insofern veränderte Anforderungen an Wohnraum auf der Insel zu erwarten. Dies hängt jedoch auch von der zukünftigen Gesamtentwicklung der Insel ab, so dass die derzeitigen Konzeptplanungen intensiv beobachtet werden sollten, um mögliche veränderte Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können.

Für die Frage der Realisierung eines Genossenschaftsmodells unter Einbindung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sind die monatlichen Nettoeinkommen von Interesse, da diese ein wesentlicher Indikator für die Einhaltung der Einkommensgrenzen sind.

2. Bestandsanalyse ausgewählter Liegenschaften auf Helgoland

Mit diesem Arbeitspaket verfolgt die Untersuchung das Ziel, die Entwicklungspotenziale der Bestandsimmobilien von der Gemeinde Helgoland und der BlmA zu überprüfen. Dabei geht es um eine Einschätzung und Validierung von Kaufpreisen, Kosten der Modernisierung und den zu erwartenden Ertragswerten. Im Rahmen einer Vorortbegehung von Arge e.V., BlmA und Bauamt der Gemeinde Helgoland kamen zu folgendem Ergebnis in Bezug auf die Modernisierungskosten der Bestände:

| Ergebnisse der Bestandsanalyse vom 1.7.2013 - Arge e.V. | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | Instandhaltungskosten inkl. Inselzuschlag | Adäquate Maßnahmen inkl. Inselzuschlag | Anpassung Eff.115 inkl. Inselzuschlag | Anpassung Eff.100 inkl. Inselzuschlag |
| Liegenschaften der Gemeinde Helgoland | | | | |
| Von-Aschen-Straße 609 | 17.955 € | 21.783 € | 57.138 € | 92.287 € |
| Von-Aschen-Straße 610 | 19.455 € | 26.498 € | 70.260 € | 111.738 € |
| Steanakker 637 | 19.853 € | 32.817 € | 114.339 € | 174.969 € |
| Gouverneur-Maxe-Str 638 | 20.325 € | 24.020 € | 82.250 € | 119.840 € |
| Hafenstraße 1102 | 40.335 € | 27.885 € | - | - |
| Invasorenpfad 1020-1031 | 57.825 € | 33.537 € | 121.017 € | 188.282 € |
| Summe | 175.748 € | 166.540 € | 445.004 € | 687.096 € |
| Liegenschaften der BlmA | | | | |
| Bop Stak 684 | 5.100 € | 18.060 € | 65.220 € | 76.470 € |
| Wilhelmshavener Straße 699 | 13.350 € | 19.965 € | 77.775 € | 88.425 € |
| Bop Stak 681 | 43.425 € | 27.840 € | 86.925 € | 117.407 € |
| Wilhelmshavener Straße 660 | 38.925 € | 31.620 € | 90.705 € | 120.737 € |
| Rekwai 407 | 15.060 € | 21.465 € | 67.530 € | 96.090 € |
| J.-A.-Siemensterrasse 139 | 17.625 € | 30.615 € | 72.915 € | 101.115 € |
| Summe | 133.485 € | 149.565 € | 461.070 € | 600.244 € |
| Gesamtsumme | 309.233 € | 316.105 € | 906.074 € | 1.287.340 € |

Im Hinblick auf die gemeindeeigenen Wohnungen ist nun das Ziel, die Wohnungen im Rahmen der laufenden Unterhaltung zu modernisieren. Bei den BlmA-Liegenschaften erfolgte eine Analyse der zu erwartenden Mieterträge. Dies wurde den Kauf- und Modernisierungskosten gegenübergestellt. Diese Informationen dienen aktuell als Grundlage für die Verhandlungen für den Ankauf der Liegenschaften der BlmA.

Insgesamt haben sich beide Eigentümer, unabhängig von den Verkaufsverhandlungen grundsätzlich dafür ausgesprochen, die Bewirtschaftung der Mietobjekte zukünftig einem Dritten übertragen zu können. Dies können sich auch die auf Helgoland ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften grundsätzlich vorstellen. Die Rolle und die Zuständigkeiten sind zu definieren.

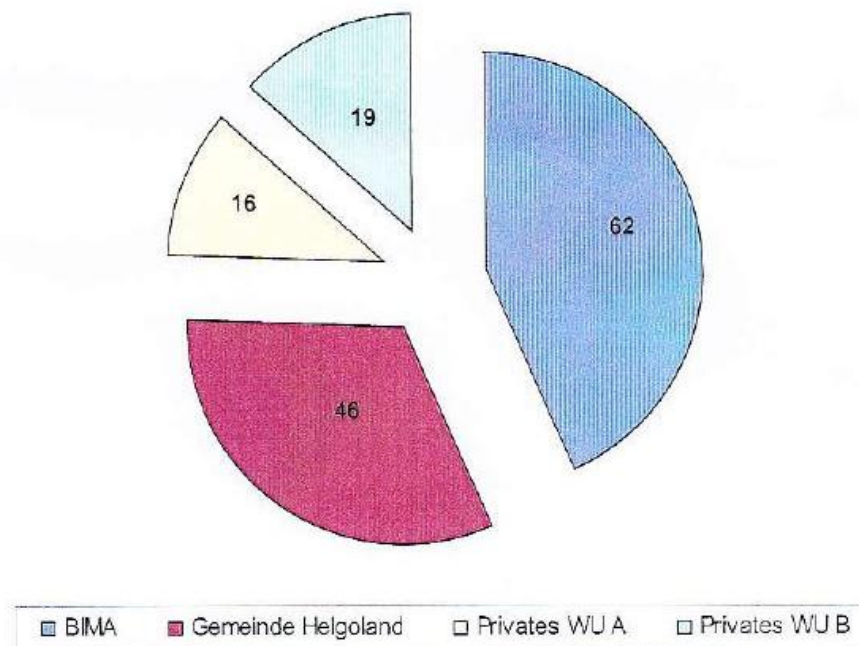
Im Herbst 2013 hat die Gemeinde Helgoland entschieden, den Schwerpunkt für die Entwicklung neuen Wohnraums auf neu zu erschließende Bauflächen rund um den Leuchtturm voranzutreiben und hierfür schwerpunktmäßig Mittel und Ressourcen einzusetzen. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.2014 beschlossen, mögliche Interessenten für die Wohnraumentwicklung im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung zu gewinnen.

2.1 Ausgangssituation Wohnungsbestand

Auf Helgoland gibt es neben einigen privaten Vermietern folgende relevante Anbieter von Mietwohnraum:

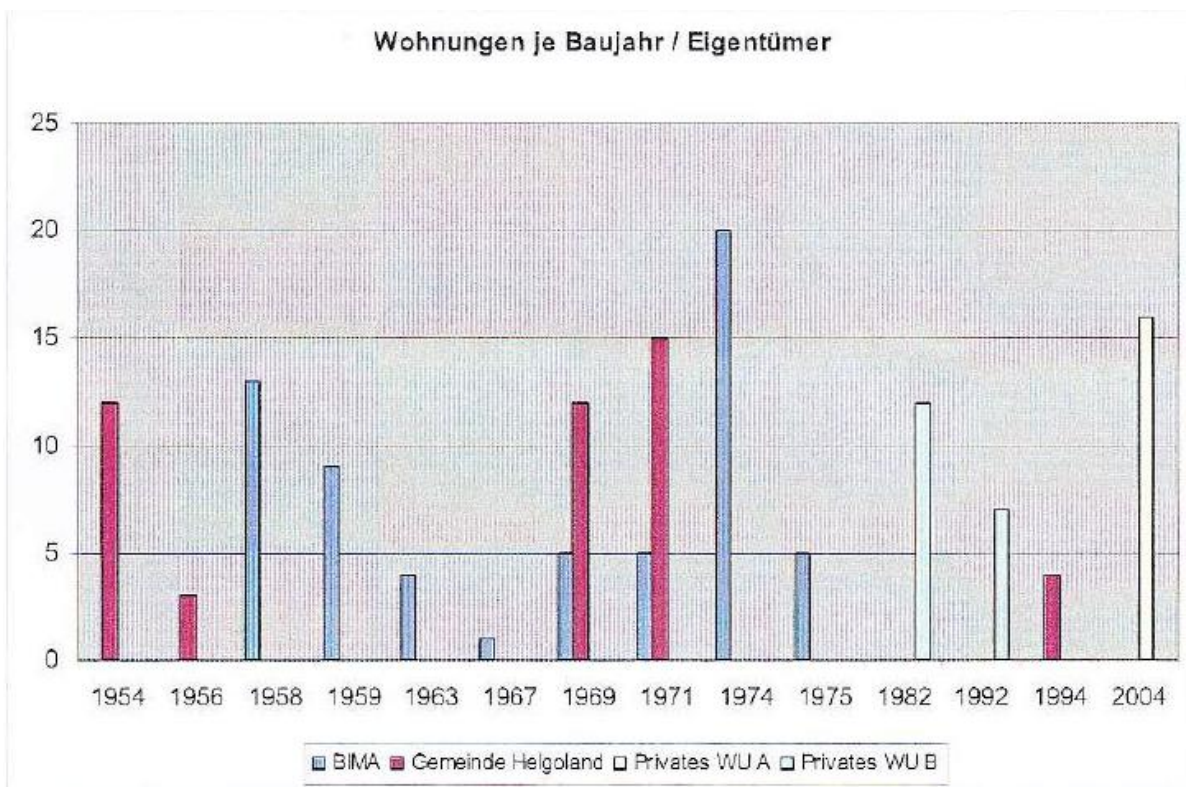
- Bundesamt für Immobilienaufgaben (BIMA)
- Gemeinde Helgoland
- Privates Wohnungsunternehmen A
- Privates Wohnungsunternehmen B

Anzahl Wohnungen je Eigentümer



Die Aufteilung nach Baualterklassen stellt sich folgendermaßen dar (grafische Darstellung siehe unten):

| | 1954 | 1956 | 1958 | 1959 | 1963 | 1967 | 1969 | 1971 | 1974 | 1975 | 1982 | 1992 | 1994 | 2004 | Gesamt |
|-----------------------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|
| BIMA | | | 13 | 9 | 4 | 1 | 5 | 5 | 20 | 5 | | | | | 62 |
| Gemeinde Helgoland | 12 | 3 | | | | | 12 | 15 | | | | | 4 | | 46 |
| Privates WU A | | | | | | | | | | | | | | 16 | 16 |
| Privates WU B | | | | | | | | | | | 12 | 7 | | | 19 |
| Gesamtergebnis | 12 | 3 | 13 | 9 | 4 | 1 | 17 | 20 | 20 | 5 | 12 | 7 | 4 | 16 | 143 |



3. Ergebnisse der Insulanerbefragung

Die Gemeinde Helgoland hat die IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG beauftragt, ein zielgruppen- und bedarfsorientiertes Wohnungsmarktkonzept für die Insel Helgoland zu erarbeiten. Für die Erstellung des Konzepts sollten die Nachfrage per Fragebogen-Methodik eingeholt werden.

3.1. Statistische Grunddaten der Befragung

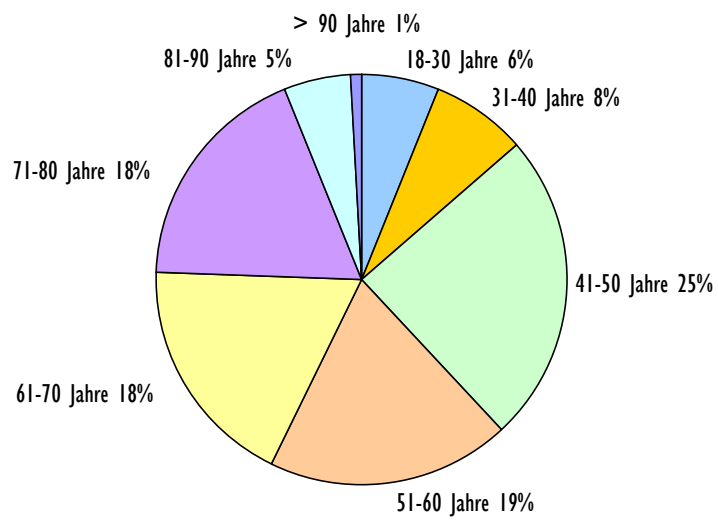
Im Rahmen der Befragung wurden an alle 965 Haushalte der Insel Fragebögen verteilt. 135 Fragebögen wurden ausgefüllt zurückgegeben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von lediglich 14%. Die ausgefüllten Fragebögen repräsentieren 230 Einwohner von Helgoland. Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1370 ergibt sich hier eine Quote von 17%.

Auf Helgoland existieren insgesamt etwa 220 gewerbliche Betriebe, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen sowie Forschungseinrichtungen, an welche ebenfalls ein eigener Fragebogen verteilt worden ist. Bei 38 Rückläufen ergibt sich eine Quote von 17%.

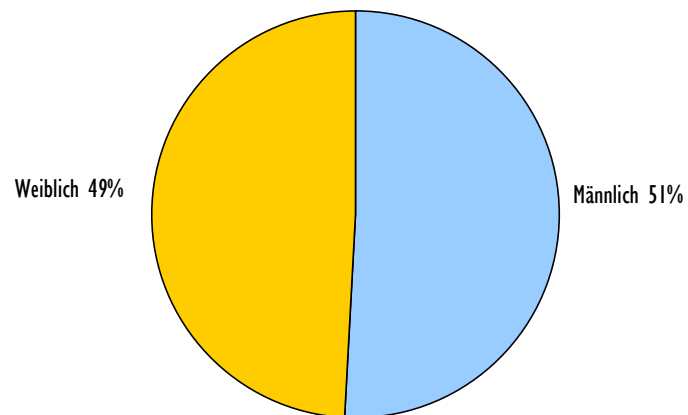
3.2. Auswertung der Insulanerbefragung

3.2.1. Allgemeine Fragen an die Insulaner

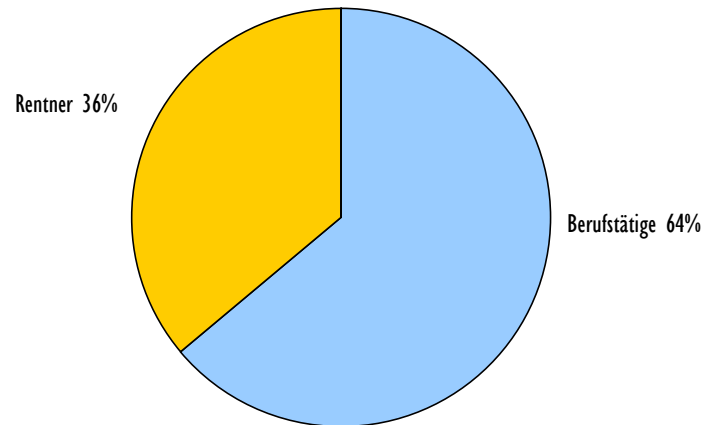
Wie alt sind sie?



Welches Geschlecht haben Sie?



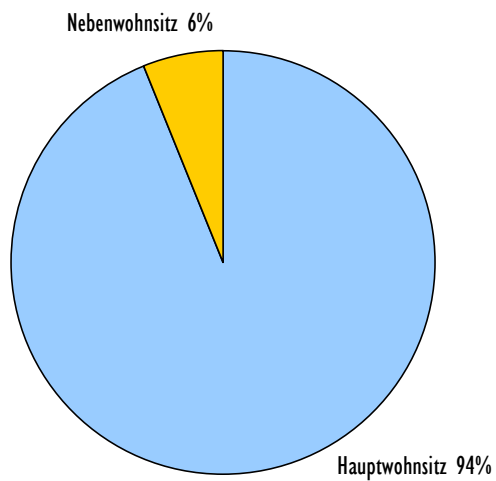
Welcher Tätigkeit gehen Sie nach?



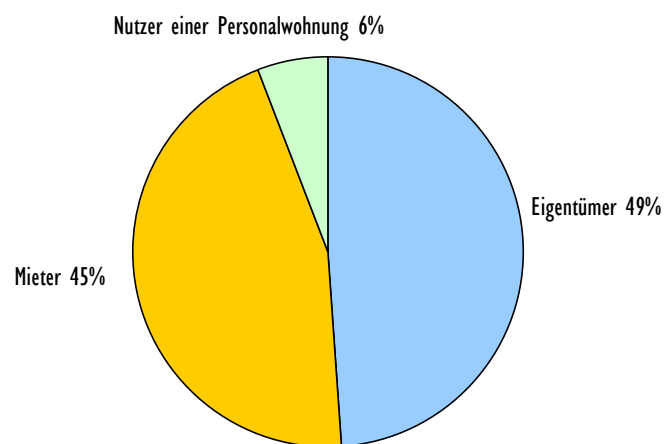
Hinweis: Arbeitssuchende wurden nicht erfasst.

3.2.2. Fragen zu den Wohnverhältnissen der Werktätigen auf Helgoland

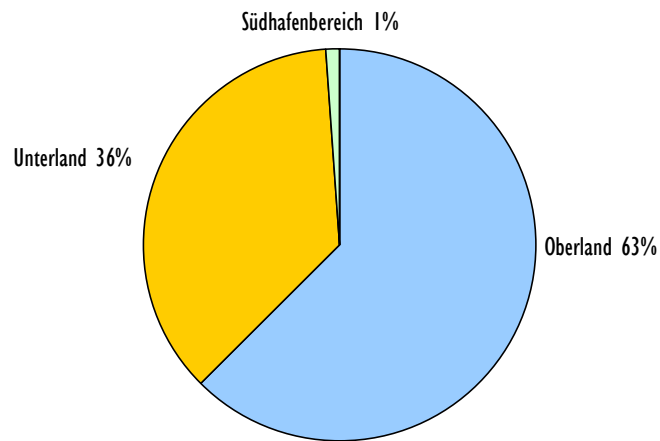
Wohnsitz - Sie haben auf Helgoland Ihren...



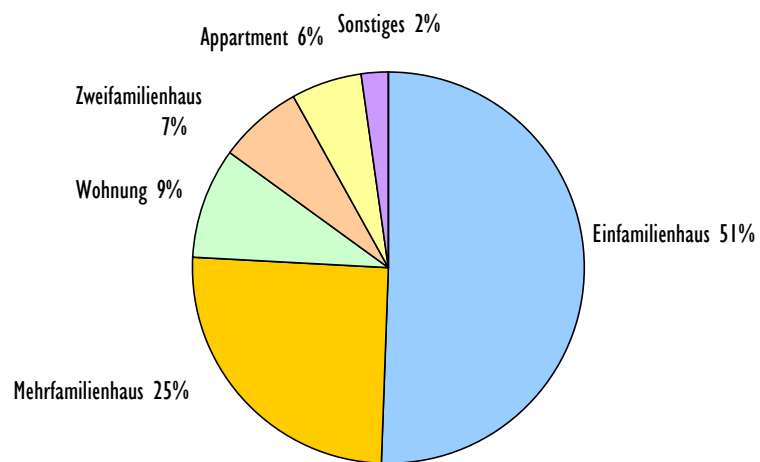
Eigentumsverhältnisse - Sie sind...



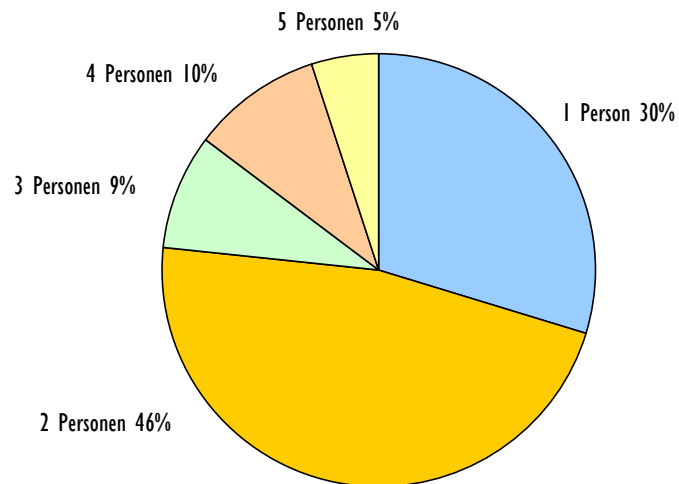
Standort - Sie haben Ihren Wohnsitz im...



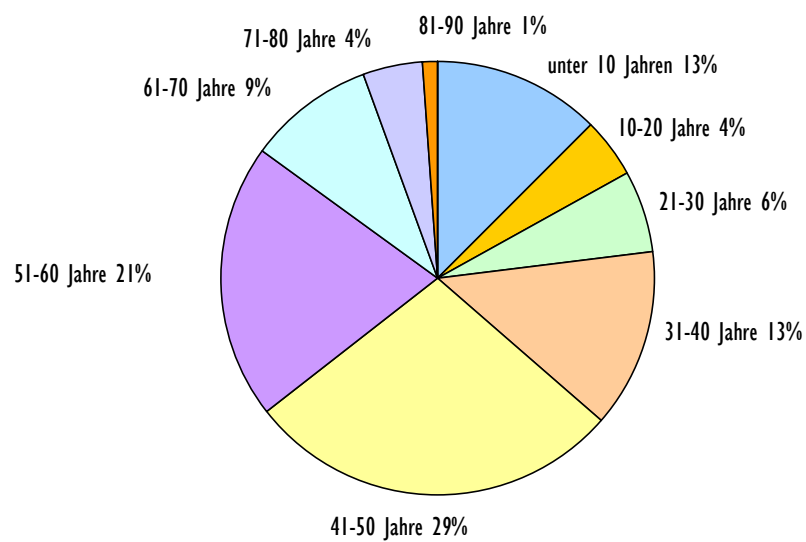
Wohnungsart - Sie wohnen in einem / einer...



Anzahl der Bewohner - Wie viele Personen gehören Ihrem Haushalt an, Sie mit einbezogen?



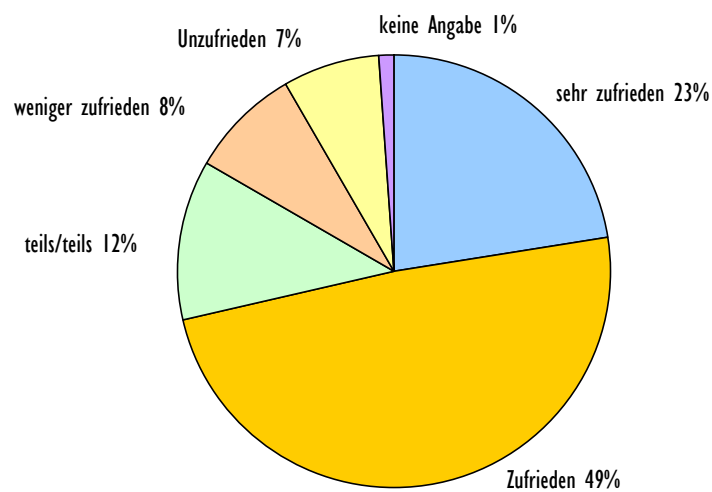
Altersstruktur der Bewohner



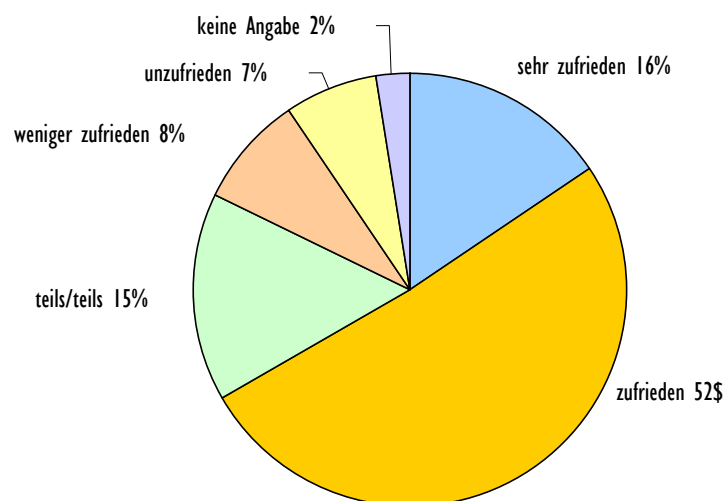
Zufriedenheit

In der folgenden Tabelle geht es um Ihre Zufriedenheit in Bezug auf verschiedene Aspekte Ihrer Wohnraumsituation. Bitte kreuzen Sie die zutreffende Antwort an! (Bitte nur ein Kreuz pro Zeile)

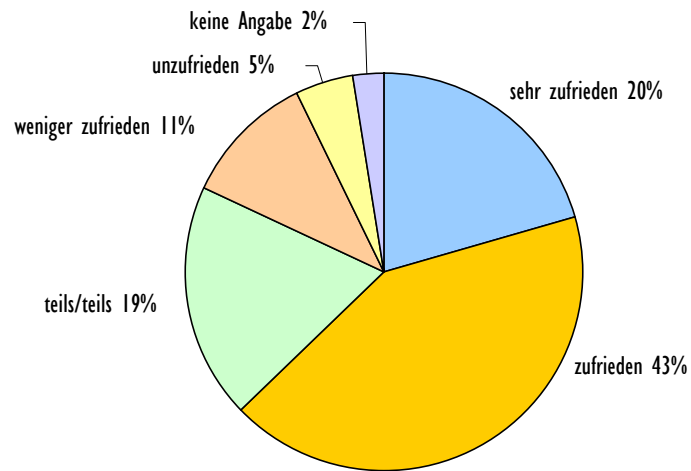
Wohnfläche



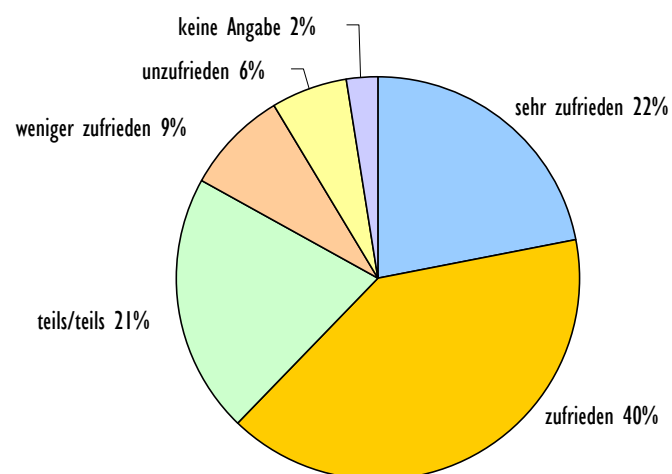
Zuschnitt



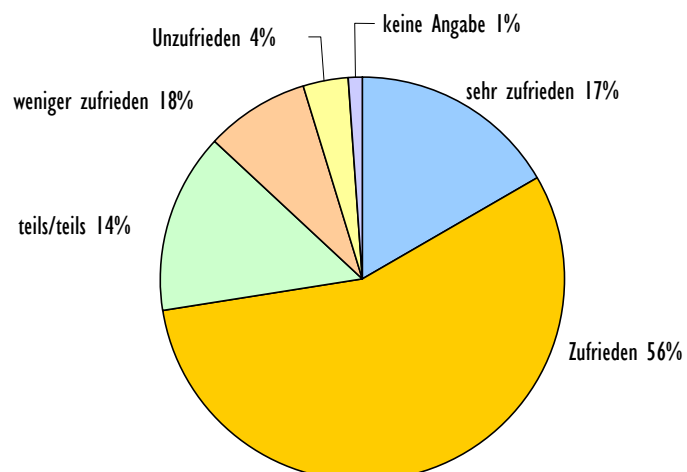
Zustand



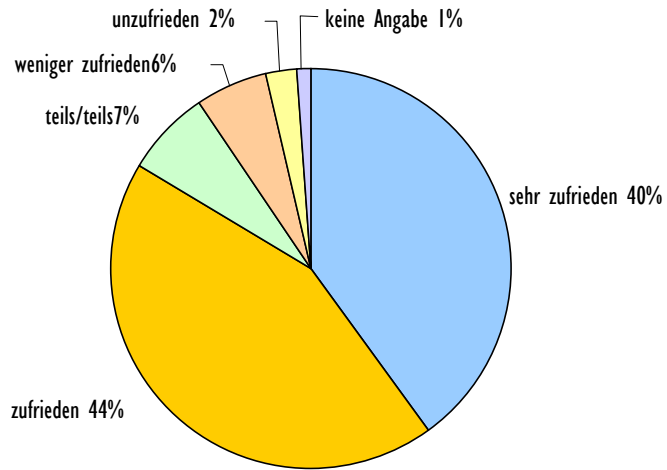
Ausstattung



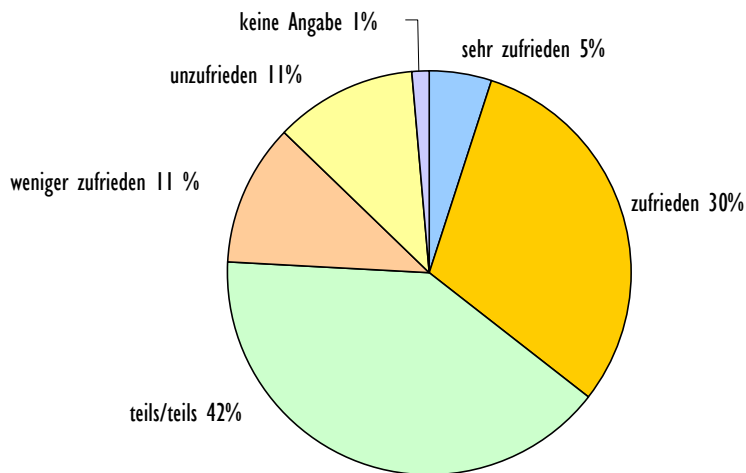
Zugänglichkeit



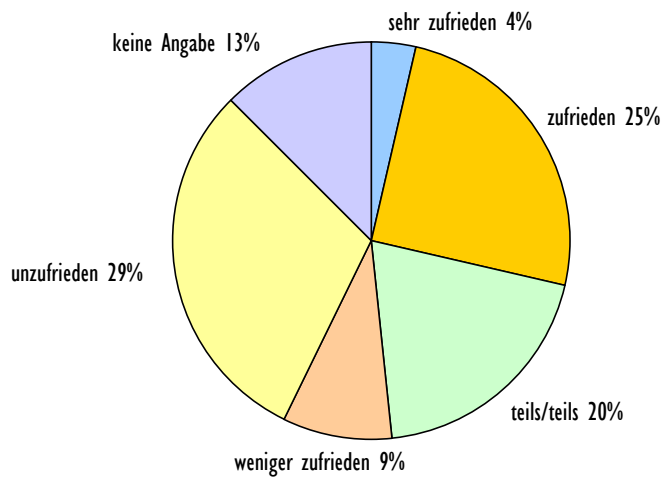
Umfeld/Lage



Versorgungssituation

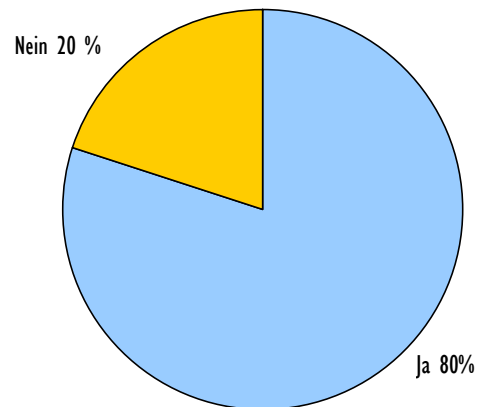


Miethöhe



Eigentümer wurden nicht berücksichtigt.

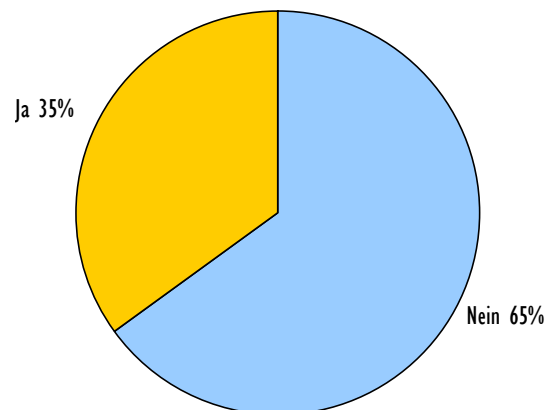
Sind sie mit Ihrer augenblicklichen Wohnform zufrieden?



Was sollte sich ändern?

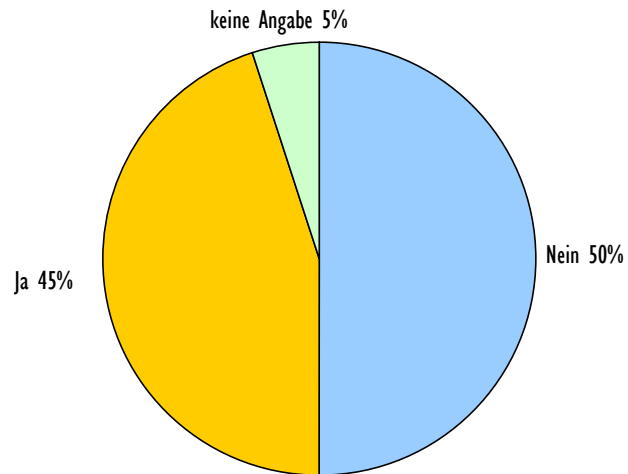
Es werden hauptsächlich Modernisierungen genannt, aber auch Wohngrößen werden als zu gering betrachtet.

Gibt es in Ihrem Haus/ Ihrer Wohnung einen Instandhaltungstau?



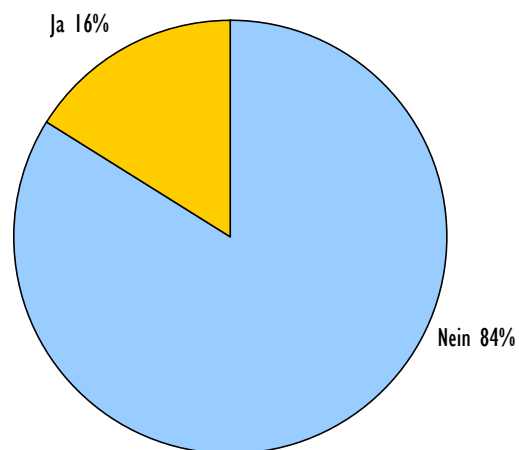
Hauptsächlich werden als Mangel die Dämmungen sowie Schönheitsreparaturen und Installationen genannt, die erneuert werden müssen. Bemerkenswert ist der Unterschied der Bewertung von Eigentümern und Mietern. Näheres hierzu in der Bewertung.

Erachten Sie die Höhe der monatlichen Miete als gerechtfertigt



Es wird hauptsächlich die geringe Wohnfläche aber auch der Zustand der Wohnung genannt. Eigentümer wurden nicht berücksichtigt.

Erwägen Sie in Kürze einen Umzug

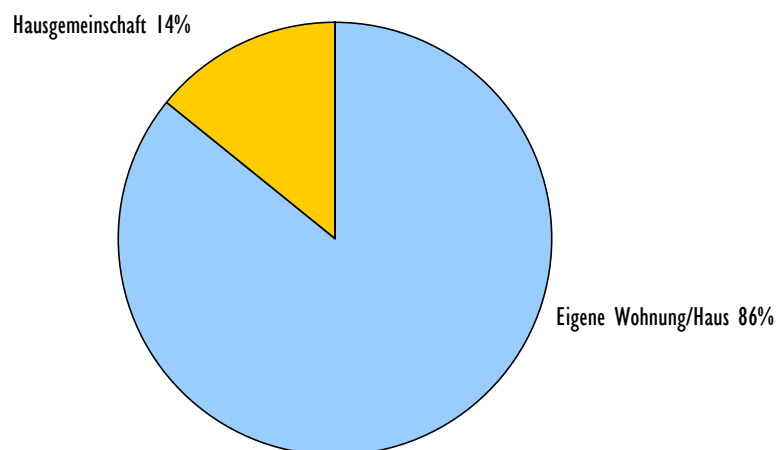


Die Ja-Sager begründen ihren Umzugswunsch hauptsächlich mit einer zu geringer Wohnfläche oder dem Zustand der Wohnung.

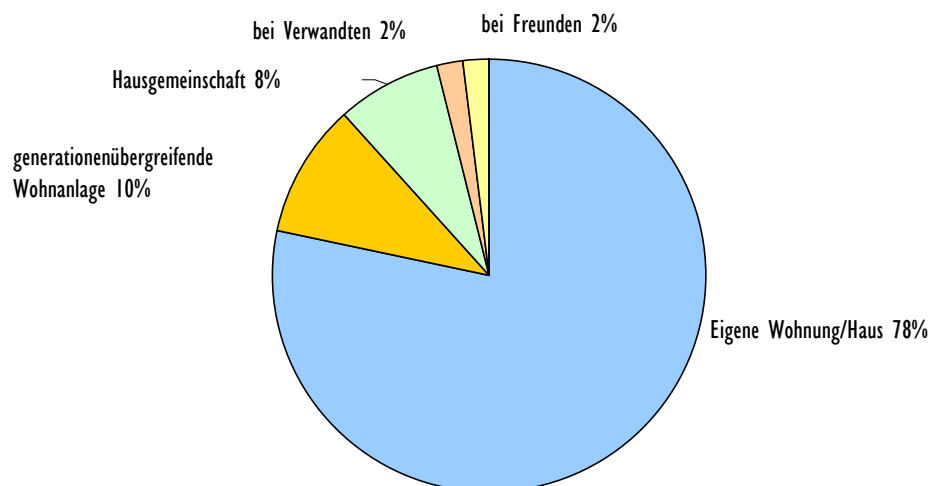
3.2.3. Wohnmöglichkeiten Werktätige

Welche Wohnsituation würden Sie in Ihrem jetzigen Lebensabschnitt und im darauffolgenden Abschnitt bevorzugen?

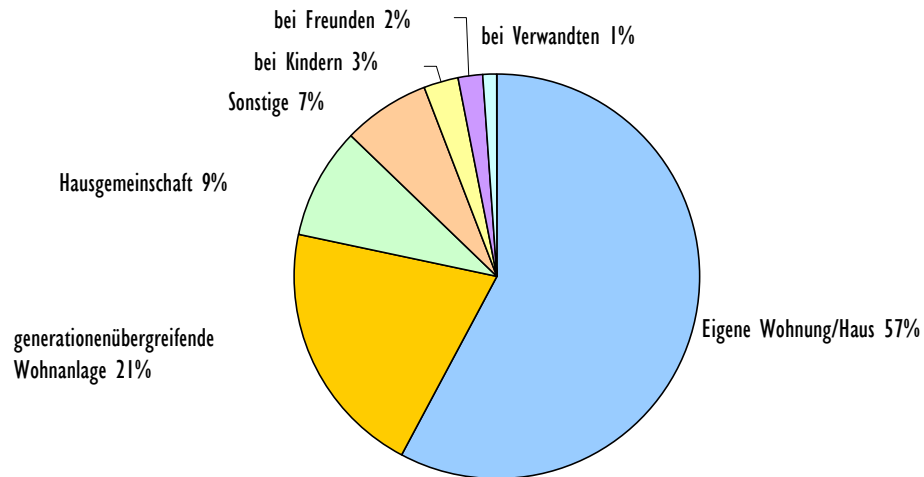
Wohnsituation der 18- 29-jährigen



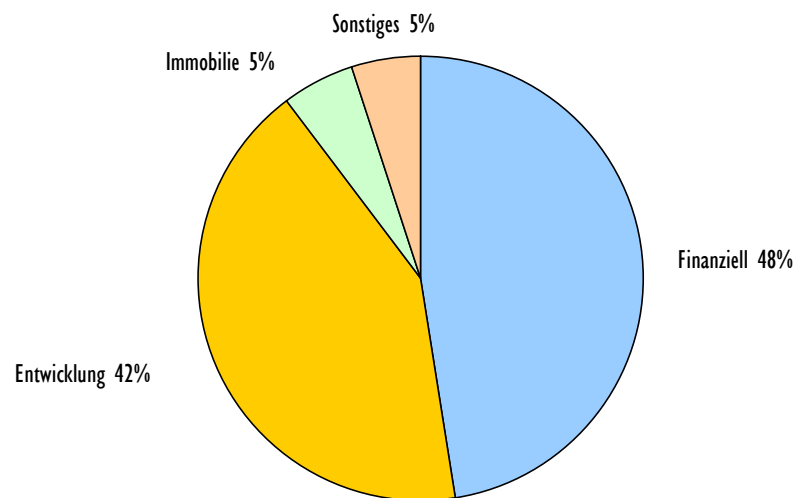
Wohnsituation der 30- bis 49-jährigen



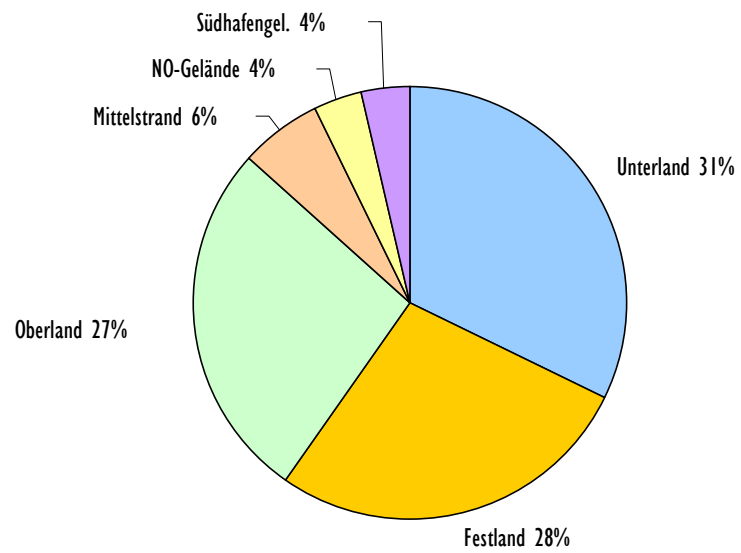
Wohnsituation 50+



Wie würden Sie sich aktiv in ein (gemeinschaftliches) Wohnprojekt, z.B. Bildung einer Genossenschaft etc., einbringen wollen/können?

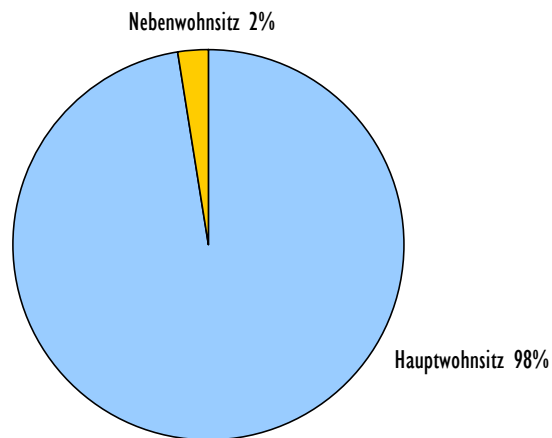


Wo und wie möchten Sie leben, wenn Sie krank, hilfsbedürftig oder sogar ständig bedürftig sind?

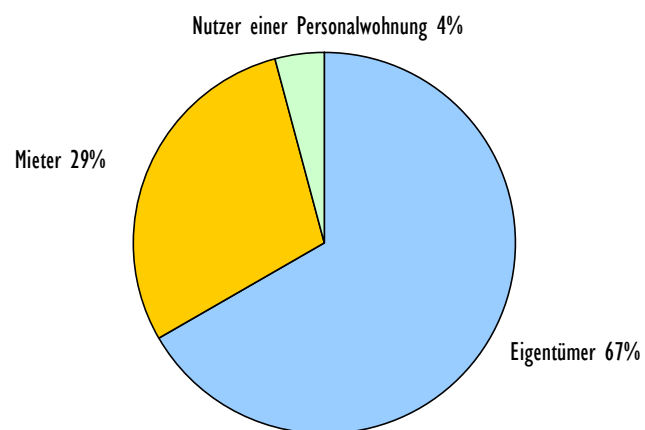


3.2.4. Wohnverhältnisse Rentner

Sie haben auf Helgoland Ihren...

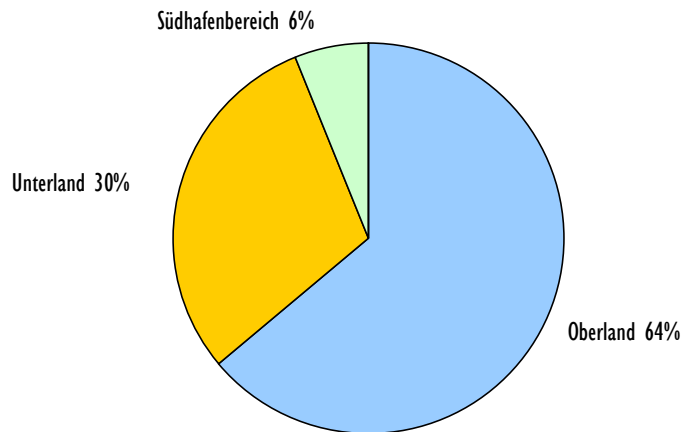


Sie sind...

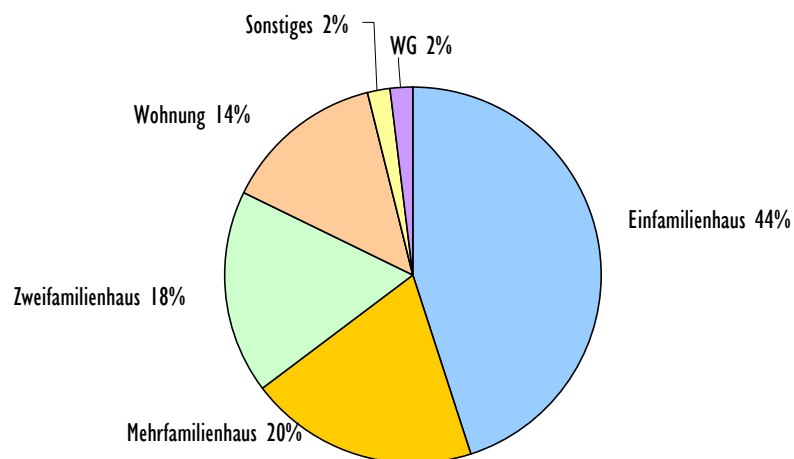


Mehr Rentner als Werktätige haben Wohneigentum.

Sie haben Ihren Wohnsitz im...

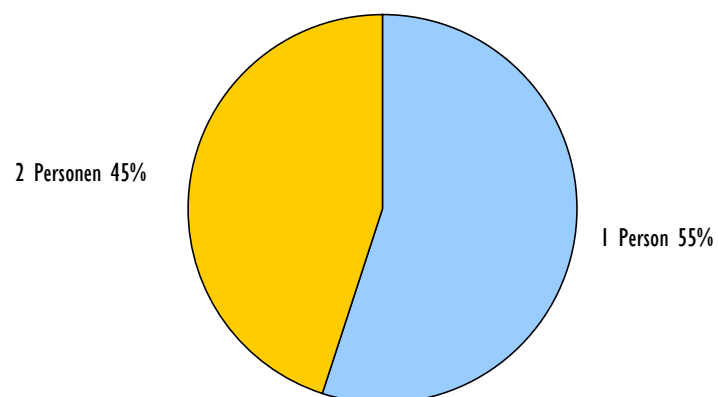


Sie wohnen in einem...

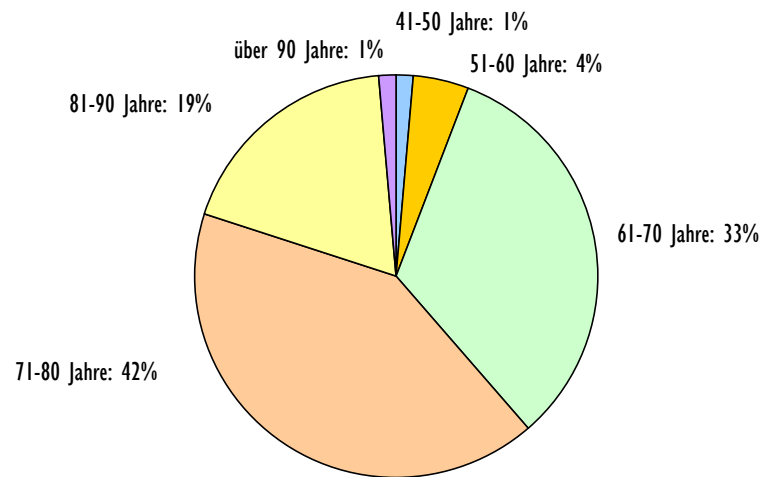


Ein größerer Anteil alleinstehender Rentner wohnt in einem Einfamilienhaus.

Wie viele Personen gehören Ihrem Haushalt an, Sie mit einbezogen?



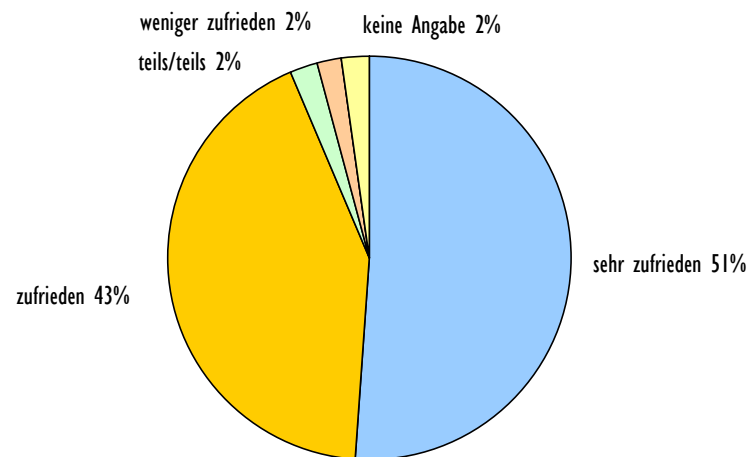
Altersstruktur der Bewohner



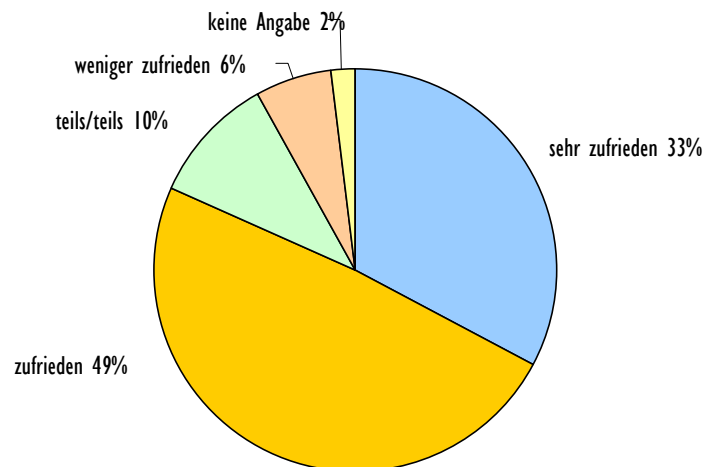
Zufriedenheit

In der folgenden Tabelle geht es um Ihre Zufriedenheit in Bezug auf verschiedene Aspekte Ihrer Wohnraumsituation. Bitte kreuzen Sie die zutreffende Antwort an! (Bitte nur ein Kreuz pro Zeile)

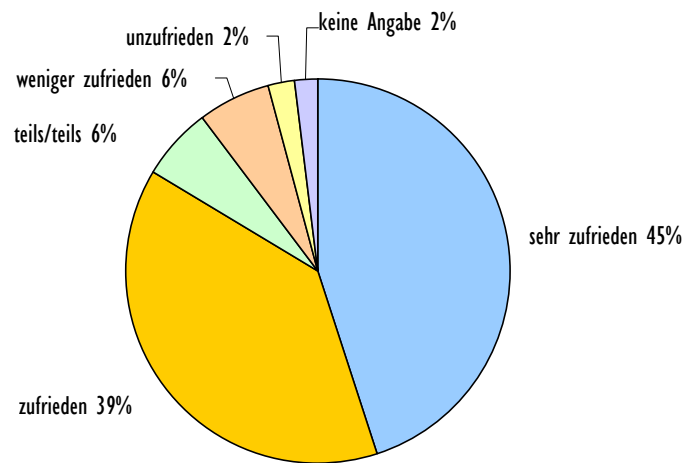
Wohnfläche



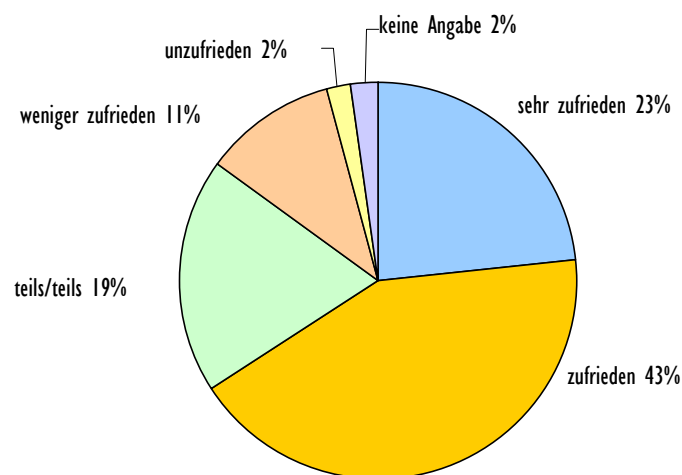
Zustand



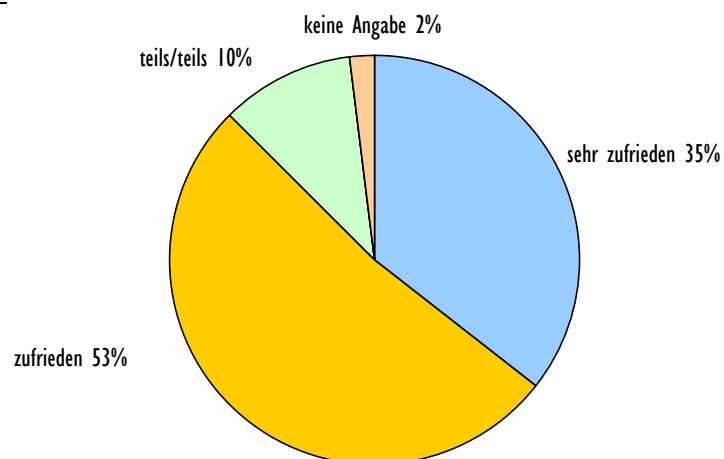
Ausstattung



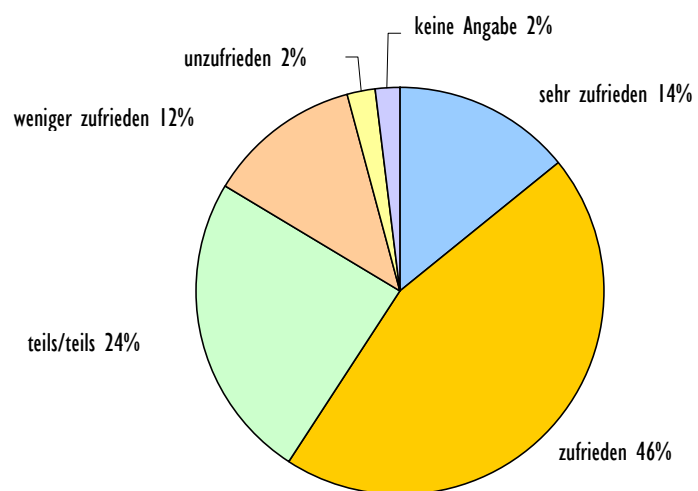
Zugänglichkeit



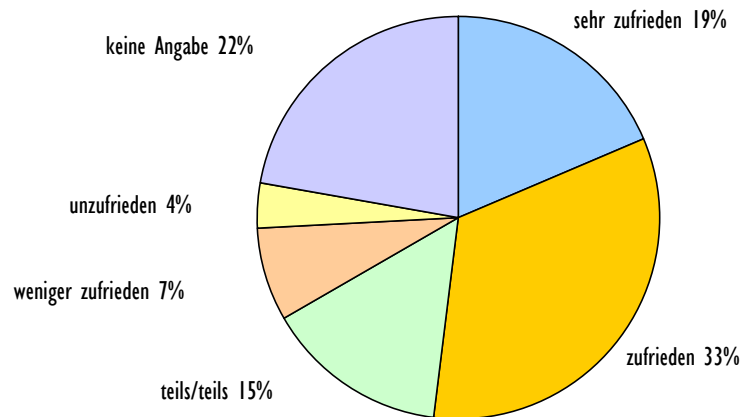
Umfeld/Lage



Versorgung

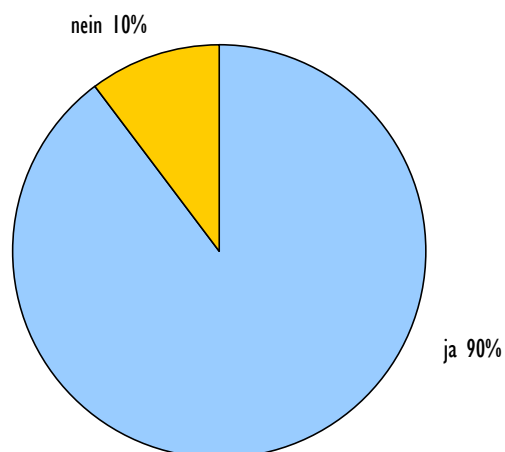


Miethöhe

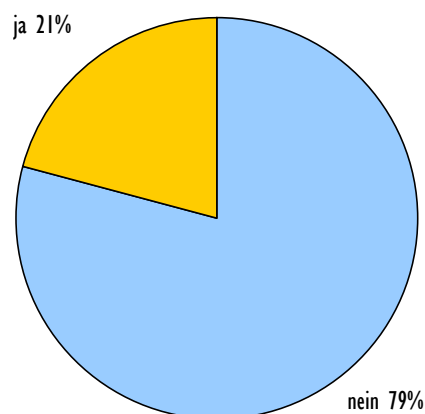


Eigentümer wurden nicht berücksichtigt.

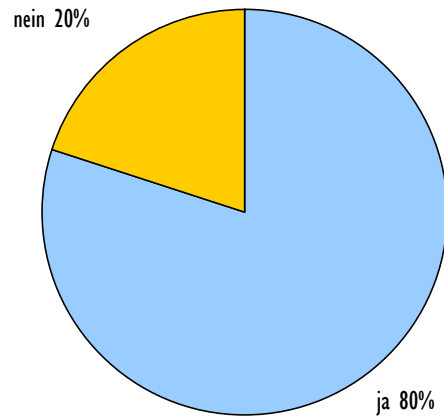
Sind sie mit Ihrer augenblicklichen Wohnform zufrieden?



Gibt es in Ihrem Haus/ Ihrer Wohnung einen Instandhaltungstau?

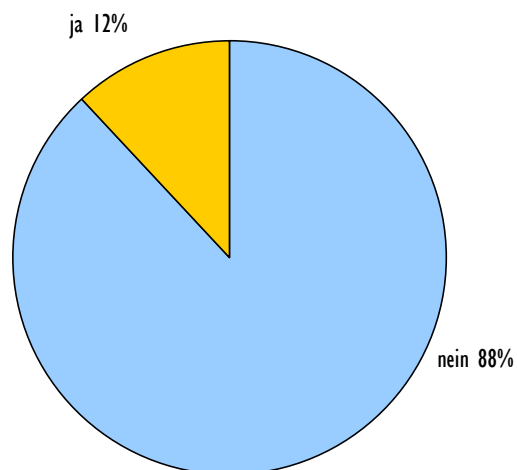


Erachten Sie die Höhe der monatlichen Miete als gerechtfertigt?



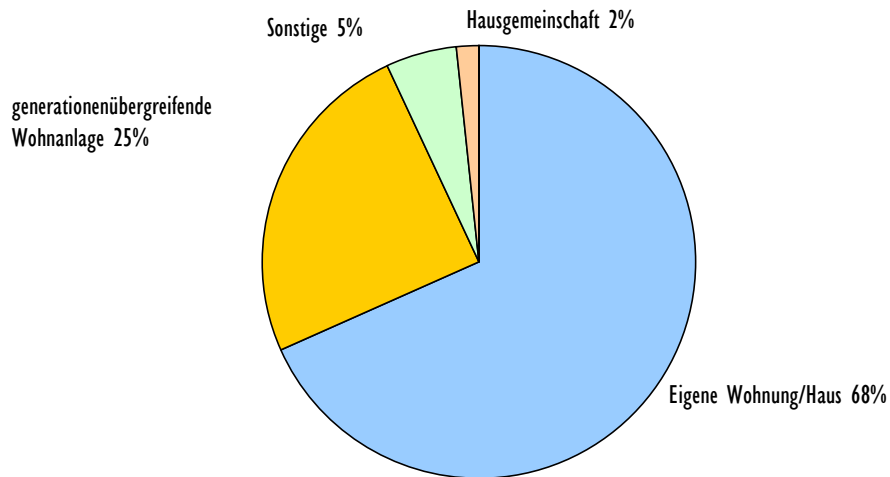
Eigentümer wurden nicht berücksichtigt.

Erwägen Sie in Kürze einen Umzug?

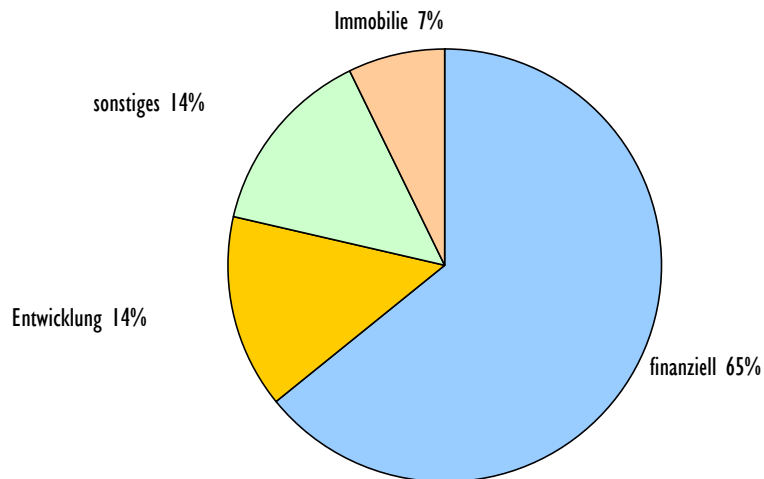


3.2.5. Wohnmöglichkeiten Rentner

Welche Wohnsituation würden Sie in Ihrem jetzigen Lebensabschnitt und im darauffolgenden Abschnitt bevorzugen?

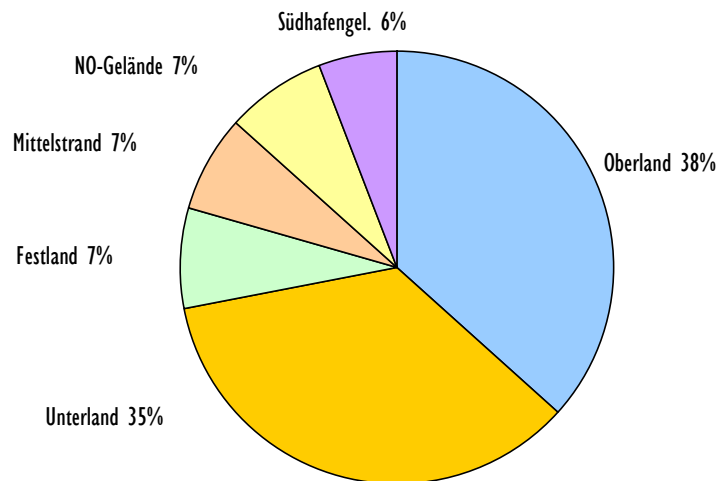


Wie würden Sie sich aktiv in ein (gemeinschaftliches) Wohnprojekt, z.B. Bildung einer Genossenschaft etc., einbringen wollen/können?

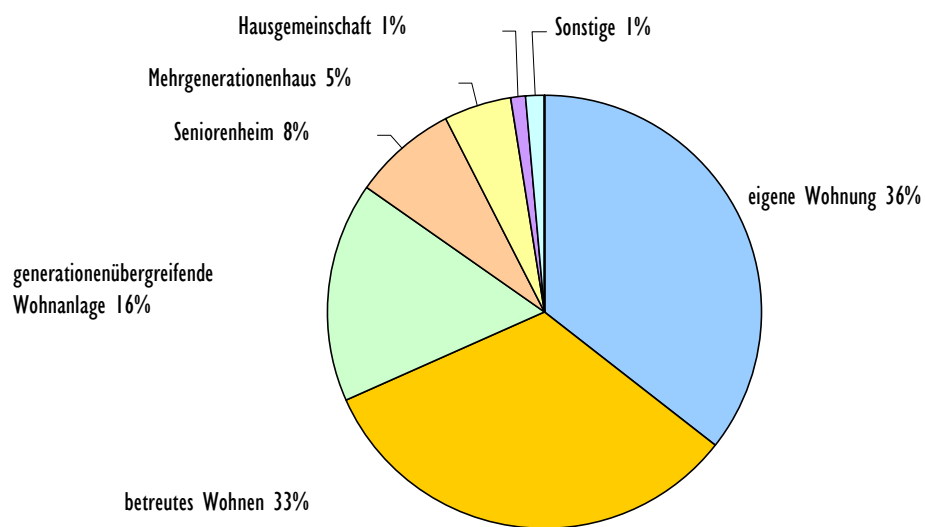


Krankheit: Wo und wie möchten Sie leben, wenn Sie krank, hilfsbedürftig oder sogar ständig bedürftig sind?

Wohnort



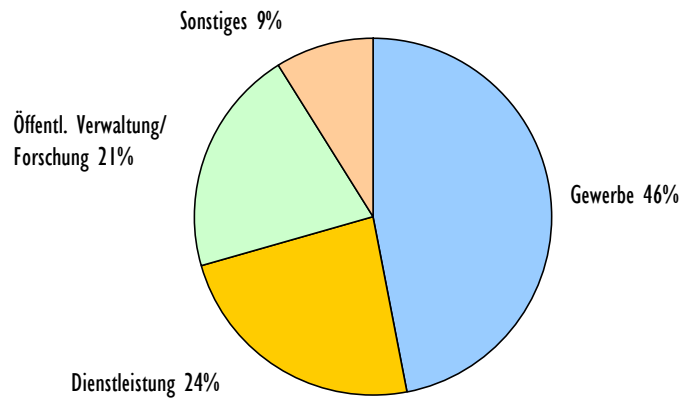
Wohnart



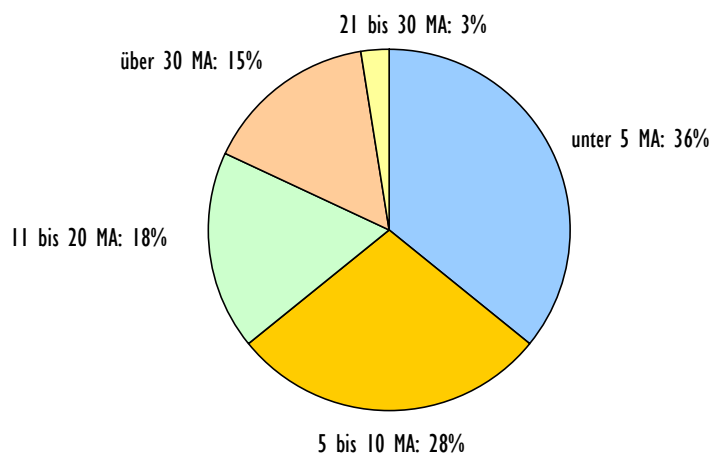
3.3. Auswertung der Arbeitgeberbefragung

3.3.1. Fragen zum Betrieb und zu den Mitarbeitern

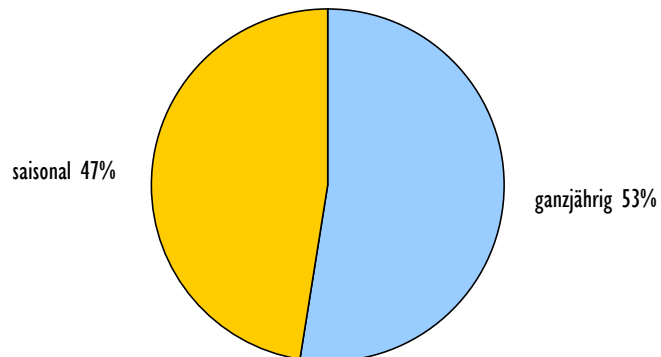
Welcher Branche ist Ihr Betrieb zuzuordnen?



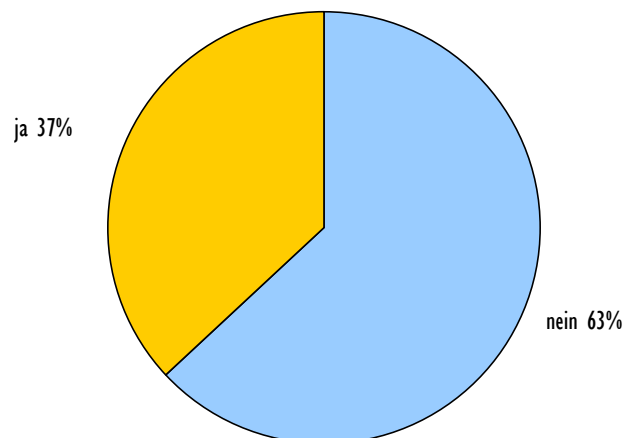
Wie viele Mitarbeiter/Innen sind in Ihrer/m Einrichtung/ Unternehmen tätig?



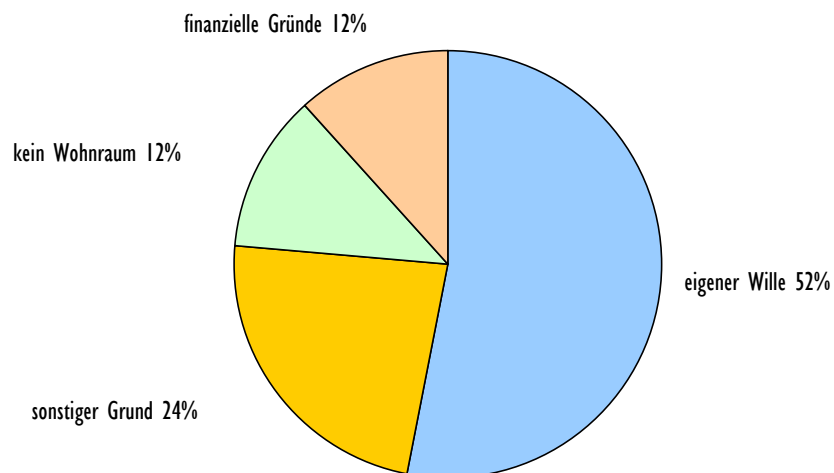
Arbeiten Ihre Mitarbeiter/Innen ganzjährig oder saisonal auf Helgoland?



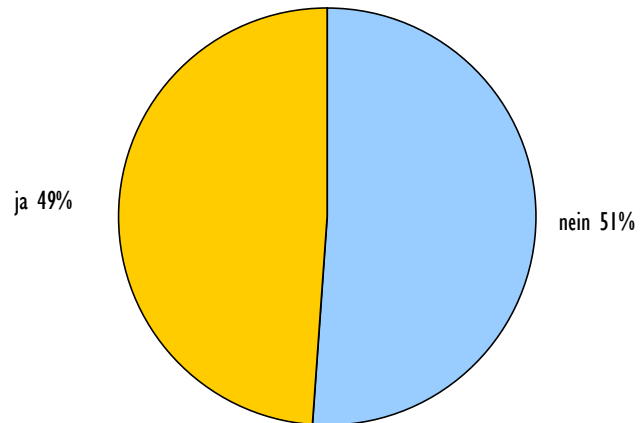
Haben Sie Mitarbeiter/Innen, die vom Festland zur Arbeitsstelle auf Helgoland anreisen?



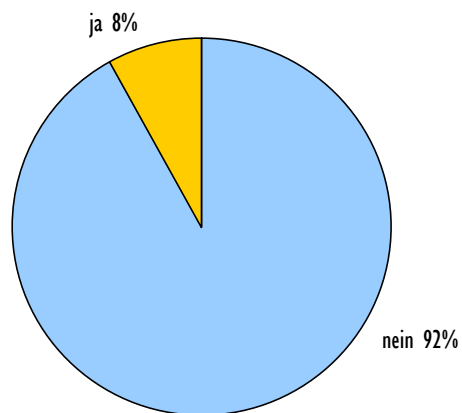
Aus welchem Grund pendeln die Mitarbeiter/Innen?



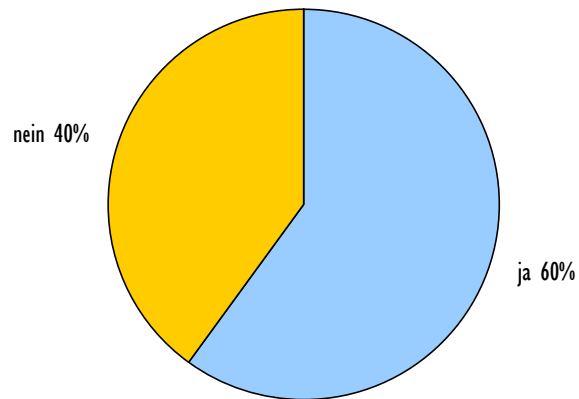
Stellen Sie bereits jetzt Unterkünfte für Ihre Mitarbeiter/Innen zur Verfügung?



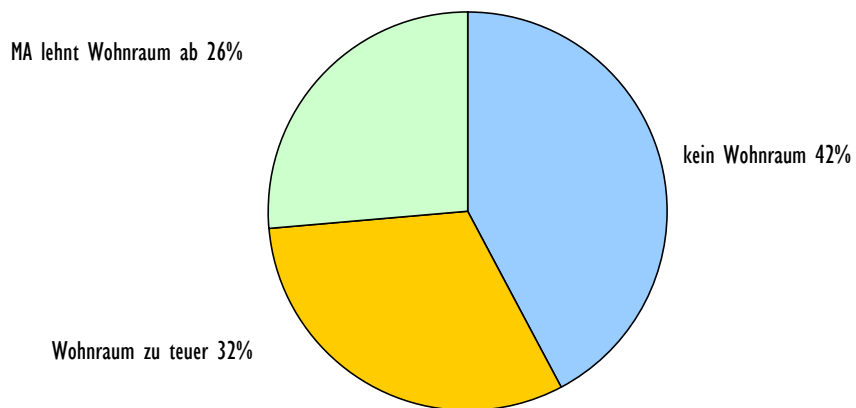
Könnten Sie noch weitere Unterkünfte für eigene Mitarbeiter/Innen oder Mitarbeiter/Innen anderer Firmen bereitstellen?



Sind diese Unterkünfte ausreichend (qualitativ und quantitativ)?

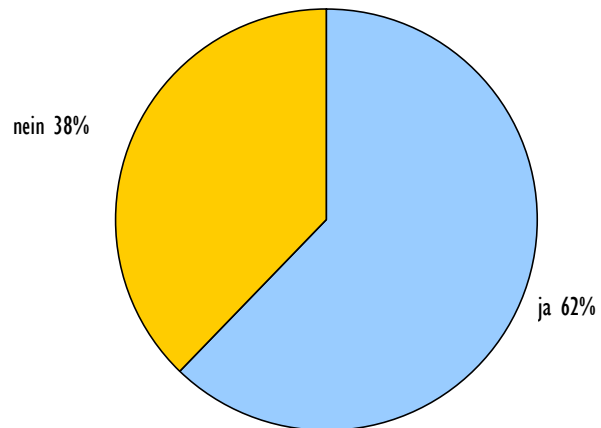


Konnten Mitarbeiter bereits nicht eingestellt werden, weil...

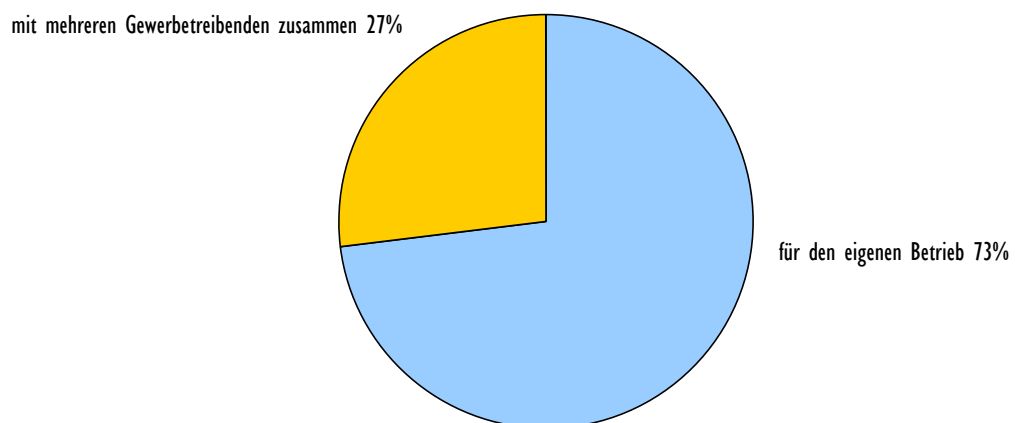


3.3.2. Neue Wohnprojekte für Gewerbebetriebe, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen und Forschungseinrichtungen

Benötigen Sie neue Wohneinheiten/Unterkünfte für Ihre Mitarbeiter/Innen?

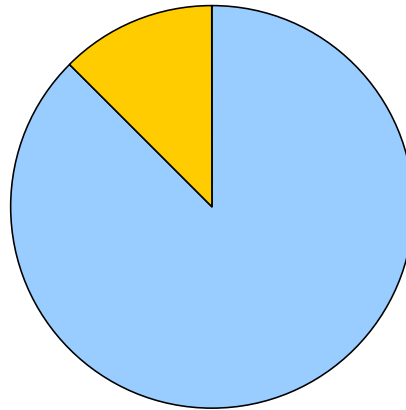


Welche Form an Unterkünften würden Sie bevorzugen?



Wie soll die Ausstattung der Wohneinheiten in Bezug auf Nasszellen aussehen?

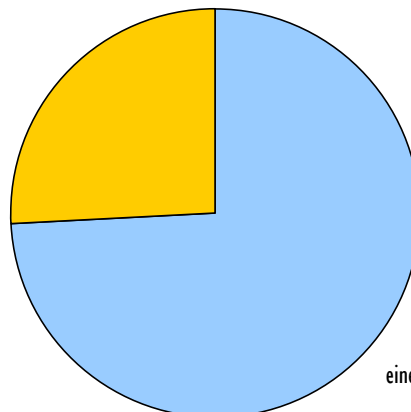
1 Nasszelle für mehrere WE 13%



1 Nasszelle je WE 87%

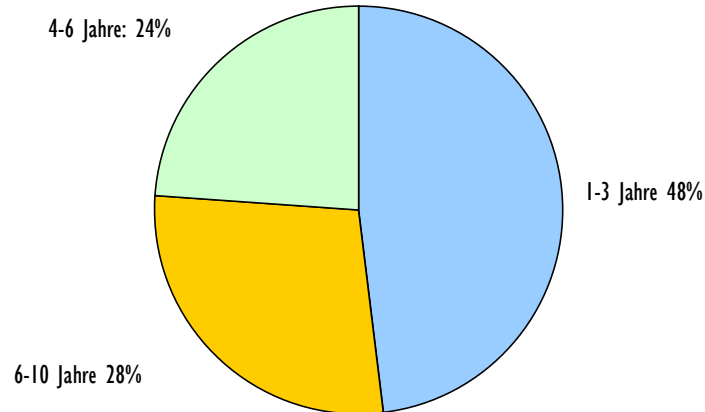
Wie soll die Ausstattung der Wohneinheiten in Bezug auf Küchen aussehen?

Gemeinschaftsküche 26%

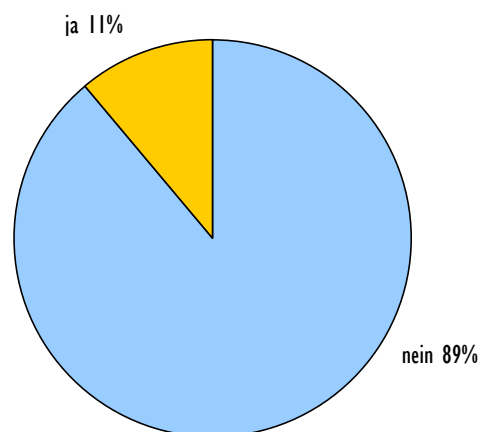


eine Küche je WE 74%

Wie ist dieser Bedarf zeitlich einzuordnen?



Hätten Sie Interesse an einer genossenschaftlich organisierten Lösung?



3.4. Fazit Fragebogenaktion

Die geringe Rücklaufquote der Fragebogenaktion erschwert eine aussagekräftige Schlussfolgerung. Erste Tendenzen und daraus folgende Bedarfe wurden jedoch bei den Gruppen der Rentner und Gewerbetreibenden sichtbar.

Im Alter wird eine Unzufriedenheit im Bereich der Miethöhe, einem vorhandenen Instandhaltungsstau und zum Teil auch bei der derzeitigen Wohnform angemerkt.

Bei den Gewerbetreibenden wird deutlich, dass für Saisonarbeiter zu wenig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Um diese Erkenntnisse detaillierter zu hinterfragen und weitere Aspekte zu erkennen, wurde in der Folge eine zielorientierte Workshopreihe „WohnWerkstatt“ ins Leben gerufen.

Ergebnisse der „WohnraumWerkstätten“

Am 27.03.2014 fanden in den Räumlichkeiten der Gemeinde Helgoland Workshops mit Rentnern und Gewerbetreibenden aus Helgoland statt. Ziel beider Veranstaltungen war die konkrete Bedarfssituation dieser Interessensgruppen auf der Insel zu erarbeiten. Im Workshop „WohnraumWerkstatt „Im Alter““ waren 11 Helgoländer/-innen aktiv vertreten, im „WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende““ 3 Helgoländer/-innen Gewerbeverantwortliche. Zu den Ergebnissen im Einzelnen:

3.5. WohnraumWerkstatt „Im Alter“

Die Situationsbeschreibungen, die in den vorangegangenen Untersuchungen ermittelt worden sind, wurden von den Teilnehmern des Workshops bestätigt. Im Rahmen der weiteren Betrachtung auf diese Erkenntnisse und Bedarfe aufgesetzt und nachfolgende Lösungsvorschläge erarbeitet:

3.5.1. WohnraumWerkstatt im Alter – Priorisierte Nachfrage

- **TOP 1: Seniorengemeinschaftshaus**

Die bevorzugte Lösung für eine seniorengerechte Wohnanlage sehen die Helgoländer in einem Seniorengemeinschaftshaus, welches mindestens 20 Wohneinheiten mit einer angemessenen, aber modular anpassbaren Wohngröße anbietet. Das Haus sollte genossenschaftsähnlich geführt werden und ergänzende Serviceleistungen (z.B. Nachtschwester) und Dienstleistungen (Friseur, etc.) integrieren. Im Zentrum ist ein Gemeinschaftsraum gewünscht, um Kommunikation und Austausch betreiben zu können.

- **TOP 2: Mehrgenerationen-Gebiet**

Die Lösung, die sich die Teilnehmer des Workshops nach dem TOP 1 vorstellen können, ist ein konzipiertes Zusammenleben von Jung und Alt in enger Nachbarschaft. Mit dem Konzept dauerhaft und freiwillig mehrere Haushalte unterschiedlichen Alters in einer Wohnanlage zusammenzubringen, könnte auch eine Seniorenhausgemeinschaft wie unter TOP 1 eingebunden werden. Ein enger Austausch zwischen Jung und Alt war für einen Teil der Anwesenden sehr attraktiv.

- **TOP 3: Betreutes Wohnen in Eigentumswohnung oder Eigenheim**

Ein Angebot zur Unterstützung des Wohnens in den „eigenen 4 Wänden“ wurde auch als wünschenswert gesehen. Mit einer zielgerichteten Betreuung wie Seelsorge, Krankenschwester, Wirtschaftler/in,... können sich die Teilnehmer des Workshops ein Leben im Alter auf der Insel Helgoland vorstellen.

- **TOP 4: Mehrgenerationen-Haus**

Anders als in TOP 2 kann ein dauerhaftes Zusammenleben von Jung und Alt auch in einem Haus angeboten werden. Die dafür notwendigen rechtlichen Rahmen müssten geklärt werden. Diese Form des Zusammenlebens kann nach den oben genannten Alternativen als eine weitere Option gesehen werden.

- **TOP 5: Altengerechtes Neubaugebiet**

Ein kleiner Teil der Anwesenden konnte sich ein ausgewiesenes Neubaugebiet mit kleinen, barrierefreien Einheiten auf Helgoland auch als nutzbares Angebot auf Helgoland vorstellen.

3.5.2. Generelle Ergebnisse WohnraumWerkstatt „Im Alter“

Ein Seniorenheim auf Helgoland war für die Helgoländer keine Option für das Wohnen im Alter auf Helgoland. Der Wohnraum, der auf Helgoland den älteren Bürgern zur Verfügung steht, muss bezahlbar sein und bleiben. Generell sollte die Gemeinde aus Sicht der Helgoländer dafür sorgen, dass bestehender Wohnraum auf der Insel erhalten bleibt.

Einen hohen Stellenwert haben auch die Anforderungen auf Barrierefreiheit und der behindertengerechte Ausbau.

Die anwesenden Teilnehmer des Workshops haben eine kollektive Bereitschaft zur Einlage von Eigentum in ein gemeinsames Projekt, wenn der übergebene Wohnraum erhalten bleibt. Falls diese Pläne weiter verfolgt werden sollen, müssen auch entsprechende Finanzierungsangebote oder -konzepte erarbeitet werden. Hier sollte dann auch aus Sicht der Anwesenden berücksichtigt werden, ob Bürger Ihr Eigenheim als Einlage einbringen oder ob Bürger kein Eigentum einbringen können.

Insgesamt sollte ein Beratungsportfolio von Banken und/oder Versicherungen angeboten werden, welches diese Interessengruppe unterstützt und begleitet.

Im Falle einer Entwicklung von Helgoland zur Modellregion durch altersgerechte Wohnkonzepte, sollte auch eine Kampagne für „Altengerechtes Wohnen auf Helgoland“ auf dem Festland durch die Gemeinde angedacht werden.

3.6. WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“

Die Situationsbeschreibungen für Gewerbetreibende, die in den vorangegangenen Untersuchungen ermittelt worden sind, wurden von den Teilnehmern des Workshops bestätigt. Konkretisiert wurde in dem Workshop die Rahmenparameter von Saisonkräften aus Gastronomie und Hotel. In der Saison kommen ca. 150 Arbeitskräfte im Alter zwischen 20 und 45 Jahren für 6-7 Monate im Jahr auf die Insel Helgoland.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung des Workshops wurde auf die Erkenntnisse und Bedarfe aufgesetzt und nachfolgende Lösungsvorschläge für die Bedarfssituation auch dieser Interessengruppe erarbeitet

3.6.1. WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“ – Priorisierte Nachfrage

- **TOP 1: Gemeinsamer Wohnkomplex, „Hackmeier“-Modell**

Die bevorzugte Lösung für die Bedarfssituation der Saisonkräfte ist ein Wohnkomplex mit ausgewiesenen Gemeinschaftsräumen, in dem Saisonkräfte aus den unterschiedlichen Betrieben zusammenleben können. Die zur Verfügung gestellten Wohnkonzepte müssen bezahlbar sein und nach neuen Standards ausgestattet werden. Denkbare Gelände für ein solches Gemeinschaftshaus ist das Gelände „Dreieck“.

- **TOP 2: Wohnkonzepte Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen**

Die Lösung, die sich die teilnehmenden Helgoländer Gewerbetreibenden nach dem TOP 1 vorstellen können, ist eine Lösung, die es ermöglicht in einem Hauskomplex unterschiedliche Aspekte zu bedienen. In der Konstellation von circa 25 Wohneinheiten, bezahlbar, gut ausgestattet, familiengerecht und in unterschiedlichen Größen oder mit versetzbaren Wänden könnte so individueller Wohnraum für Saisonkräfte und deren Familien attraktiv angeboten werden. Ein solches Konzept sehen die anwesenden Gewerbetreibenden auch mit einer Mietpreisgarantie als möglich an.

- **TOP 3: Wohnraum im Bestand schaffen**

Ein Angebot für Saisonkräfte zum Wohnen auf Helgoland könnte auch ein Adressieren im Bestand der Insel sein. Hier wird durch das Schaffen und die Ansprache von Mehrgenerationshäusern eine Möglichkeit gesehen. Insbesondere Krankenpersonal könnte hier bezahlbaren Wohnraum finden. Zuschüsse oder attraktive Sanierungsdarlehen könnten Insulaner auch in diese Richtung animieren.

Aber auch Anreize zum Ausbau von Dachgeschossen sind denkbare Unterstützungen in diesem Kontext. Hier sind sicherlich auch weitere Möglichkeiten denkbar, die es in der Folge von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit und Darlehns- und Zuschussgebern auszuarbeiten gilt.

3.6.2. Generelle Ergebnisse WohnraumWerkstatt „Gewerbetreibende“

Für die Insel Helgoland ist zur Unterstützung der Interessen der Gewerbetreibenden eine enge Zusammenarbeit mit Schulen, der Wissenschaft und mit Studenten zur Nutzung des Wohnraums außerhalb der Saison wünschenswert.

Eine moderne Schul- und Ausbildungsstrategie mit Möglichkeiten zum Blockunterricht und Online-Lernkonzepten für Helgoland unterstützt auch die Gewinnung von neuen Mitarbeitern.

Darüber hinaus wurde auch zusätzlicher Bedarf von „Nicht-Wohnraum“, beispielsweise in Form von Lagerräumen, etc., angesprochen.

4. Erste Ergebnisse – Grundstückszukäufe

Helgolands Wirtschaft wächst stetig und nachhaltig. Dies gilt für alle drei Haupterwerbsbereiche (Tourismus, Forschung und Offshore Windkraft). Die Bevölkerung und die Gästezahlen sind in den letzten fünf Jahren um insgesamt 10 % gewachsen. Urlaub auf Helgoland steht hoch im Kurs – in den letzten 20 Jahren sind über 1.000 neue Gästebetten entstanden. Um mit dieser erfreulichen Entwicklung Schritt halten zu können, muss auch die Gemeinde Helgoland weiterwachsen und hat hierfür Ihre Bedarfe ermittelt.

Die ersten Schritte in Richtung Wohnraumentwicklung auf Helgoland sind bereits durch die kürzlich erworbenen Bauflächen am Leuchtturm sowie für das sog. Museumsgrundstück erfolgt.

Diese Grundstücke am Leuchtturm, in Summe 7.000 qm, stammen aus dem Eigentum der BImA. Der nachfolgende Lageplan und die Auflistung zeigen die konkreten Grundstücke um den Leuchtturm:



| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe (m²) | Bezeichnung | |
|-----------|------|-----------------|------------|---|-------------|
| Helgoland | 6 | 84/13 | 687 | Bop Stak 726 - 728 | Baufeld I |
| Helgoland | 6 | 86/17 | 2.023 | Leuchtturmstraße 734 - 735 | Baufeld II |
| Helgoland | 6 | 84/16 | 647 | Leuchtturmstraße 721 - 724 | Baufeld III |
| Helgoland | 3 | 803 Trennst. | ca. 525 | Bop Stak 687, 689, 691 Leuchtturmstraße 708 - 711 | Baufeld IV |
| Helgoland | 4 | 8/11 | 787 | Bop Stak 745 - 748 | Baufeld V |
| Helgoland | 4 | 8/18 | 2.128 | Bop Stak 749 - 751, 753 Leuchtturmstraße 742 - 743 | Baufeld VI |
| Helgoland | 4 | 7/4 | 182 | Bop Stak 754 - 755 | |
| Helgoland | 4 | 179/4 | 33 | Bop Stak | |

Für die Entwicklung der Grundstücke sollen private Partner gewonnen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Zweckbindungen und Ziele wurden von der Gemeinde drei Themenschwerpunkte definiert:

1. Seniorenwohnen

Die Nachfrage nach barrierefreien, altersgerechten Wohnräumen in zentraler Lage ist hoch. Die Zielgruppen sind dabei die Wiederaufbaugeneration auf Helgoland sowie die Stammgäste vom Festland, die seit Jahrzehnten auf die Insel kommen und hier gerne ihren Lebensabend verbringen möchten.

2. Wohnen am Leuchtturm

Die Angebote für ein Dauerwohnen für die verschiedenen Nutzergruppen auf Helgoland sind knapp geworden. Die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen für Jung und Alt, Singles und Familien, Bewohner und Saisonarbeiter, hat für die kommunale Entwicklung hohe Priorität.

3. Hotel am Mare Frisicum

Auf Helgoland sind die Angebote im Bereich Hotellerie schwach bemessen. Die Schaffung zusätzlicher Gästebetten im Hotelbereich hat für die Entwicklung der Insel hohe Priorität.

Zur Behebung dieser Defizite ist die Gemeinde Helgoland bereits auf der Suche nach Partnern, mit denen die ermittelten Bedarfe gedeckt werden können. Die Gemeinde Helgoland schreibt daher ihre Bedarfe ab voraussichtlich August 2014 in einem EU-weiten Vergabeverfahren mit dem Titel „Immobilienentwicklung auf der Insel Helgoland - Wohnungsbau und Hotelbau“ aus.

5. Erste Ergebnisse — Rechtliche Konstrukte Wohnraumentwicklung

Bereits in Kapitel 2. (Bestandsanalyse) wird dargestellt, dass heute im Wesentlichen vier große Eigentümer Liegenschaften auf Helgoland unterhalten. Diese Liegenschaften erfordern einerseits Modernisierungsaufwände, andererseits dienen sie nicht dazu, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Aus diesem Grunde konzentrierten sich die Arbeiten in diesem Teilprojekt darauf, wie die Bauflächen der Gemeinde Helgoland für ein Dauerwohnen gesichert werden können und wie gleichzeitig eine wirtschaftliche ausgewogene Entwicklung durch Investoren eine Umsetzung ermöglicht wird. Rechtliche Konstrukte wurden daraufhin hinsichtlich ihrer Vorteilhaftigkeit untersucht.

Die Gemeinde Helgoland verfügt über folgende, eigene Bauflächen für eine Wohnraumentwicklung auf Helgoland:

- 3.279 qm Bauflächen an der Leuchtturmstraße (Baufelder V und VI), in den geltenden Bebauungsplänen ausgewiesen als WR II mit einer GRZ 0,5 bzw. 0,4,
- ca. 3.000 qm Bauflächen an der Leuchtturmstraße (Baufeld II), in den geltenden Bebauungsplänen ebenfalls ausgewiesen als WR II mit einer GRZ 0,5,
- ca. 900 qm Bauflächen am Invasorenpfad, bebaut und genutzt, gelegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB,
- 430 qm Bauflächen an der Aquariumstraße (Museumsgrundstück), ausgewiesen als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) mit dreigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,75 bzw. 0,5,
- Kurmittelhaus-Grundstück an der Kurpromenade, gelegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB mit Erweiterungspotential,
- ca. 3.500 bis 4.000 qm Hotel Mare Frisicum.

Um die Wohnraumentwicklung auf Helgoland weiter voranzutreiben, musste auch untersucht werden, welche Nutzungsrahmen an diesen Grundstücken bestehen.

In einer Untersuchung von der Sozietät GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB vom April 2014 wurden hierfür die nachfolgenden Fragestellungen beleuchtet:

- In welchem Umfang lassen sich bedarfsgerechte Wohneinheiten auf den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen nach dem geltenden Planungsrecht schaffen?
- Wie kann die spezifische Zweckbestimmung der errichteten Gebäude rechtlich dauerhaft gesichert werden?
- In welchen Verfahrens- und Organisationsstrukturen lassen sich die Durchführung der Baumaßnahmen und – soweit erforderlich – der spätere dauerhaft effiziente Betrieb der Einrichtungen verwirklichen?

Von der Sozietät GÖRG sind nach einer Analyse der Sachverhalte folgende Aspekte beleuchtet worden:

5.1. Die bauplanungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Bauflächen

Hier wurde geprüft, ob die für diese Projekte vorgesehenen Flächen ihrer Art nach baurechtlich geeignet sind und in welchem Umfang eine Ausnutzung möglich ist.

5.1.1. Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Allgemein dienen Flächen, die in Bebauungsplänen als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen sind, dem (dauerhaften) Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind somit Wohngebäude, sowohl in der Form von Eigenheimen als auch von Eigentums- und Mietwohnungen.

Die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen ist in Reinen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig; es kommt aber eine Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) in Betracht. Darüber hat die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Bei der Nutzung eines Gebäudes als Boardinghouse kommt es darauf an, ob die Nutzung nach dem Konzept und dem Gesamteindruck eher dem Wohnen oder eher dem Beherbergungsgewerbe zuzuordnen ist. Das Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Nutzung als Beherbergungsbetrieb dar. Für die Zuordnung spielen Größe und Zuschnitt der einzelnen möblierten Wohnungen und der Umfang der nach dem Konzept vorgesehenen Serviceeinrichtungen eine wichtige Rolle (OVG Berlin-Brandenburg BauR 2006, 1711). Je umfangreicher das Service-Angebot ist (Bettwäsche, Reinigung, Catering usw.), desto eher liegt ein Beherbergungsbetrieb vor, der nur nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Ausnahmewege zugelassen werden könnte.

2. Sondergebietsflächen (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen in Sondergebieten kommt es generell auf die konkrete Zweckbestimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan an.

Soweit die Flächen an der Aquariumstraße als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen sind, ist eine Nutzung von Gebäuden auf dieser Fläche zum Zweck des betreuten Wohnens (Best-Ager-Residenz) jedenfalls regelhaft nicht zulässig. Bei

betreutem Wohnen liegt je nach Konzeption der Anlage entweder eine reine Wohnnutzung vor oder eine Anlage für soziale Zwecke.

Für diese Abgrenzung ist vor allem der Betreuungsumfang der Bewohner maßgebend, der bei einer "Best-Ager-Residenz" noch eher gering sein dürfte, weshalb insoweit reines Wohnen vorliegen dürfte. In beiden Fällen wird aber eine planungsrechtliche Zulässigkeit in einem Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) nur im Befreiungswege nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

3. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

Bei denjenigen Flächen, die sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden, kommt es zunächst darauf an, ob die Umgebungsbebauung und ihre Nutzung einem Baugebietstypus der §§ 2 ff. BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Ist dies der Fall, wird die Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung so behandelt, als sei sie in einem Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Im Übrigen, wenn also ein prägender Baugebietstypus in der Umgebungsbebauung nicht festgestellt werden kann, kommt es darauf an, ob sich das neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und keine Nutzungskonflikte ausgelöst werden. Dies müsste im einzelnen noch einmal näher betrachtet werden.

5.1.2. **Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung**

Der zulässige Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung dürfte bisher zu niedrig angesetzt worden sein. Das gilt jedenfalls im Hinblick auf die Geschosshöhe, dürfte aber teilweise auch hinsichtlich der Grundflächenzahl gelten.

1. Geschosshöhe

Soweit die Bebauungspläne eine Festsetzung der Geschosshöhe enthalten, betrifft diese Festsetzung nur Vollgeschosse. Maßgeblich ist nach § 20 Abs. 1 BauNVO insoweit das Landesrecht. Die LBauO SH enthält Regelungen darüber, wann Geschosse als Vollgeschosse gelten. Dachgeschosse und Kellergeschosse zählen nicht dazu, sie können aber zusätzlich zu den Vollgeschossen berücksichtigungsfähige Flächen enthalten. Dadurch lässt sich der Umfang der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung deutlich steigern.

2. Grundflächenzahl

Soweit die Bebauungspläne eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO ausweisen, wird dadurch der Umfang der Bauflächen begrenzt. Hier muss eine genaue Berechnung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 19 BauNVO stattfinden, wobei für gewisse Überschreitungen Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO und im Einzelfall auch nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehen dürften.

5.2. **Die Sicherungsspezifischer Zweckbestimmungen (einschließlich Sozialcharta)**

1. Problematik

Zur Sicherung der sozialen Zwecksetzungen (Sozialcharta) und wegen des auf den Inseln typischen Nutzungsdrucks in Richtung auf Ferienwohnungen ist eine dauerhafte Sicherung der spezifischen städtebaulichen und sozialen Zweckbestimmungen der neu zu schaffenden baulichen Anlagen nötig, soweit diese nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Gemeinde verbleiben. Das gilt insbesondere für die Apartments und die Wohnmöglichkeit in Boardinghäusern. Mit städtebaulichen Mitteln sind die erforderlichen Zweckbestimmungen nicht oder nur sehr begrenzt zu erreichen.

2. Bauplanungsrechtliche Zwecksicherung

Bauplanungsrechtlich ist die Nutzung von Wohnräumen in Reinen Wohngebieten als Ferienwohnungen jedenfalls nicht als Regelnutzung zulässig. Eine planungsrechtswidrige Nutzung kann mit bauordnungsrechtlichen Mitteln unterbunden werden.

Allerdings kann eine solche Nutzung im Ausnahmewege (§ 3 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden. Einen entsprechenden Antrag auf Zulassung einer Nutzungsänderung könnte der Berechtigte jederzeit stellen.

Soweit im Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) nach § 11 Abs. 1 BauNVO eine Anlage für betreutes Wohnen im Befreiungswege zugelassen wird, schließt dies eine spätere Änderung der Nutzung im Sinne einer Rückkehr zu dem planungsrechtlich zulässigen Beherbergungszweck nicht aus. Ein Antragsteller hätte sogar einen Anspruch darauf, dass eine solche Nutzungsänderung zugelassen wird.

3. Zwecksicherung im Erbbaurechtsmodell

Eine Sicherung der Zweckbestimmung von Grundstücken und darauf befindlichen baulichen Anlagen lässt sich im Erbbaurechtsmodell gut realisieren. Hierzu kann der Grundeigentümer die erforderlichen Vereinbarungen mit dem Erbbauberechtigten mit bis ins einzelne gehenden Regelungen über die Zweckbestimmung treffen. Auch eine dingliche Wirkung lässt sich im Wege eines Erbbaurechts realisieren. Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören gem. § 2 Nr. 1 des Erbbaurechtsgesetzes auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über "die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks". In der Literatur werden insoweit Verwendungsvereinbarungen mit sozialer Zielsetzung als Beispiele genannt, etwa die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Vermietung nur an Einheimische oder Vermietung nur zu einem festgesetzten Mietpreis (Oefele/Heinemann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2013, § 2 ErbbauRG Rn. 16).

4. Zwecksicherung im Grunddienstbarkeitsmodell

Soll das Eigentum an den Grundstücken übertragen werden, so muss geprüft werden, ob die Ziele der Sozialcharta durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach § 1090 ff. BGB dinglich verbindlich festgeschrieben werden können. Was durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit geregelt werden kann, folgt aus § 1090 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1018 BGB. Gegenstand der Dienstbarkeit kann danach eine Nutzung durch den Berechtigten oder ein Verbot gegenüber dem verpflichteten Grundstückseigentümer sein. Ein Gebot zu einer bestimmten Nutzung durch den Verpflichteten ist dagegen nicht möglich.

Im Ergebnis müsste deshalb versucht werden, die Sozialcharta so auszugestalten, dass sie sich in Verboten gegenüber den Grundstückseigentümern erschöpft. Allerdings geht die Rechtsprechung in Anknüpfung an den Wortlaut von § 1018 BGB davon aus, dass lediglich tatsächliche Handlungen, nicht aber rechtsgeschäftliche Befugnisse verboten werden können. Das bedeutet, dass etwa die Überlassung einer Wohnung an Dritte verboten werden kann, nicht aber konkret auf die Vermietung abgestellt werden darf. Daraus folgt zugleich, dass eine Einflussnahme auf die Höhe der Miete schwierig ist. Zulässig sein dürfte allerdings ein Verbot der Überlassung einer Wohnung zur kurzfristigen Feriennutzung in Abgrenzung zur langfristigen Wohnnutzung. Problematisch ist, ob hinsichtlich der Überlassung zur Wohnnutzung eine Beschränkung des Nutzerkreises möglich ist. Dies ist in der Rechtsprechung teilweise angenommen worden, so etwa vom Kammergericht in einer älteren Entscheidung aus dem Jahre 1954. Das Gericht hielt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für zulässig, wonach für einen bestimmten Zeitraum eine bestimmte Anzahl näher bezeichneter Wohnungen nur von Bundesbediensteten bewohnt werden durfte (KG, Beschluss vom 29. März 1954 - I W 673/54, NJW 1954, 1245).

Andere Entscheidungen stellen im Gegensatz dazu jedoch darauf ab, dass die tatsächliche Art der Benutzung (Wohnen) sich bei unterschiedlichen Benutzern nicht ändere. So hat etwa das BayOLG entschieden, eine Bestimmung, wonach der

Grundstückseigentümer jede Nutzung einer in einem Wohnhaus errichteten Wohnung durch Dritte zu unterlassen habe, die Nutzung durch den Eigentümer selbst aber gestattet war, könne nicht Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein (BayOLG, Beschluss vom 6. April 1982 - BReg 2 Z 19/82, MDR 1982 754).

5.3. Möglichkeiten zur Verwirklichung der Vorhaben im Hinblick auf Bau und Betrieb

5.3.1. Eigen- bzw. Regiebetriebsmodell

Funktionsweise

Bei einem Eigen- oder Regiebetriebsmodell würde die Gemeinde den Bau der Objekte selbst beauftragen (und überwachen) und sie anschließend selbst betreiben. Bei einem Regiebetrieb wäre die Wahrnehmung dieser Aufgaben vollständig in die Gemeindeverwaltung integriert. Ein Eigenbetrieb wäre dagegen aus dem Haushalt der Gemeinde ausgegliedert, hätte aber ebenso wie ein Regiebetrieb keine eigene Rechtspersönlichkeit.

Vorteile

Die Vorteile eines Eigen- oder Regiebetriebsmodells liegen in einem dauerhaften und unmittelbaren Einfluss auf die Nutzung und den Betrieb der Objekte. Die Sozialcharta könnte ohne weiteres unmittelbar berücksichtigt werden und spätere Anpassungen wären einfach und ohne formalisiertes Verfahren möglich.

Nachteile

Der personelle und finanzielle Aufwand der Bauphase dürfte mit "Bordmitteln" der Gemeinde kaum zu stemmen sein. Für die Betriebsphase gilt ähnliches. Hinzu kommt noch, dass im laufenden Betrieb vor allem des Hotels Managementaufgaben wahrzunehmen sein werden, mit denen die Gemeindeverwaltung bisher kaum Erfahrungen sammeln konnte.

Zudem bestehen wirtschaftliche Risiken für den Fall, dass sich beim Bau eine Kostensteigerung ergibt, das Wohn- und Übernachtungsangebot nicht wie erwartet angenommen werden sollte oder sich die Marktgegebenheiten in sonstiger Weise verändern.

5.3.2. Genossenschaftsmodell

Funktionsweise

Beim Genossenschaftsmodell wird eine Genossenschaft als Trägerin für das Vorhaben gegründet. Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, deren Zweck in der Förderung der in der Satzung jeweils besonders festgelegten Interessen ihrer Mitglieder besteht. Anders als bei anderen Rechtsformen (z.B. Aktiengesellschaft, GmbH etc.) ist das Mitglied einer Genossenschaft nicht nur Anteilseigner, sondern zugleich Geschäftspartner der Genossenschaft. Neben der Zweckbestimmung ist zentrale Frage, wer Mitglied der Genossenschaft wird.

Nach § 1 GenG erhalten Gesellschaften den Status einer eingetragenen Genossenschaft (eG), wenn ihr Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange zu fördern (sog. Förderzwecke). Mit dem Förderzweck korreliert ein genossenschaftliches Mitgliedsrecht, die Leistungen oder Einrichtungen der Genossenschaft in Anspruch zu nehmen. Die Genossenschaft darf Gewinnerzielungsabsicht haben und auch Gewinne erzielen, aber nicht zum Selbstzweck, sondern nur, um den Förderzweck zu erfüllen. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 GenG kann die Genossenschaft ihren Geschäftsbetrieb – sofern in der Genossenschaftssatzung ein entsprechender Vorbehalt aufgenommen wird – auch auf Nichtmitglieder erstrecken.

Neben einer Vielzahl anderer typischer Formen von Genossenschaften gibt es unter anderem die sog. Wohnungsgenossenschaft, deren Förderzweck auf die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum gerichtet ist. Da das Wesen der Genossenschaft nach § 1 GenG vielfältige Förderzwecke zulässt, ist auch eine Kombination, beispielsweise der Förderung der Wohnungsversorgung mit der Förderung sozialer und kultureller Belange, sowie immobilienwirtschaftlicher und infrastruktureller Maßnahmen zulässig. In der Praxis ist der Geschäftsbetrieb von Wohnungsgenossenschaften allerdings häufig allein auf den Geschäftsbetrieb der Vermietung, der Herstellung und des Erwerbs von Wohnungen beschränkt. Hintergrund hierfür ist, dass die Genossenschaft in diesem Fall nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz von der Körperschaftsteuer befreit ist.

Eignung des Genossenschaftsmodells

Die Bereitstellung von "klassischem" Wohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern lässt sich relativ unproblematisch mit den möglichen Förderzwecken einer klassischen Wohnungsgenossenschaft vereinbaren. Gleiches gilt für die geplanten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von betreuten Wohnanlagen bzw. einer Alten- und Pflegeheim Einrichtung. Auch diese Geschäftstätigkeiten würden den Insulanern insoweit unmittelbar und im Sinne des Förderzweckes einer Wohnungsgenossenschaft zugute kommen, als sie eine soziale Infrastruktur auf der Insel erhalten würden, die ein altersgerechtes und lebenslanges Wohnen auf der Insel ermöglicht.

Die Errichtung eines Wohnkomplexes für Saisonmitarbeiter (Boardinghouse) ließe sich dem Förderzweck der Erwerbs- bzw. Wirtschaftsförderung zuordnen. Nach dem GenG zielt die Erwerbsförderung darauf ab, die Einnahmenerzielung ihrer Mitglieder zu fördern. Als Mitglieder der Genossenschaft kämen vor allem die Unternehmer auf der Insel in Betracht, die Saisonmitarbeiter beschäftigen. Eine der Haupteinnahmequellen der Gemeinde und ihrer Gewerbebetriebe ist der Tourismus. Hotel- wie Gastronomiegewerbe haben vor allem in den Sommermonaten einen hohen Bedarf an Saisonkräften, die nur erfolgreich angeworben werden können, wenn für sie Wohnraum zu angemessenen Konditionen zur Verfügung steht. Die Schaffung von Wohnraum für Saisonarbeitskräfte würde somit auch den örtlichen Hotel- und Gastronomiebetrieben zugute kommen. Eine Mietergenossenschaft erscheint bei Saisonarbeitern nicht realisierbar.

Mit den möglichen Förderzwecken des GenG schlechter vereinbar wäre der Bau der Hotelanlage. Hier wäre die Förderkomponente gegenüber den Mitgliedern weniger stark ausgeprägt als beispielsweise beim Boardinghouse-Konzept. Dies nicht zuletzt, weil ein weiteres Hotel zusätzliche Konkurrenz bedeuten würde. Es ist deshalb zweifelhaft, welche Mitgliederstruktur eine Genossenschaft insoweit haben könnte bzw. sollte. Gleichwohl erscheint es zulässig, insoweit eine Genossenschaft im Investorenmodell zu verwirklichen.

Machbarkeitsstudie

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein hat die Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft auf Helgoland auf ihre wirtschaftliche Machbarkeit überprüft. Die Studie geht von der Grundannahme aus, dass eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft den Wohnungsbestand der jetzigen Eigentümer ankauft und nachhaltig saniert. Insoweit kommt die Studie zu negativen Ergebnissen:

Unter den Annahmen der Studie sei in einer frei finanzierten Variante der jährlich zu erwartende Cashflow in den Jahren 8 bis 28 negativ. Für eine geförderte Variante unter Einbindung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sei der jährlich zu erwartende Cashflow zwar tendenziell höher, aber weiterhin in den Jahren 11 bis 29 negativ. Marktübliche Renditen könnten unter den getroffenen Annahmen nicht erzielt werden. Unter den Annahmen der Studie könne selbst bei der öffentlichen Förderung des Ankaufs und der Sanierung eine neu gegründete Genossenschaft nur mit einem hohen

Eigenkapitaleinsatz von über 6 Millionen Euro knapp wirtschaftlich geführt werden. Eine frei finanzierte Genossenschaftsgründung scheint den Gutachtern unter den getroffenen Annahmen nicht realisierbar zu sein.

Zwar trifft die Studie unmittelbar keine Aussage zur Wirtschaftlichkeit einer Genossenschaft, die vor allem mit neu errichteten Immobilien wirtschaftet, wie dies im hiesigen Zusammenhang geplant ist. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich insoweit kein wesentlich anderes Ergebnis ergeben würde.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Vorhaben im Genossenschaftsmodell seriös finanzierbar wären. Hierzu müssten sich genügend finanzkräftige Interessenten für die Durchführung dieses Modells finden.

5.3.3. Investorenmodell (Suche nach Investoren im Verhandlungsverfahren)

Funktionsweise (möglicherweise getrennt nach Bau und Betrieb der Teilprojekte)

Bei einem Investorenmodell würde die Gemeinde durch Beplanung und Bereitstellung der Flächen nur den Anstoß für die Errichtung der Wohnobjekte geben. Bau und Betrieb blieben einem privaten Investor überlassen, gegebenenfalls gibt es für die Bauphase und die Betriebphase unterschiedliche Investoren. Dies hängt maßgeblich davon ab, ob und wie sich die Investoren in Bietergemeinschaften positionieren. Als Verfahren zur Auswahl des Investors bzw. der Investoren bietet sich ein Verhandlungsverfahren nach den Vorschriften der VOB/A an.

Vorgehen

Das Verhandlungsverfahren ist ein typisiertes Vergabeverfahren im Sinne des GWB-Vergaberechts. Gemäß § 3 EG Abs. 4 VOB/A besteht dieses Verfahren aus einer Aufforderung zur Teilnahme am Teilnahmewettbewerb und anschließenden Angebotsphasen und Verhandlungen mit ausgewählten Unternehmen über die Leistung des Auftrags nach Art und Umfang.

Das Verfahren unterliegt hinsichtlich des Hotelvorhabens am Mare Frisicum weder dem gesetzlichen Vergaberechtsverfahren (§§ 97 ff. GWB) noch den gemeinschaftsrechtlichen Vergaberichtlinien. Insoweit erfolgt die Wahl des Verhandlungsverfahrens freiwillig. Dennoch soll ein Höchstmaß an Transparenz und Wettbewerb gewährleistet werden. Insofern wird die Vergabe in Anlehnung an die EG-Vorschriften der VOB/A (2. Abschnitt) wie ein Verhandlungsverfahren gestaltet. Die Gemeinde Helgoland bindet sich damit jedoch nicht an die Vorschriften des GWB und der VOB/A. Sämtliche verfahrensleitenden Maßnahmen erfolgen im freien Ermessen der Gemeinde, allerdings unter Einhaltung der allgemeinen europarechtlichen Grundsätze.

Das Verhandlungsverfahren wird für alle drei Projekte dreistufig in den folgenden Phasen durchgeführt:

- Teilnahmewettbewerb
- Indikative Angebotsphase
- Verbindliche Angebotsphase

In dem Teilnahmewettbewerb werden Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors anhand objektiver und in der EU-Auftragsbekanntmachung bekannt gemachter Kriterien abgefragt. Aus den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Unternehmen (maximal fünf) soll aufgrund des folgenden Verhandlungsverfahrens derjenige Investor ausgewählt werden, der aufgrund der ausgehandelten Auftragsbedingungen die bestmögliche Leistung erwarten lässt (wirtschaftlichstes Angebot).

Nach Durchführung des Teilnahmewettbewerbs werden die ausgewählten Interessenten zunächst zu weiterführenden rechtlichen, betriebswirtschaftlichen und technischen Prüfungen eingeladen. Dadurch erhalten sie die Möglichkeit, die Bestandssituation näher kennenzulernen. Den Investoren wird auch die Gelegenheit zur Besichtigung gegeben.

Nach der indikativen Angebotsphase soll die Anzahl der teilnehmenden Investoren auf drei reduziert werden. Voraussetzung für die Auswahl ist jeweils die Abgabe eines fristgerechten und vollständigen Teilnahmeantrags bzw. eines indikativen Angebots. Zudem muss es im Hinblick auf das indikative Angebot hinreichend wahrscheinlich sein, dass auf das betreffende Angebot im Vergleich zu den Angeboten der anderen Bieter unter Zugrundelegung der Zuschlagskriterien und vorgegebenen Anforderungen der Zuschlag erteilt werden kann; die übrigen Bieter werden – nach Wahl der Gemeinde Helgoland – zurückgestellt oder scheiden aus dem Verfahren aus.

Die aus den indikativen Angeboten ausgewählten drei Bieter werden zu Vertragsverhandlungen eingeladen. Dazu werden ihnen ggf. modifizierte Vertragsentwürfe zur Verfügung gestellt. Dabei behält sich die Gemeinde Helgoland vor, den Kreis der Bieter, mit dem verhandelt wird, sukzessive und auf Grundlage der Zuschlagskriterien weiter zu reduzieren. Die Gemeinde beabsichtigt, in den Verhandlungsrunden ein endabgestimmtes Vertragswerk zu entwickeln. Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter aufgefordert, bis zum Ende der Angebotsfrist verbindliche Angebote einzureichen. Auf das wirtschaftlichste Angebot erfolgt der Zuschlag.

Vorteile

Ein Verhandlungsverfahren weist verschiedene Vorteile auf:

- Es findet eine Vorauswahl der Teilnehmer im Teilnahmewettbewerb statt.
- Durch ein auf drei Bieter reduziertes Bieterfeld befinden sich nur gut geeignete Bieter im Verfahren, die mit den Anforderungen des jeweiligen Projekts vertraut sind.
- Im Gegensatz zu anderen Verfahrensarten können vertragliche Einzelheiten, wie z.B. der Preis, einzelne Vertragsklauseln, Sicherheiten, Überlassung der Grundstücke, Zwecksicherung u.ä. verhandelt werden. So können auch Vertragsklauseln, die vom Markt nicht akzeptiert werden, Gegenstand der Verhandlungen sein.
- Dem Auftraggeber ist es zudem möglich, „Schmerzgrenzen“ des Bieters auszuloten, insbesondere in Bezug auf Vertragsinhalte.
- Das Verhandlungsverfahren ermöglicht eine flexible Verfahrensgestaltung: der Verhandlungsumfang kann begrenzt werden, die Reaktion auf Änderungen und Entwicklungen im Verfahren fällt leichter und „gute Ideen“ der Bieter können aufgenommen werden.
- Rügen der Bieter kann durch Verhandlungen entgegengewirkt werden.
- Es kommt zu einer stufenweisen Optimierung der Angebote und der Verträge.
- Gewisse Abweichungen in den Verträgen für einzelne Bieter sind möglich.

Risiken

Im Zuge der Verwirklichung des Investorenmodells kann sich gegebenenfalls herausstellen, dass es kein ausreichendes Investoreninteresse an der Verwirklichung des vorgesehenen Konzeptes gibt. Ob dies der Fall ist, hängt auch von den Rahmenbedingungen ab, die die Gemeinde im Verhandlungsverfahren vorgibt.

Ein Nachteil des Investorenmodells kann zudem sein, dass die Gemeinde nur begrenzt am wirtschaftlichen Erfolg des Projekts partizipieren kann. Als Nachteil kann sich herausstellen, dass die Gemeinde keinen dauerhaften Einfluss auf die Unternehmenspolitik nehmen kann. Dieser Nachteil kann aber durch die Schaffung geeigneter Steuerungsmöglichkeiten auf privatrechtlicher Basis weitgehend ausgeglichen werden (s. oben).

5.4. Empfehlungen

Es sollte mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden, ob die vorgesehenen Projekte mit den zugrunde liegenden Konzeptionen auf den vorgesehenen Flächen bauplanungsrechtlich verwirklicht werden können. Unter Umständen kommt die Beantragung von Vorbescheiden in Betracht. Sollten sich bauplanungsrechtlich wesentliche Probleme ergeben, sollte über eine Änderung der betroffenen Bebauungspläne nachgedacht werden.

Anschließend sollte eine genaue Prüfung des Umfangs der vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf Zahl und Größe der Nutzungseinheiten erfolgen. Hier muss für jedes Teilprojekt eine Nutzflächenprojektion erstellt und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden. Eine Veränderung der Bauleitplanung sollte nach Möglichkeit vermieden werden, weil die aktuellen Festsetzungen sich durchaus an dem Aspekt der städtebaulichen Vertretbarkeit orientiert haben dürften.

Kernstück der Realisierung ist das soeben skizzierte Verhandlungsverfahren, in dem für die drei Themenschwerpunkte (Seniorenwohnen, Wohnen am Leuchtturm und Hotel am Mare Frisicum, vgl. oben Abschnitt 4.) geeignete Investoren gesucht werden. Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens werden zunächst geeignete Bieter in einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ausgewählt, bevor dann zunächst indikative Angebote angefordert werden. Auf Grundlage dieser indikativen Angebote wird die Gemeinde Helgoland mit den ausgewählten Bietern in konkrete Verhandlungen eintreten.

Im Ergebnis dieser Verhandlungen dürfte sich abschätzen lassen, unter welchen Voraussetzungen und zu welchen Risikübernahmen Investoren bereit sein dürften, den spezifischen Wohnungsbedarf der Gemeinde Helgoland im Bau und im Betrieb abzudecken. Den Verhandlungen folgen sodann die verbindlichen Angebote der Bieter.

Erst wenn die Entscheidung über das zu verfolgende Modell der Verwirklichung gefallen ist, sollten die erforderlichen rechtlichen Instrumente zur Verwirklichung und langfristigen Sicherung der wohnungsbauspezifischen Zielsetzungen (Sozialcharta usw.) entwickelt und festgelegt werden.

6. Erste Ergebnisse – Aktivitäten der Gemeinde

Der jetzige Schwerpunkt wird auf einer Entwicklung der Bauflächen liegen. Für die Ziele und die Vorgehensweisen fielen in 2014 folgende politische Beschlüsse:

6.1. Sachverhalt:

In der Sitzung vom 03.06.2014 hat die Gemeindevertretung Helgoland einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der kürzlich erworbenen Bauflächen am Leuchtturm sowie für das sog. Museumsgrundstück gefasst. Bereits im Jahr 2013 erfolgte ein Beschluss zu einer Hotelentwicklung am Nordosthafen bzw. Mare Frisicum.

Für die Entwicklung der Grundstücke sollen private Partner gewonnen werden. Die Auswahl dieser privaten Partner erfolgt über ein EU-weites Vergabeverfahren. Aufgrund der unterschiedlichen Zweckbindungen und Ziele werden drei Lose gebildet, für die sich die potentiellen Interessenten qualifizieren können:

1. Seniorenwohnen
2. Wohnen am Leuchtturm
3. Hotel am Mare Frisicum

6.2. Anlass des Vergabeverfahrens

Wie bereits festgestellt, wächst Helgolands Wirtschaft stetig und nachhaltig. Dies gilt insbesondere für alle drei Haupterwerbsbereiche (Tourismus, Forschung und Offshore Windkraft). Die Gästezahlen und die Bevölkerung sind in den letzten fünf Jahren um insgesamt 10 % gewachsen. Urlaub auf Helgoland steht hoch im Kurs – in den letzten 20 Jahren sind über 1.000 neue Gästebetten entstanden. Um mit dieser erfreulichen Entwicklung Schritt halten zu können, möchte auch die Gemeinde Helgoland weiterwachsen und hat hierfür Ihre Bedarfe ermittelt.

- Zum einen ist die Nachfrage nach barrierefreien, altersgerechten Wohnräumen in zentraler Lage hoch. Die Zielgruppen sind dabei die Wiederaufbaugeneration auf Helgoland sowie die Stammgäste vom Festland, die seit Jahrzehnten auf die Insel kommen und hier gerne ihren Lebensabend verbringen möchten.
- Zum anderen sind auch Angebote für ein Dauerwohnen für die verschiedenen Nutzergruppen auf Helgoland sehr knapp geworden. Die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen für Jung und Alt, Singles und Familien, Bewohner und Saisonarbeiter hat für die kommunale Entwicklung hohe Priorität.
- Sehr knapp bemessen auf Helgoland sind zudem Angebote im Bereich Hotellerie. Die Schaffung zusätzlicher Gästebetten im Hotelbereich hat für die kommunale Entwicklung daher ebenfalls einen sehr hohen Stellenwert.

Zur Behebung dieser Defizite ist die Gemeinde Helgoland auf der Suche nach Partnern, mit denen die ermittelten Bedarfe gedeckt werden können. Die Gemeinde Helgoland schreibt daher ihre Bedarfe in einem EU-weiten Vergabeverfahren mit dem Titel „Immobilienentwicklung auf der Insel Helgoland - Wohnungsbau und Hotelbau“ aus. Das Vergabeverfahren wird als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgestaltet. Dies ist angesichts der vielfältigen Ziele der Gemeinde Helgoland angezeigt.

6.3. Losaufteilung

Die Gemeinde Helgoland wünscht sich für alle drei Lose in erster Linie eine Hergabe der Grundstücke im Wege des Erbbaurechts, ist aber – je nach Verlauf der Verhandlungsgespräche – auch bereit, ggf. über einen Verkauf der Grundstücke bei den Losen 1 und 3 zu verhandeln.

Los 1 - Seniorenwohnen

Mit der geplanten Seniorenresidenz möchte die Gemeinde Helgoland in den kommenden Jahren ein Angebot für sogenannte „Best Ager“ und die Wiederaufbaugeneration der Insel schaffen. Etwaige zusätzliche Pflegeleistungen sind eine Option

aufgrund der Objektgröße, sie sollen von den Nutzern der Seniorenresidenz selbst organisiert werden. Gleichwohl wird von den Investoren ein Pflegekonzept angefordert.

- Übertragung eines unbebauten Grundstücks (ca. 430 m²) im Unterland („Museumsgrundstück“), vorzugsweise im Wege eines Erbbaurechts mit der Auflage, eine Seniorenresidenz mit idealerweise 14 bis 16 Wohneinheiten zu errichten.
- Von den 14 bis 16 Wohneinheiten sollen zwei bis drei Wohneinheiten mit einem Belegungsrecht für die Gemeinde Helgoland versehen sein. Das Belegungsrecht wird Gegenstand der Verhandlungen sein. Statt eines Belegungsrechts kann vom Investor auch ein wirtschaftlich gleichwertiger Ersatz angeboten werden.
- Der Erbbauzins orientiert sich am Marktwert des Grundstücks (mindestens 6% des Marktwertes pro Jahr). Der Marktwert beträgt etwa EUR 450.000,-.
- Die zu errichtenden Wohneinheiten in der Seniorenresidenz können nach Wahl des Investors zur Miete und/oder zum Kauf angeboten werden.

Los 2 - Wohnen am Leuchtturm

Mit dem Projekt „Wohnen am Leuchtturm“ bietet die Gemeinde Helgoland verschiedene Wohnraumarten für ein Dauerwohnen an. Der Bedarf bezieht sich insbesondere auf kleinräumige Appartements für Inselbewohner und Arbeitskräfte im Offshore-Bereich, Wohnungen für saisonal beschäftigte Arbeitskräfte sowie familienorientierte Wohnungen und Eigenheime für Helgoland- und Festlandfamilien.

- Übertragung mehrerer unbebauter Grundstücke nördlich und südlich des Leuchtturms mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.273 m² im Oberland vorzugsweise im Wege eines Erbbaurechts für 60 bis 99 Jahre mit der Auflage, eine Kombination aus Familienappartements/ Reihenhäusern, Singlewohnungen zu errichten.
- Die Grundstücke werden in zwei Unterlosen vergeben: Unterlos 1 betrifft die von der BImA angekauften Flächen nördlich des Leuchtturms (ca. 3.930 m²), Unterlos 2 umfasst einen Teil der von der BImA angekauften Flächen südöstlich des Leuchtturms (ca. 1.343 m²).
- Der Erbbauzins orientiert sich am Marktwert der Grundstücke (mindestens 6% des Marktwertes pro Jahr). Der Marktwert der baureifen und nicht erschlossenen Grundstücke beträgt geschätzt EUR 350,-/ m².
- Die zu errichtenden Wohneinheiten werden zur Erbpacht angeboten. Der Pächter kann die Einheiten zum Verkauf/ zur Vermietung anbieten. Der Bieter ist verpflichtet, mindestens 30% der Wohnraumflächen zu mietspiegelbasierten Mieten anzubieten.

Los 3 - Hotelprojekt „Mare Frisicum“

Mit dem Hotelprojekt „Mare Frisicum“ möchte die Gemeinde Helgoland in den kommenden Jahren ein zusätzliches Angebot für Urlaubsgäste schaffen. Die Zielgruppe sind Gäste, die einen mehrtägigen Helgolandaufenthalt verbringen möchten, die Insel zum ersten Mal besuchen oder als vormalige „Tagesausflugsgäste“ einen längeren Urlaub auf Helgoland planen.

- Übertragung eines unbebauten Grundstücks (ca. 3.500 bis 4.000 m²) präferiert im Wege eines Erbbaurechts im Unterland mit der Auflage, ein Hotel mit ca. 200 Betten zu errichten. Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde Helgoland.
- Das Hotel soll vorzugsweise als Sport-, Wellness- oder Familienhotel errichtet werden.

- Das Hotel soll über einen Gastronomiebetrieb verfügen. Vorgaben bezüglich der Klassifikation („Sterne“) erfolgen seitens der Gemeinde Helgoland nicht, jedoch soll das Hotel in Bezug auf seine Zielgruppenorientierung und die Synergien mit dem benachbarten Mare Frisicum SPA überzeugen.
- Der Erbbauzins orientiert sich am Marktwert des Grundstücks (mindestens 6% des Marktwertes pro Jahr). Der Marktwert beträgt etwa EUR 1.500.000,-.
- Sofern der Investor mit seinem Entwurf in einem noch zu definierenden Zuschlagskriterium "Architektur" nicht eine bestimmte Mindestpunktzahl erreicht, wird die Gemeinde Helgoland einen nachgeschalteten Architektenwettbewerb durchführen.

6.4. Rollen und Aufgabenverteilung im Verfahren

Von großer Bedeutung im Rahmen des Verfahrens ist die Beteiligung der Politik an den wichtigen Meilensteinen und Entscheidungspunkten:

- Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zu den Vorhaben (dieser ist bereits erfolgt).
- Festlegung der Projektziele und Gewichtung, Grobstrukturierung des Verfahrens im Hauptausschuss.
- Bestätigung der Teilnehmerauswahl und des geplanten Verfahrensablaufs einschließlich der Zuschlagskriterien (Verfahrensbrief I) durch den Hauptausschuss.
- Entscheidung über die weitere Verhandlungsstrategie nach Vorstellung der indikativen Angebote durch den Hauptausschuss.
- Bericht in den Fachausschüssen: (1.) Wirtschafts- und Finanzausschuss sowie (2.) Bade- und Verkehrsausschuss über die Zwischenergebnisse.
- Entscheidung über die Aufforderung zur Abgabe verbindlicher Angebote nach Vorstellung der Verhandlungsergebnisse durch den Hauptausschuss.
- Entscheidung über den Zuschlag nach Vorstellung der Bewertung der verbindlichen Angebote durch die Gemeindevertretung.

6.5. Zeitplan und Vorgehensweise

Es ist ein zeitlicher Ablauf vorgesehen, der im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens veröffentlicht wird. Geplanter Start ist August 2014. Eine Vergabe wird für den Sommer 2015 angestrebt.

7. Ergebnis der Studie

Die Modernisierung und Schaffung neuer Wohnräume ist ein essentieller Entwicklungsbaustein der Insel Helgoland. Die exponierte Insellage erlaubt kein Pendeln bzw. Arbeiten in andere Nachbarorte. Die steigende Nachfrage nach Anlageobjekten und Urlaubsquartieren verstärkt den Druck auf das Dauerwohnen und die Bezahlbarkeit von Wohnungen der Inselbevölkerung.

Helgoland möchte mit gutem Beispiel voran gehen, und das soziale Gefüge der Bevölkerung möglichst im Gleichgewicht halten. Die mit 15% vergleichsweise hohe Zweitwohnsteuer sowie Investitionen in eine Hafeninfrastruktur unterstreichen

beispielhaft die Bestrebungen der Gemeinde Helgoland, ihre Instrumente, wie die Besteuerung und/oder Förderungen darauf auszurichten, einen Wiederanstieg der Bevölkerung herbeizuführen und in diesem Zusammenhang entsprechenden Wohnraum anzubieten.

Im Rahmen des Konzeptes wurde deutlich, dass durch eine Entwicklung von Bauflächen die größte und schnellste Hebelwirkung erzielt werden kann. Der Ankauf, die Neugestaltung, Modernisierung und Verdichtung von Bestandsimmobilien erhielten durch die begrenzten Haushaltsmittel und verschiedenen Hürden vorerst eine niedrigere Priorität ebenso wie die damit verbundene Gründung einer Betreibergesellschaft.

Mit dem Kauf von Bauflächen auf dem Oberland rund um den Leuchtturm im April 2014 ist der Weg dorthin frei geworden. Im nächsten Schritt sollen die Flächen in einen baureifen und erschlossenen Zustand versetzt werden. Noch im August 2014 startet ein Bieterverfahren. Dabei sollen die bau- und nutzungsrechtlichen Ziele der Gemeinde Helgoland umgesetzt werden. Dieses Konzept und gleichzeitig durchgeführten Umsetzungsschritte eröffnen für Helgoland die Chance, in den kommenden Jahren über 70 neue Wohnungen anbieten zu können.