

REK Helgoland 2010 - 2025

Band II

Szenariientwicklung



ZUKUNFTSprogramm
Wirtschaft

Investition in Ihre Zukunft

Das Zukunftsprogramm Wirtschaft wird aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.

Auftraggeber:

Gemeinde Helgoland
Herr Bürgermeister Jörg Singer

und

Kreis Pinneberg
Herr Landrat Oliver Stolz

Auftragnehmer:

IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Datum:

20.05.2011

Förderung:

Das Regionale Entwicklungskonzept Helgoland wurde vom Land Schleswig-Holstein im Rahmen des Zukunftsprogramms Wirtschaft mit Mitteln der Europäischen Union und mit Landesmitteln unterstützt.



Projektteam

IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG

Dipl.-Ing. Ulf Dallmann (Architekt/Stadtplaner) (Gesamtprojektleitung)

Dipl.-Ing. Thomas Struckmeier (Stadtplanung) (Gesamtprojektleitung)

Dipl.-Ing. Jonas Biltz (Stadtplanung)

Dipl.-Ing. Peter Franck (Landschaftsarchitekt)

Dipl.-Ing. Dirk Panthel

Dipl.-Ing. Daniel Kohlstadt

Dipl.-Ing. Wolfgang Mirwaldt

Cand. Geogr. Christina Nielsen



ProjectM

Dipl. Kfm. Cornelius Obier (Projektleitung)

M.A. Peter Hübner



Analyse & Konzepte

Dipl.-Betriebsw. Karsten Goldt (Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Florian Schweiger

Martina Mackova



IPP Projects

Dipl.-Ing. (FH) Sven Clausen (Projektleitung)



IPP ESN Power Engineering

Dipl.-Ing. Volkmar Kämpf (Projektleitung)

Dipl.-Ing. (FH) Christian Frilling



Weißleder & Ewer

Prof. Dr. Wolfgang Ewer (Projektleitung)

Prof. Dr. Angelika Leppin

Dipl.-Jur. Rainer Bökel



BioConsult SH

Dr. Georg Nehls (Projektleitung)

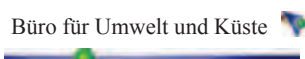
Dipl.-Biol. Sophia Witte



Marilim

Dipl.-Biol. Thomas Meyer (Projektleitung)

Dr. rer. nat. Ralph Kühlenkamp



Büro für Umwelt und Küste

Dr. rer. nat., Dipl. Geologe Kai Ahrendt (Projektleitung)

Dipl. Geographin Anke Schmidt

Cand. Geogr. Svenja Voss

Inhalt - BAND II

Abkürzungsverzeichnis	VI
IV Szenarienentwicklung im REK Helgoland	1
Einführung	2
Grundlagen	5
Leitgedanke	5
Grundsätze	6
Kosten- und Erlösbedarfsprognose	8
Einwohnerentwicklung	14
Kalkulationsgrundlagen für wirtschaftliche Effekte aus dem Tourismus	15
Kampfmittel / Altlasten / Naturschutz	17
Bewertungsmatrix (exemplarisch)	21
V Szenarienentwicklung I - IV	26
Szenario I - Lun bleft Lun	27
Charakteristik	27
Räumliche Kennwerte	29
Folgen und Wirkungen	30
Kosten- und Erlösbedarfsprognose	33
Bewertungsmatrix	34
Zusammenfassung der Vor- und Nachteile	39
Szenario II - Lun bleft Lun - een betjen deärtu	40
Charakteristik	40
Räumliche Kennwerte	42
Folgen und Wirkungen	43
Kosten- und Erlösbedarfsprognose	46
Bewertungsmatrix	47
Zusammenfassung der Vor- und Nachteile	52
Szenario III - De uur's Lun	53
Charakteristik	53
Räumliche Kennwerte	56
Folgen und Wirkungen	57
Kosten- und Erlösbedarfsprognose	63
Bewertungsmatrix	64
Zusammenfassung der Vor- und Nachteile	70
Szenario IV - De uur's Lun - iip Weeter	71
Charakteristik	71
Räumliche Kennwerte	73
Folgen und Wirkungen	74
Kosten- und Erlösbedarfsprognose	79
Bewertungsmatrix	80

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile	85
VI Synoptische Betrachtung und Empfehlungen für ein Präferenzszenario	86
Synoptische Betrachtung	87
Prognosen zu den Investitionskosten und Erlösbedarfen.	87
Zusammenfassung der Zusammenhänge zwischen Demographie und städtebaulicher Entwicklung	92
Zusammenfassung Tourismusentwicklung.	94
Eintrittswahrscheinlichkeiten.	95
Empfehlungen für ein Präferenzszenario	96
Empfehlungen der Lenkungsgruppe für ein Präferenzszenario	96
Empfehlung aus der Einwohnerversammlung vom 20.01.2011.	101
Ergänzende Hinweise für ein Leitbild und ein Präferenzszenario.	119
Quellenverzeichnis	IX
Verzeichnis Literatur- und Internetquellen	X
Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XII
Anhang	XIII
Sonderkostenprognose - Szenario I - IV	XIV
Dokumentation Werkstattgespräche II	XVI
Werkstattgespräche II - Wohnen & Städtebau.	XVI
Werkstattgespräche II - Tourismus.	XX
Werkstattgespräche II - Natur, Landschaft & Forschung	XXIII
Werkstattgespräche II - Häfen & Verkehr.	XXVI
Meldungen aus der „REK-Box“	XXX

Abkürzungsverzeichnis

(BAND I - BAND III)

a.a.O.	am angeführten/angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
AERONET	Aerosol Robotic Network
Art.	Artikel
AWI	Alfred Wegener Institut
AWZ	Ausschließliche Wirtschaftszone
BA	Bauabschnitt
BAH	Biologische Anstalt Helgoland
BBL	Bruttobauland
BGF	Bruttogeschossfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
B-Plan	Bebauungsplan
BSH	Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
ca.	circa
DBU	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
DGzRS	Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
DWD	Deutscher Wetterdienst
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
et.al.	und andere
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
FFH	Flora Fauna Habitat
GAB	Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung GmbH
GEP	Generalentwässerungsplan
GKSS	Gesellschaft für Kernenergieverwertung in Schiffbau und Schifffahrt mbH
GNSS	Globales Navigationssatellitensystem
GOP	Grünordnungsplan
REF	Deutsches Geodätisches Referenznetz
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HWS	Hochwasserschutz
IfV	Institut für Vogelforschung
inkl.	inklusive
IQSH	Institut für Qualitätssicherung an Schulen Schleswig-Holstein
KMRD SH	Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein
KW	Kilowatt
LaPlaG	Landesplanungsgesetz
LAPRO	Landschaftsprogramm
LEP	Landesentwicklungsplan
LKN SH	Landesbetrieb für Küstenschutz , Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein

LLUR	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
LWG	Landeswassergesetz
m	Meter
MHWH	mittlere Hochwasser-Höhe
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MNWH	mittlere Niedrig-Wasser-Höhe
MSpThw	mittleres Springtidehochwasser
MSpTnw	mittleres Springtideniedrigwasser
MTH	mittlerer Tidenhub
MW	Megawatt
MWh	Megawattstunde
MWK	Ministerium für Wissenschaft und Kultur (Niedersachsen)
N	Nord
n. Chr.	nach Christus
NBL	Nettobauland
NN	Normalnull
NO-Land	Nord-Ost-Land
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
O	Ost
OAG	Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Helgoland
OLT	Ostfriesische Lufttransport GmbH
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OSPAR	Übereinkommen zum Schutz der Meeresumwelt des Nordost-Atlantiks
OVG	Oberverwaltungsgericht
RAMSAR	Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel
rd.	rund
REK	regionales Entwicklungskonzept
RPL	Regionalplan
S	Süd
SH	Schleswig-Holstein
sog.	sogenannte
StVO	Straßenverkehrsordnung
SÜVO-SH	Selbstüberwachungsverordnung Schleswig-Holstein
SVG	Südholstein Verkehrsservicegesellschaft
SWOT	Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken
t	Tonne
TeKo	Technische Kommission
u.	und
u.a.	und andere
übG	überbaubare Grundstücksfläche
v. Chr.	vor Christus
versch.	verschiedene/r/s
VF	Verkaufsfläche
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleich
VHS	Volkshochschule
VRL	Vogelrichtlinie
VZA	Vollzeitäquivalente
W	West
WEP	Wirtschafts-, Entwicklungs- und Planungsgesellschaft der Kreise Pinneberg und Segeberg mbH

wLan	drahtloses Netzwerk
WSA	Wasser- und Schifffartsamt
WSD	Wasser- und Schifffartsdirektion
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

IV Szenarienentwicklung im REK Helgoland

Einführung

Grundlagen

Einführung

Definition

Szenarien ermöglichen eine Analyse denkbarer Entwicklungen, die in der Zukunft liegen. Voraussetzung dafür ist die genaue Kenntnis des Status quo und der Historie, um den Untersuchungsgegenstand in seiner Komplexität beurteilen zu können. Unter anderem wurden für das REK Helgoland daher bestehende Gutachten, Konzepte und Fachplanungen sowie Fachliteratur ausgewertet, Bürger in Werkstätten beteiligt, Inselgespräche geführt und abschließend sämtliche Rechercheergebnisse zu einem Zwischenfazit zusammengefasst.

Nach dieser weitreichenden Eigenrecherche und Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen einschließlich der daraus abgeleiteten SWOT-Analyse ergibt sich ein differenziertes Bild des Ist-Zustands der Insel (siehe Band I). Neben den vielen endogenen Faktoren fließen bei der Betrachtung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auch die exogenen Faktoren wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Landes bzw. der Republik mit ein.

Die Szenarienmethode im Rahmen der Regionalentwicklung ist baulich-räumlich ausgerichtet, d.h. es wird ein räumlich fass- und quantifizierbares „Bild“ der Zukunft Helgolands entworfen, untersucht und abschließend bewertet.

Für die Gemeinde Helgoland soll im Ergebnis eine realistische Prognose der Zukunft erreicht werden, die unter Berücksichtigung aller bisher bekannten möglichen Einflüsse als wahrscheinlich gelten kann. Da Ziel und wesentlicher Teil der Aufgabenstellung des Auftraggebers die Erarbeitung realistischer Szenarien ist, gilt es für jedes Szenario, den sogenannten „Trend“ darzustellen. Die Extreme, sogenannte best- oder worst-case Betrachtungen, werden in der Darstellung daher nicht abgebildet.

Szenarien im REK Helgoland

Einführend in die Überlegungen zur Szenarienfindung wurde folgende Leitfrage formuliert:

„Welches sind plausible Szenarien für eine nachhaltige, ökonomische und ökologische sowie sozioökonomische Entwicklung der Insel Helgoland unter Berücksichtigung der peripheren Lage und aller damit verbundenen Problemstellungen?“

Im Rahmen der Leistungsbeschreibung des REK wurde hierfür durch die Auftraggeber die Anzahl und Ausrichtung der Szenarien bestimmt. Nach eingehender Beratung und Überprüfung durch die Projekt- sowie die Lenkungsgruppe sind vier Szenarien identifiziert worden. Zwei Szenarien widmen sich dabei überwiegend dem Bestand, zwei weitere einer Vergrößerung der Inselfläche durch Aufspülung von Landflächen.

Diese vier Szenarien, die das Spektrum gemeindlicher Entwicklungsmöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren abbilden sollen, werden nachfolgend vorgestellt. Die in Anspruch genommenen vorhandenen oder neuen Flächen sollen dabei im Ergebnis das Szenariozieljahr 2025 abbilden. Dieses ist als Zukunftsbild den anliegenden Darstellungen der Karten zu entnehmen. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um Planentwürfe, sondern um Projektionen. Sie sollen es Politik und Bürgern ermöglichen, eine grundsätzliche Entscheidung über die Inselzukunft zu treffen. Innerhalb dieses Spektrums an Möglichkeiten werden anschließend nach Abstimmung mit der Lenkungsgruppe von den Auftraggebern Bausteine aus den vier Szenarien für ein sogenanntes Präferenzszenario

nario identifiziert und durchgearbeitet.

Folgende vier Szenarien wurden zur Bearbeitung ausgewählt:

- I Lun bleift Lun (Land bleibt Land)
- II Lun bleift Lun - een betjen deartu (Land bleibt Land - ein bisschen dazu)
- III De uur's Lun (Das andere Land)
- IV De uur's Lun - iip Weeter (Das andere Land - auf dem Wasser)

Methodik

Allen Szenarien liegt ein Leitgedanke zu Grunde. Dieser bildet auch den Ausgangspunkt für die spätere Bewertung. Zugrunde liegen die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Expertise der einzelnen Fachgutachter. Hieraus wurden die einzelnen Kriterien für die Bewertung abgeleitet.

Die Szenarien umfassen jeweils drei Teile, einen deskriptiven, einen bewertenden und einen abschließenden Teil:

Der deskriptive Teil gliedert sich in die folgenden Abschnitte:

- **Charakteristik**
 - Stichpunktartige Beschreibung des Szenarios in seinen Grundzügen.
- **Räumliche Kennwerte**
 - Messbare Werte und Größen werden angegeben, welche mit dem Szenario erreicht werden können/sollen.
- **Folgen und Wirkungen**
 - Geordnet nach den vier im Analyseteil dargestellten Themenkreisen werden die wichtigsten Folgen und Wirkungen des Szenarios auf das jeweilige Teilgebiet beschrieben.
- **Kosten- und Erlösbedarfsprognose**
 - Verteilt auf Investitionskosten (Grunderwerb, Erschließung und Sonderkosten) sowie auf Verkaufserlöse werden die Kostenvolumina der vier Szenarien dargestellt.

Der evaluierende Teil qualifiziert die Szenarien und verteilt sich auf die:

- **Bewertungsmatrix**
 - Gegliedert nach den vier Themenkreisen sowie nach technischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und landschaftsökologischen Machbarkeiten und Risiken.
- **Zusammenfassung der Vor- und Nachteile**
 - Nennung der wesentlichen Vor- und Nachteile des Szenarios.

Der abschließende Teil enthält ergänzende Hinweise und die Zusammenfassung thematisierter Aspekte bezüglich

- der Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognosen,
- möglicher externer Infrastrukturkosten,
- exemplarischer Folgekosten für externe Infrastruktur und Grünflächen sowie
- der Einwohner- und Tourismusentwicklung.

Diese unterstützen schließlich die Vergleichsmöglichkeiten und die Entscheidungsfindung für die Empfehlungen zu einem Präferenzszenario durch die Lenkungsgruppe.



Abb. 1: Methodik der Szenarien im REK Helgoland (eigene Darstellung)

Grundlagen

Leitgedanke

Leitgedanke - Helgoland im Jahre 2025

Auf Grundlage der Ausschreibung und der wesentlichen Zielsetzungen der Leistungsbeschreibung wurde folgender Leitgedanke formuliert, an dem sich alle Szenarien orientieren sollen:

„Die Gemeinde Helgoland soll zu einem langfristig funktionierenden Gemeinwesen entwickelt werden, welches seine hoheitlichen Aufgaben selbstständig und nachhaltig wahrnehmen und ausüben kann.“

Die Szenarien müssen das Bestreben nach einer zunehmenden finanzpolitischen Unabhängigkeit vom Land Schleswig-Holstein als wesentliches Ziel des Handelns und Wirtschaftens der Gemeinde Helgoland unterstützen.“

Ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen in den letzten beiden Jahrzehnten haben Helgolands Probleme in allen kommunalen Bereichen verstärkt. Sämtliche Ansätze für ein Szenario bzw. ein daraus resultierendes Handlungskonzept müssen neben mittel- und langfristigen Ergebnissen und Wirkungen auch kurzfristig spürbare Veränderungen bzw. Verbesserungen auslösen, um eine Trendwende auf der Insel einzuleiten.

Grundsätze und Bewertungsmatrix

Die Evaluierung, inwiefern sich die Szenarien eignen, die Gemeinde Helgoland zu einem langfristig funktionierenden Gemeinwesen zu entwickeln (siehe Leitgedanke), erfolgt mittels einer Bewertungsmatrix. Diese Matrix baut zunächst auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse (SWOT-Analyse) auf.

Um in der Evaluierung, neben den Ergebnissen der Bestandsanalyse, auch die Erfordernisse aus der Perspektive der verschiedenen beteiligten Fachdisziplinen abzubilden, wurden 6 Grundsätze entwickelt, welche die eher generelle Aussage des Leitgedankens konkretisieren. Aus jedem Grundsatz wurden später Bewertungskriterien für die Matrix abgeleitet.

Die Kriterien sind in der Bewertungsmatrix entsprechend den 4 Themenkreisen gegliedert. Ferner werden die Szenarien in der Matrix auf ihre Machbarkeit in technischer, rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht überprüft.

Grundsätze

1 - Charakter und Identität der Insel

Charakter und Identität Helgolands weiterentwickeln.

Für die Helgoländer ist ihre Insel Heimat, Lebensgrundlage und Lebensphilosophie zugleich.

Vor diesem Hintergrund muss sich jede Entwicklungsperspektive für Helgoland daran messen lassen, inwiefern sie geeignet ist, Charakter und Identität zu fördern und weiterzuentwickeln. Dieses Kriterium betrifft auch die künftige Gestaltung des gesamten öffentlichen Raums und des gesamten kulturellen, sozialen und sonstigen Angebotes.

2 - Bevölkerung und Arbeitsplätze

Stabilisierung der Bevölkerungszahl auf aktuellem Niveau sowie Schaffung/Sicherung von ganzjährigen Arbeitsplätzen bei höherer Krisenresistenz.

Um Helgoland langfristig als Lebensstandort und Gemeinde weiterzuentwickeln, muss die bestehende Bevölkerung auf der Insel gehalten und gleichzeitig Anreize für weiteren Zuzug geschaffen werden. Es gilt die Zahl von 1.500 EW als Untergrenze, um die soziale Infrastruktur aufrechtzuerhalten und annähernd wirtschaftlich betreiben zu können. Die erforderliche Trendumkehr des Wanderungsgeschehens muss vor allem über einen positiven Wanderungssaldo erfolgen. Mit Blick auf eine ausgeglichene Altersstruktur sind dabei insbesondere Familien mit Kindern als Zielgruppe anzusprechen.

Die Grundvoraussetzung, um Haushalte zu einem Zuzug zu bewegen, sind ausreichend Arbeitsplätze, die ein ganzjähriges Einkommen sicherstellen. Eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur soll die Abhängigkeit vom Tourismus und die damit einhergehenden saisonalen Schwankungen abschwächen. Neben zukunftsfähigen neuen Arbeitsplätzen im Tourismus müssen daher Arbeitsplätze in anderen Gewerbezweigen und im Bereich Forschung und Entwicklung entstehen.

3 - Wohnraum und Grundversorgung

Sicherstellung eines zeitgemäßen den Anforderungen und finanziellen Möglichkeiten entsprechenden Angebots an Wohnraum und einer Grundversorgung, die an das Niveau eines Festlands-Ortes angenähert ist.

Das Wohnungsangebot auf Helgoland zeichnet sich derzeit durch überwiegend kleine Wohnungen mit z. T. Modernisierungstau und nicht zeitgemäßer Ausstattung sowie einem gegenüber dem Festland hohen Preisniveau aus. Entsprechend der zu erwartenden Arbeitskräftestruktur wird daher ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum bis hin zu höherwertigem Wohneigentum benötigt. Darüber hinaus bekommen im Hinblick auf die steigende Zahl an Senioren altengerechte und Pflegewohnformen eine stärkere Bedeutung.

Zur Versorgung der angestammten Bevölkerung, zur Stärkung des Tourismus und zur Gewinnung neuer Einwohner ist es notwendig, in Bezug auf Qualität und Vielfalt eine differenzierte Versorgung mit Gütern des gehobenen, mittel- und längerfristigen Bedarfs auf dem Niveau eines Ortes mit Zentralitätsfunktion sicherzustellen.

4 - Schiffsverbindung zum Festland

Einrichtung einer wetterfesten ganzjährigen, täglich verkehrenden Schiffsverbindung zum Festland.

Voraussetzung für eine Stärkung des Lebens- und Wirtschaftsstandortes Helgoland ist eine schnelle, verlässliche, wetterunabhängige, ganzjährige - mindestens einmal täglich - verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.

5 - Touristischer Attraktions- und Erlebniswert

Umfassende, ganzheitliche und nachhaltige Verbesserung des touristischen Attraktions- und Erlebniswertes der Insel.

Das gegenwärtige touristische Angebot Helgolands weist angesichts veränderter Nachfragebedürfnisse gegenüber Konkurrenzdestinationen erhebliche Nachteile auf. Vor diesem Hintergrund muss jede künftige Entwicklung Helgolands den touristischen Attraktions- und Erlebniswert, insbesondere für den Übernachtungstourismus, nicht nur punktuell, sondern vielmehr umfassend, ganzheitlich und nachhaltig entscheidend verbessern. Ziel ist eine deutliche Qualitätssteigerung in allen touristischen Angebotssegmenten im Durchschnitt um einen Stern. Darüber hinaus müssen mindestens 500 neue Gästebetten entstehen.

6 - Natürliche Lebensgrundlagen, intakte Umwelt und Klimaschutz

Bewahrung und Weiterentwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer intakten Umwelt sowie konzeptionelle Neuausrichtung der technischen Infrastruktur in Bezug auf Ver- und Entsorgungseinrichtungen unter Einbeziehung einer möglichst autarken Energieversorgung.

Helgoland ist mit seiner naturräumlichen Ausstattung zu Lande und im marinen Bereich einzigartig in Deutschland. Diese Werte gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen zusätzliche Bebauungen und Versiegelungen maßvoll erfolgen und auf die einzigartige Flora und Fauna in besonderem Maße Rücksicht genommen werden.

Helgoland hat aufgrund seiner exponierten Lage aber auch erhebliches Potential, eine Vorreiterrolle hinsichtlich der Entwicklung alternativer Energieversorgungskonzepte zu übernehmen. Dazu gehören Möglichkeiten der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung sowie der Energieerzeugung. Insbesondere unter Klimaschutzaspekten bekommt das Ziel einer an ökologischen und nachhaltigen Prinzipien ausgerichteten Insel einen besonderen Stellenwert.

Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Kosten- und Erlösbedarfsprognose im Rahmen der Szenarienentwicklung

Die Szenarien im REK Helgoland bilden ein weites Spektrum möglicher Inselentwicklungen ab. Die Bandbreite baulicher und infrastruktureller Maßnahmen reichen dabei von Bestandsentwicklungen bis hin zu umfangreichen Landverbindungen zwischen Hauptinsel und Düne. Die Investitionskosten und erzielbaren Erlöse der Flächen in den einzelnen Szenarien variieren demzufolge untereinander erheblich.

Mit der Kosten- und Erlösbedarfsprognose wird daher die Intention verfolgt:

- ein „Gefühl“ für die Größenordnung/Volumina der wichtigsten unmittelbaren Investitionskosten und der erzielbaren Erlöse eines Szenarios zu vermitteln,
- eine erste Betrachtung/Prognose vorzunehmen, ob sich eine Investition „lohnt“ oder nicht,
- die politische Entscheidung vorzubereiten, ob die Gemeinde bereit ist, eine Investition (trotz eventueller damit verbundenen absehbaren Risiken beim Verhältnis Kosten/Erlöse) durchzuführen bzw. sie in die weitere Planung der Gemeinde aufzunehmen.

Die Ableitung differenzierter ökonomischer Bewertungen bis hin zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Projekten sind in dieser Phase des REK Helgoland aufgrund weiterer, zahlreicher ökonomischer Einflussfaktoren und noch nicht berücksichtigter Kosten (z.B. für die näher zu bestimmende soziale und technische Infrastruktur, wie Neu- oder Erweiterungsbauten) zu vermeiden.

Die Kosten- und Erlösbedarfsprognose basiert auf einer ausschließlich flächenhaften Ermittlung. Ausgangsbasis bildet jeweils das unbebaute Nettobauland der in den Szenarien farblich gekennzeichneten Flächen. Dargestellt wird die für eine Gemeinde im ersten Ansatz wesentliche Kosten- und Erlösermittlung. Dies beinhaltet den Grunderwerb, die Baureifmachung der erworbenen Flächen bis hin zum Grundverkauf für eine Projektinvestition.

Methodik

Die Prognose verteilt sich auf

- eine Investitionskostenprognose,
- sowie eine Verkaufserlösprognose.

Die Investitionskosten verteilen sich auf die Grunderwerbskosten sowie die Kosten für die Baureifmachung der Flächen. Dies beinhaltet die Erschließungskosten sowie etwaige Sonderkosten (bspw. zur Herrichtung von Küstenschutzinfrastrukturen, damit die Erschließung und der Verkauf der Flächen sichergestellt werden können).

Die Verkaufserlösprognose stellt die möglichen Verkaufserlöse gemäß der gewonnenen Werte aus den Gutachterausschüssen und aus Vergleichsermittlungen dar. Für nahezu alle Erlöse konnten Vergleichswerte und Annahmen getroffen werden (siehe nächster Abschnitt). Um in dieser Phase jedoch zu verdeutlichen, welcher Bedarf an Erlösen erforderlich sind, damit die zu diesem Zeitpunkt bekannten anfallenden Kosten wenigstens gedeckt ist, wird in Szenario III und IV hiervon abgewichen (siehe auch Annahmen Verkaufserlöse).

Zahlreiche Kosten sind im Rahmen einer Prognose noch nicht zu bestimmen. Für die Szenarien im REK Helgoland gilt deshalb, dass folgende Kosten in der Investitionskostenprognose nicht enthalten sind:

- Grunderwerbskosten für Wasserflächen,
- Kosten für soziale Infrastruktur,
- Ausgleichszahlungen für Folgelasten,
- Infrastrukturfolgekosten,
- Sonstige erforderliche Infrastruktur,
- Finanzierungskosten,
- Vertriebskosten,
- Entwicklergewinn.

Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlich anfallenden Investitionskosten noch deutlich höher ausfallen - mit entsprechenden Effekten für eine Refinanzierung bzw. den Bedarf an Verkaufserlösen.

Annahmen u. Richtwerte für die Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognose

Annahmen für Grunderwerbskosten

Die Annahmen für Grunderwerbskosten beziehen sich auf das unerschlossene Nettobauland. Für Nebenflächen (Gemeinbedarfsflächen, Erschließungsflächen und Grünflächen) im Eigentum des Bundes oder der Gemeinde fallen auf Helgoland kaum bzw. keine nennenswerten Erwerbskostenbeiträge an und werden daher aus der Prognose ausgenommen.

Die Annahmen für Grunderwerbskosten speisen sich aus nachstehenden Quellen:

- den Bodenrichtwerten von 2008 für die Gemeinde Helgoland, die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg für die Gemeinde Helgoland ermittelt wurden (für Wohnflächen). Diese entsprechen baureifen Grundstückswerten (für die Grunderwerbskosten sind demzufolge die Erschließungskosten abzuziehen),
- Erfahrungswerten der Gemeinde durch Grundstückskäufe und Kaufpreisforderungen auf der Insel (Wohnflächen),
- Erfahrungswerten auf der Insel tätiger Projektentwickler (Tourismusflächen),
- sowie Einschätzungen von Project M durch Erfahrungswerte/Expertenbefragungen (Tourismusflächen).

Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Für unerschlossene Flächen im Rahmen des B-Plans Leuchtturmstraße liegt der Kaufpreis bei 305 €/m² NBL. Dieser wird auch für eine mögliche Bebauung der Wohnfläche im Nord-Ost-Land angenommen. Die notwendigen Erschließungsflächen werden dabei auf der Insel vom Bund lediglich für einen „Anerkennungswert“ von ca. 1 € erworben. Eigentümer des unerschlossenen Grund und Bodens ist bei allen zu berechnenden Flächen entweder der Bund (vertreten durch die

BImA) oder die Gemeinde Helgoland. Beide Körperschaften übernehmen insofern direkt die Rolle eines Flächenentwicklers.

- Für Tourismusflächen können erfahrungsgemäß durchschnittlich 150 €/m² NBL im Idealfall unter der Annahme eines neuen Frequenzgenerierers und einer verbesserten Erreichbarkeit der Insel erzielt werden.
- Für die touristische Flächennutzung im Rahmen des B-Plans 11 werden bis zu 350 €/m² NBL fällig, je nach Aufwand für Sondierung, Kampfmittelräumung, Altlastenbeseitigung etc.. Dieser Wert wird auch für die angrenzenden Tourismusflächen angenommen.
- Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwert 350 €/m² NBL für das Oberland und 450 €/m² NBL für das Unterland ermittelt. Der Mittelwert hiervon (400 €/m² NBL) wird für Wohnflächen im Mittelland angenommen.
- Der Grunderwerb von Gewerbeflächen im Südhafen/Vorhafen wurde bereits durch einen Gutachterausschuss im Rahmen des Hafenkonzpts ermittelt. Hier wird der Mittelwert von 25 €/m² NBL angenommen.

Grunderwerbskosten für Wasserflächen sind derzeit nicht zu ermitteln.

Flächennutzung	Grunderwerbskosten	Hinweise
Wohnflächen Landgewinnung	0 €/m ² NBL	Gegenwärtig nicht zu ermitteln
Tourismus-/Erholungs-/Freizeitflächen Landgewinnung	0 €/m ² NBL	Gegenwärtig nicht zu ermitteln
Gewerbeflächen Landgewinnung	0 €/m ² NBL	Gegenwärtig nicht zu ermitteln
Bestandsentwicklung Altstadt	450 €/m ² NBL	
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	305 €/m ² NBL	
Nord-Ost-Land (Wohnen)	305 €/m ² NBL	
Bebauung-NO-Hafen (Tourismus)	200 €/m ² NBL	bereits erschlossen
Hotelerweiterung (B-Plan 11) (Tourismus)	350 €/m ² NBL	
B-Plan Düne (Tourismus)	150 €/m ² NBL	
Mittelland (Wohnen)	400 €/m ² NBL	
Mittelland (Tourismus)	350 €/m ² NBL	
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	25 €/m ² NBL	

Tabelle 1: Annahmen für Grunderwerbskosten (eigene Darstellung)

Annahmen für Erschließungskosten

Die Annahmen für die Erschließungskosten basieren auf Erfahrungswerten von vergleichbaren Entwicklungen auf dem Festland ergänzt um einen Helgolandzuschlag:

Flächennutzung	Erschließungskosten
Tourismus-/Wohnflächen	50 €/m ² NBL
Gewerbeflächen	35 €/m ² NBL

Tabelle 2: Annahmen für Erschließungskosten (eigene Darstellung)

Die prognostizierten Erschließungskosten umfassen dabei folgende Kostenpositionen:

- Straßen- und Wegebau,
- Entwässerung (intern),
- Ver- und Entsorgung,
- Hausanschlüsse,
- Planungskosten: Ing.-Honorare inkl. B-Plan, Grünordnung,
- Öffentliches Grün als Standardausstattung.

Für die touristische Fläche im Nord-Ost-Land werden in den Prognosen keine Erschließungskosten angesetzt, da die Flächen als bereits erschlossenes Bauland zu behandeln sind.

Auch für die Erschließungskosten gilt, dass derzeit nicht alle Werte ermittelt werden können. Die Erschließungskosten enthalten nicht die Kosten für:

- Parkanlagen,
- Promenaden,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Abbruchkosten/Kosten für den Aushub von Wasserflächen,
- Erfassung und Untersuchung potentieller altlastenverdächtiger Standorte und Rüstungsaltlastenverdachtsflächen,
- Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte und erforderliche Kampfmittelräumung,
- Freimachungskosten,
- Entsorgungskosten,
- Notwendige Infrastrukturmaßnahmen wie Kläranlagenerweiterung, Küstenschutzmaßnahmen, Aufspülungen etc..

Annahmen zu Sonderkosten

Die Szenarien umfassen zum Teil umfangreiche wasserbauliche Maßnahmen. Die wesentlichen Kosten für Aufspülung, Küstenschutzmaßnahmen und Kaimauern fließen daher in die Investitionskostenprognose mit ein. Hierfür wurden Vergleichswerte aus vorigen Helgolandprojekten/-Kostenschätzungen und Projekten an der Nordseeküste (wiederum zzgl. Helgolandaufschlag) herangezogen.

Folgende Maßnahmen werden betrachtet:

- Aufspülungsmaßnahmen,
- Ertüchtigung von Kajen/Molen,
- Herstellung neuer Kajen,
- Herstellung von Hochwasserschutzwänden,
- Herstellung von künstlichen Riffen/Wellenbrechern,
- Herstellung von Schuttdünen mit geotextiler Bewehrung,
- Fußsicherungen aus rückverankerter Spundwand, Steinschüttung und geotextil bewehrter Düne,
- Verlängerung des Wellensturzbeckens inkl. Stützwand.

Nicht berücksichtigt werden Abbruch- oder Aushubkosten.

Eine differenzierte Berechnung dieser Maßnahmen ist dem Anhang zu entnehmen.

Annahmen Verkaufserlöse

Die möglichen Verkaufserlöse beziehen sich auf das erschlossene Nettobauland und basieren auf:

- den Bodenrichtwerten von 2008 für die Gemeinde Helgoland, die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg für die Gemeinde Helgoland ermittelt wurden (Wohnflächen),
- Erfahrungswerten auf der Insel tätiger Projektentwickler (Tourismusflächen),
- Einschätzungen von Project M durch Erfahrungswerte/Expertenbefragungen (Tourismusflächen),
- sowie als Vergleichswert Bodenrichtwerte von 2008 für die Nordfriesischen Inseln (Gewerbeflächen).

Für die Wohnflächen auf den Landgewinnungsmaßnahmen (Szenario III u. IV) ist es nicht möglich, aussagekräftige Werte in dieser Phase des REK Helgoland zu ermitteln, da vergleichbare Entwicklungen in Deutschland und Europa nicht existent bzw. kaum übertragbar sind. Eine Markterkundung ohne ein differenziertes Flächendesign stellt sich nicht überzeugend dar. In diesem Falle wird der Wert ermittelt, der erforderlich wäre, um die derzeit bekannten und quantifizierbaren Investitionskosten in dem jeweiligen Szenario zu refinanzieren (Bedarfswert).

Flächennutzung	Verkaufserlöse	Hinweise
Wohnflächen Landgewinnung	- €/m ² NBL	Bedarfswert - Refinanzierung der bisher bekannten Investitionskosten
Tourismus-/Erholungs-/Freizeitflächen Landgewinnung	200 €/m ² NBL	Erfahrungswert Grunderwerb + Erschließungskosten
Gewerbeflächen Landgewinnung	150 €/m ² NBL	Vergleichswert Bodenrichtwert Nordfriesische Inseln
Bestandsentwicklung Altstadt	450 €/m ² NBL	Bodenrichtwert Unterland Helgoland
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	350 €/m ² NBL	Bodenrichtwert Oberland Helgoland
Nord-Ost-Land (Wohnen)	450 €/m ² NBL	Bodenrichtwert Unterland Helgoland)
Bebauung-NO-Hafen (Tourismus)	200 €/m ² NBL	Erfahrungswert Grunderwerb + Erschließungskosten
Hotelerweiterung (B-Plan 11) (Tourismus)	400 €/m ² NBL	Erfahrungswert Grunderwerb + Erschließungskosten
B-Plan Düne (Tourismus)	250 €/m ² NBL	Erfahrungswert Grunderwerb + Erschließungskosten
Mittelland (Wohnen)	400 €/m ² NBL	Mittelwert Bodenrichtwert Ober-/Unterland Helgoland
Mittelland (Tourismus)	350 €/m ² NBL	Erfahrungswert Grunderwerb + Erschließungskosten)
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	25 €/m ² NBL	Vergleichswert Bodenrichtwert Nordfriesische Inseln

Tabelle 3: Annahmen für Verkaufserlöse (eigene Darstellung)

Exemplarische Darstellung der Kosten- und Erlösprognose

Investitionskostenprognose:

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan Düne	0 m ²	0,00 €	0 €
- Mittelland (Tourismus)	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	0 m ²	0,00 €	0 €
Grunderwerbskosten			
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan Düne	0 m ²	0,00 €	0 €
- Mittelland (Tourismus)	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	0 m ²	0,00 €	0 €
Sonderkosten			
Infrastruktur / Küstenschutz			
- Ertüchtigung Südkaje			0 €
- Maßnahme Landgewinnung (inkl. Kaimauern/Küstenschutz)			0 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			0 €

Erlösbedarfsprognose:

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Gewerbeflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	0 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan Düne	0 m ²	0,00 €	0 €
- Mittelland (Tourismus)	0 m ²	0,00 €	0 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	0 m ²	0,00 €	0 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	0 m ²	0,00 €	0 €
Summe Verkaufserlöse			0 €

Tabelle 4: Exemplarische Darstellung Kosten-/Erlösbedarfsprognose (eigene Darstellung)

Einwohnerentwicklung

Aus dem vorangegangenen Abschnitt zur Einwohnerentwicklung in BAND I wird ein grundsätzlicher Entwicklungstrend deutlich. Ohne nennenswerte Neubautätigkeit verbunden mit einer spürbaren Belebung auf dem Arbeitsmarkt nimmt die Bevölkerungszahl Helgolands stetig ab und, bedingt durch den Wegzug von jüngeren Haushalten, wächst der Anteil der älteren Bevölkerung in einem alarmierenden Ausmaß. In nur 15 Jahren wird die Gruppe der über 80-Jährigen mehr als dreimal so groß sein wie heute. Um die Bandbreiten möglicher Entwicklungen der vier Szenarien differenzierter bewerten zu können, wird folgende Fragestellung untersucht:

Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl, wenn keine Maßnahmen erfolgen?

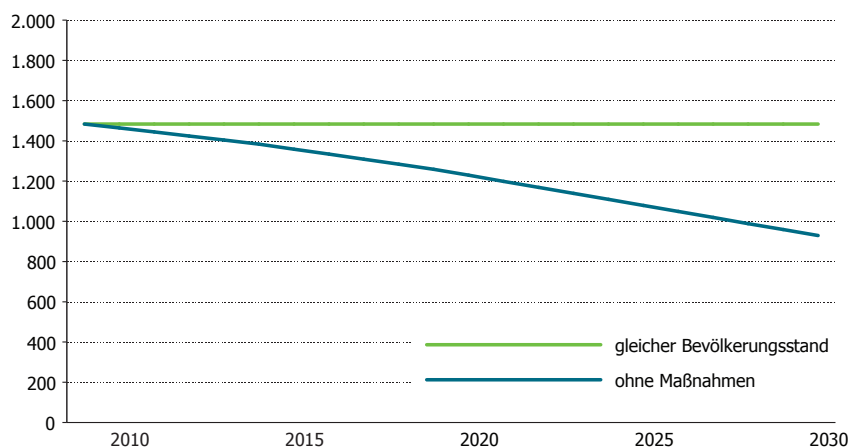


Abb. 2: Einwohnerentwicklung bis 2030, eigene Berechnungen (Analyse & Konzepte)

Ausgangspunkt der Betrachtung (Abbildung 2) ist der Einwohnerstand der Insel zum Ende 2009 (1.484 EW). Gegenübergestellt wird mit einer moderaten Neubauvariante und einem leichten Beschäftigungszuwachs und einer sogenannten Nullvariante. Diese Variante geht von keiner nennenswerten Bautätigkeit und einer rückläufigen Beschäftigungsquote aus. Es gibt auch so gut wie keinen Zuzug (Wanderungssaldo) von außen.

Der obere Bevölkerungsstand kann nur gehalten werden, wenn im moderaten Umfang neue Wohnungen auf der Insel errichtet werden und zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Nur Ersatzmaßnahmen reichen nicht aus, um die rückläufigen Effekte aus dem demographischen Wandel aufzuhalten.

Die Nullvariante zeigt auf, welche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, wenn keine Maßnahmen im Bereich des Wohnungsneubaus und der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen durchgeführt werden. Die Einwohnerzahl reduziert sich bis zum Jahr 2020 um 17 % auf 1.230. Im Jahr 2030 werden demnach nur noch ca. 930 Einwohner (-37%) auf der Insel leben. Unter den beschriebenen Rahmenbedingungen käme hinzu, dass ein Großteil der Inselbewohner älter als 65 Jahre wäre. Diese Nullvariante wird so natürlich nicht eintreffen. Jedoch würde die Fortsetzung der bisherigen Neubautätigkeit und Arbeitsplatzentwicklung zwangsläufig zu einer Bevölkerungsentwicklung führen, die zwischen den beiden Entwicklungslinien liegt und damit weiterhin eine regressive Entwicklung der Bevölkerungszahlen bedeuten.

Um eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur auch für die Zukunft zu gewährleisten, ist die Politik gefordert, entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Kalkulationsgrundlagen für wirtschaftliche Effekte aus dem Tourismus

Die Bewertung der unterschiedlichen Szenarien erfolgt u. a. anhand der zu erwartenden Nachfrageeffekte im Übernachtungstourismus. Diese ergäben sich aus dem Bau neuer Hotels, Ferienwohnungen, Freizeiteinrichtungen und sonstiger Infrastruktur. Im Rahmen dieser Szenariobetrachtung erfolgt noch keine detaillierte Beschreibung dessen, was die Insel leisten müsste, um Hotelinvestoren zu gewinnen oder ausreichende Gästefrequenzen zu generieren. Dies geschieht im späteren Präferenzszenario. Ebenfalls können an dieser Stelle noch keine zusätzlichen Nachfrageeffekte des Tagestourismus kalkuliert werden, da diese in hohem Maße vom Erlebniswert der Insel und der Verkehrsanbindung der Insel abhängig sind. Auch hierzu kann erst im Rahmen des Präferenzszenarios Stellung genommen werden. Vielmehr soll an dieser Stelle verdeutlicht werden, wie viele touristische Wohneinheiten auf den jeweiligen Szenario-Flächen theoretisch möglich wären und welche wirtschaftlichen Effekte hieraus resultieren könnten.

Um die wirtschaftlichen Effekte aus den Szenarien ableiten zu können, wurde vierstufig vorgegangen:

1. Ableitung der Anzahl touristischer Wohneinheiten aus den zur Verfügung stehenden Flächen für Tourismus,
2. Ermittlung der Gästefrequenzen (Anzahl Übernachtungen) über branchenübliche Auslastungs- und Belegungsquoten,
3. Kalkulation des touristischen Umsatzes anhand durchschnittlicher Tagesausgaben der Gäste,
4. Ableitung der Wertschöpfung, der Arbeitsplätze, der Einwohnereffekte.

Folgende Kalkulationsannahmen wurden gewählt und jeweils in jedem der vier Szenarien angewendet:

Kennzahl	Wert	(Zimmer-) Auslastung p.a.	Belegung (Personen)	Tagesausgabe (€)
BGF / Zimmer in 3-Sterne-Hotel	Ø 50 qm	55 %	1,8	120
BGF / Zimmer in 4-Sterne-Hotel	Ø 75 qm	60 %	1,8	120
BGF / Wohneinheit Ferienhaus/Ferienwohnung	Ø 100 qm	48 %	3,5	120
BGF / Touristisches Wohneigentum (Eigentum ohne jegliche Vermietung)	Ø 120 qm	60 Tage	2,5	30

Tabelle 5: Kalkulationsannahmen zur Ermittlung wirtschaftlicher Effekte (eigene Darstellung auf Basis von Benchmarks/Erfahrungswerten, Project M)

Die in der Tabelle 5 dargestellten Werte erlauben die Ableitung der theoretisch möglichen, touristischen Wohneinheiten, deren Frequentierung sowie die Ermittlung des touristischen Umsatzes. Die angesetzten Tagesausgaben für Übernachtungsgäste orientieren sich an den Erkenntnissen des Tourismuskonzeptes Helgoland aus dem Jahr 2008. Sie wurden leicht von 114 Euro auf 120 Euro erhöht.

Um die Wertschöpfungseffekte, Arbeitsplätze und Einwohnereffekte ableiten zu können, sind weitere Kalkulationsannahmen zu treffen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Wertschöpfung: Der Wertschöpfungsanteil am touristischen Umsatz (Gewinne, Löhne und Gehälter) beträgt in der ersten Umsatzstufe ca. 40 Prozent. Der Wertschöpfungsanteil der zweiten Umsatzstufe (Zulieferungen und Vorleistungen) wird pauschal mit 30 Prozent angesetzt (Quelle: DWIF 2010, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland). Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass etwa 75 Prozent des Umsatzes der zweiten Stufe nicht auf Helgoland anfallen, sondern auf dem Festland.
- Beschäftigungseffekte: Die Wertschöpfung, die direkt auf Helgoland anfällt, ist die Berechnungsbasis für die Arbeitsplatzeffekte. Nach Rücksprache mit Betreibern auf Helgoland sollte von einem Durchschnittsverdienst in Gastronomie und Einzelhandel von ca. 27.500 Euro pro Jahr ausgegangen werden. Die relevante, insulare Wertschöpfung wird durch den Jahresdurchschnittsverdienst dividiert. Im Ergebnis stehen dann sogenannte Vollzeitäquivalente (VZÄ).
- Teilzeitstellen: Vollzeitäquivalente geben i. d. R. nicht die tatsächliche Anzahl der Arbeitsstellen bzw. Beschäftigten wieder. Grund dafür sind insbesondere auf Inseln und in der Gastronomie Saisonstellen und Teilzeitkräfte. Folgende Annahmen werden getroffen:
 - 35 Prozent der Vollzeitäquivalente sind tatsächlich Vollzeitstellen. Diese Personen leben permanent auf der Insel.
 - 15 Prozent der Vollzeitäquivalente sind Teilzeitstellen. Diese Personen leben permanent auf der Insel.
 - 50 Prozent sind Saisonkräfte und leben nur sechs Monate auf der Insel.
- Einwohnereffekte: Die Einwohnereffekte ergeben sich aus den o. g. Annahmen und den auf der Insel lebenden Personen. Aussagen zur Haushaltsgröße, in der eine Person lebt (Familienstand, Kinder etc.), werden nicht getroffen.

Die Bewertung der jeweiligen Szenarien erfolgt nachfolgend anhand der quantitativen Kriterien: gewerbliche Übernachtungen, Vollzeitäquivalente, Arbeitsstellen und neue Einwohner sowie ergänzend qualitativ aus gutachterlicher Sicht.

Kampfmittel / Altlasten / Naturschutz

Weitere wesentliche Grundlagen für die Beurteilung und Bewertung der Szenarien sind besonders im Bereich Natur/Umwelt/Altlasten zu berücksichtigen, die den lokalen Naturhaushalt betreffen. Einerseits weist die Insel Helgoland heute eine einmalige Natur mit vielen Schutzgebieten auf, andererseits sind besonders die Folgen des Zweiten Weltkrieges für die ehemalige Hochseefestung Helgoland bis heute spürbar.

(Die Abbildungen folgen auf den Erläuterungstext.)

Kampfmittelreste

Für alle zu untersuchenden Szenarien auf Helgoland stellt sich spätestens bei der Umsetzung folgende Problematik:

Die Bombardierungen Helgolands im Zweiten Weltkrieg erfolgten mit ca. 5.718 t Abwurfmunition; davon allein der letzte Großangriff am 18.4.1945 mit 7.000 Bomben. Zusätzlich erfolgte am 18.4.1947 die Sprengung der südlichen Fels Spitze (der sog. "Big Bang") mit der unterirdischen „Raumanlage“ - einem weitverzweigten Bunkerstollensystem - mit insgesamt ca. 6.700 t Sprengstoff (Torpedoköpfe, Wasserbomben, Minen, Granaten etc.). Als Folge blieb das Mittelland mit einem riesigen Explosionskrater zurück. Eine aktuelle stereoskopische Luftbilddauswertung auf Blindgänger ist für die Landflächen damit zwecklos geworden.

Über die Phase der alliierten Übungsbombardierungen als Nachkriegsnutzung (1945-1952) ist nur wenig bekannt. Bei der Übernahme der Insel durch die Bundesrepublik wurden zwar Luftbilder erstellt; diese sind jedoch aufgrund der massiven Zerstörung und der hohen Anzahl der Bombentrichter in Bezug auf Blindgänger kaum auswertbar gewesen.

Nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes (KMRD SH) musste durchschnittlich von einer Blindgängerrate von 10-12 % ausgegangen werden. Vor der Neubebauung der Insel fand daher für alle neu zu bebauenden Flächen eine umfangreiche Tiefenräumung (bis zu 6 m Tiefe) von Munitionsresten statt. Zusätzlich wurden vor allem in den 50er und 60er Jahren systematisch die oberflächennahen Munitionsreste auf Helgoland und den umliegenden Meeresflächen vom KMRD SH geborgen, gesprengt bzw. entsorgt. Diese Arbeiten sind in der sogenannten Feuerwerkerkarte von 1978 dokumentiert, die eine gute Übersicht über die bereits durchgeführten Bergungsarbeiten in Bezug auf verschiedene Kampfmittel dargestellt. (Siehe auch nachfolgende Abbildung 03)

Allerdings sind die seit 1978 entfernten Munitionsfunde nicht auf dieser Karte dokumentiert. Keinesfalls kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass auf den heute un bebauten Inselflächen Kampfmittel- und Munitionsfreiheit besteht.

Einzelfunde sind daher nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich ist bei jeder Baumaßnahme eine Begleitung durch den KMRD SH zu empfehlen. U.a. ist durch die starke Meeresströmung/Tidenhub bedingt möglich, dass auf Helgoland immer wieder Kampfmittel freigespült und auch angespült werden können.

Bei größeren flächenhaften Baumaßnahmen ist es zukünftig deshalb notwendig, durch elektromagnetische Sondierungen (z.B. mit TDEM) bis mind. in eine Tiefe von 6 m systematische Kampfmittelfreigaben einzuholen. Dies gilt mit schiffsbezogenen Untersuchungsmethoden (z.B. Side-Scann) auch für die Freigabe von Meeresflächen bei Verlandungsprojekten, was zusätzlich zu erheblichen Zeit- und Kostenaufwendungen führen wird.

Altablagerungen

Für bestimmte Gebiete auf der Insel Helgoland gibt es Aussagen aus dem Altablagerungs- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg. Diese drei Flächen wurden im BAND 1 dargestellt und bestehen aus zwei Flächen ehemaliger Hausmüll- und Bauschuttdeponien (Siehe Kapitel III, Band I), sowie einer Altlastenverdachtsfläche (Bodenhalde) im Hafengebiet.

Es handelt sich um folgende Flächen:

- AA-HEL-01 Kringel (ehemalige Mülldeponie),
- AA-HEL-02 Boiens Lün / Nordstrand (ehemalige Mülldeponie),
- AA-HEL-03 Südhafen / Westmole (Bodenhalde am Wassersturztbecken).

Eine weitere Fläche wird als Rüstungsalast im Hafengebiet geführt. Es handelt sich um ehemalige Ölbunker die kriegsbedingt gesprengt wurden. Besonders letztere ist bei Entwicklungen im Hafengebiet weiter zu untersuchen, um den Sanierungsaufwand festzustellen.

Naturschutz- / FFH-Gebiete

Als weitere z.T. restriktive Grundlagen müssen auf Helgoland die umfangreichen Ausweisungen für Naturschutz bzw. FFH-Gebiete gelten (vgl. BAND I, Kapitel III). Sie dokumentieren einerseits die besonderen, z.T. einzigartigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf den Inseln, aber auch auf den umgebenden Meeres- und Felswattflächen. Andererseits wird bei flächenhaften Entwicklungen oft mit Konflikten der Schutzziele dieser Gebiete und ihrer Bewohner zu rechnen sein. Daher ist mit einem erhöhten Abstimmungs- und Untersuchungsaufwand in Bezug auf Artenschutz, FFH- Vorprüfungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen bei Flächenentwicklungen zu rechnen. Dies gilt vor allem für Maßnahmen, die in der Umgebung von FFH-Gebieten umgesetzt werden sollen und offensichtliche Auswirkungen (z.B. strömungsbedingt) auf diese Gebiete haben könnten.

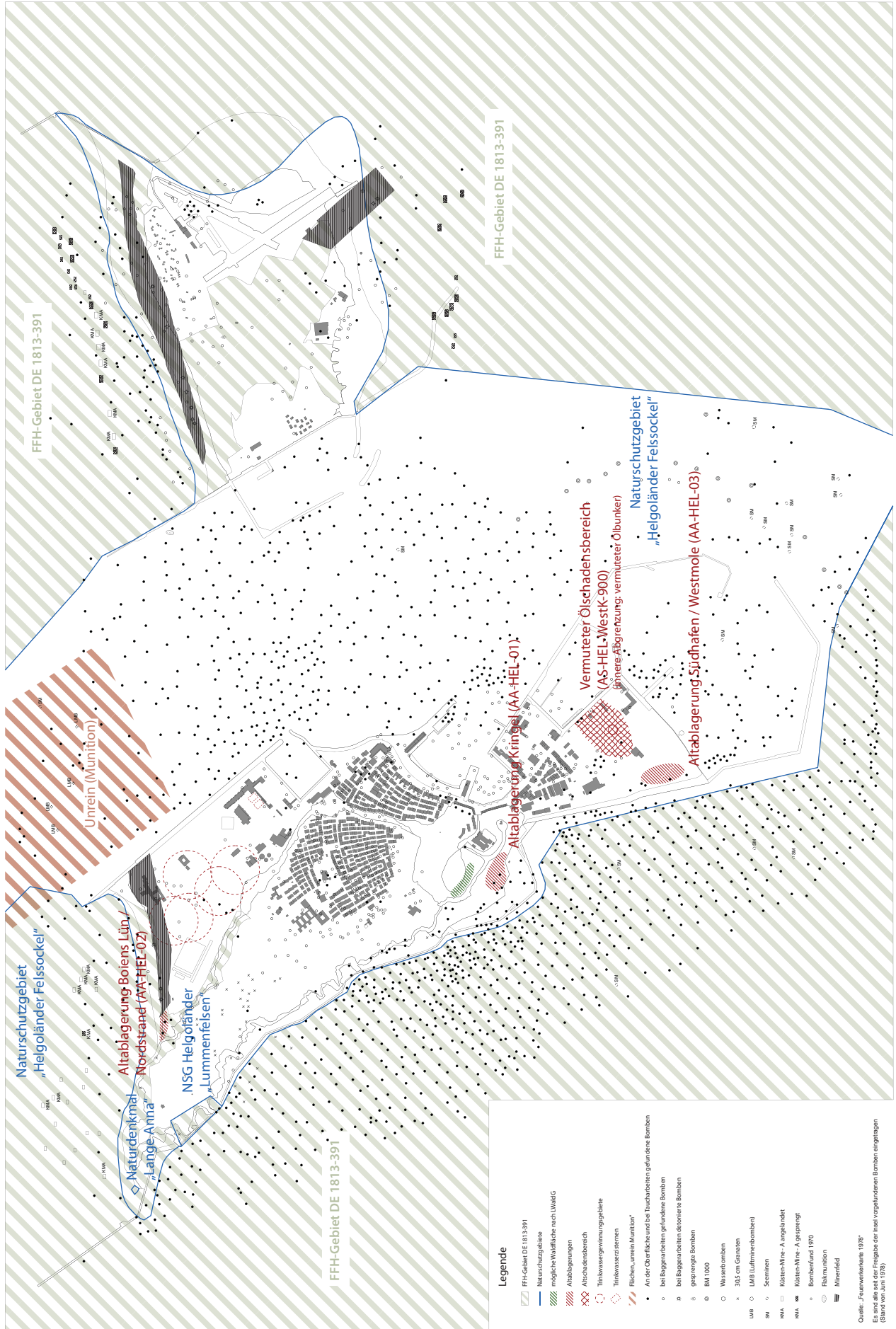


Abb. 3: Darstellung von Kampfmitteln / Altlasten / Naturchutzflächen der Insel Helgoland (Teilgrundlage Feuerwerkskarte von 1978 KMRD SH, eigene Darstellung)

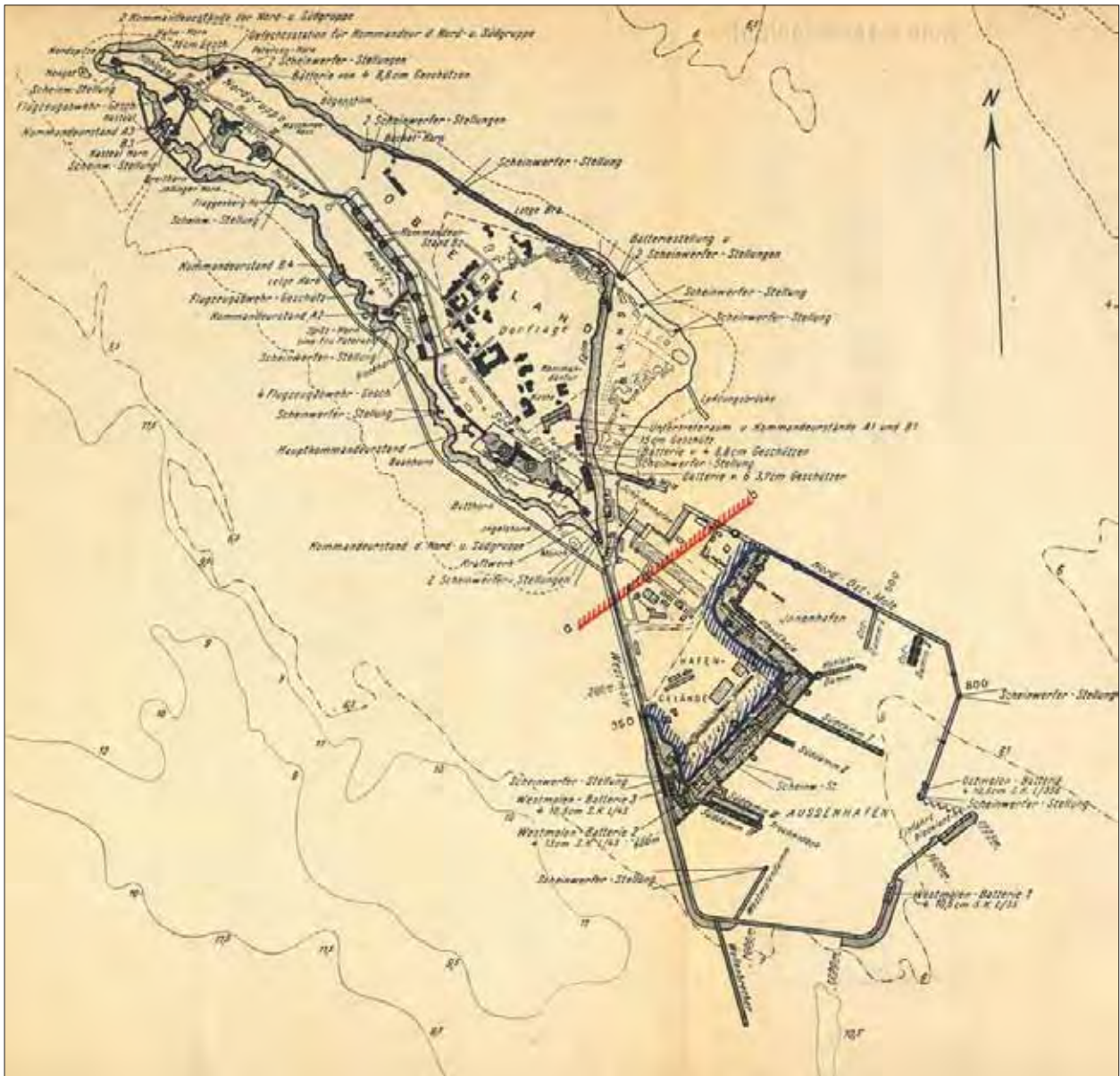


Abb. 4: Festung Helgoland, Karte der Kriegsmarine von 1937 (Liebold, 2010)

Bewertungsmatrix (exemplarisch)

Für jeden Themenkreis wurden aus der Bestandsaufnahme detaillierte Kriterien entwickelt, die sich an der Präambel und den Grundsätzen orientieren und diese inhaltlich konkretisieren:

- Bewertungsmatrix für den Themenkreis Wohnen, Städtebau und Gesellschaft,
- Bewertungsmatrix für den Themenkreis Tourismus,
- Bewertungsmatrix für den Themenkreis Natur, Landschaft und Forschung,
- Bewertungsmatrix für den Themenkreis Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung.

Um die Szenarien auf ihre Machbarkeit hin zu untersuchen, werden technische, rechtliche und finanzielle Möglichkeiten sowie auftretende Einschränkungen und Grenzen dargelegt bzw. bewertet.

- Realisierbarkeit
 - technische Machbarkeit,
 - rechtliche Machbarkeit.
- Chancen und Risiken
 - wirtschaftliche,
 - landschaftsökologische.

Kriterien - Themenkreise

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Bevölkerungswachstum, zumindest Konsolidierung der Bevölkerungszahl.

Positiver Wanderungssaldo (der das Geburtendefizit kompensiert), Verbesserung der Altersstruktur.

Vermeidung höherer Siedlungsdichte.

Sicherung der sozialen Infrastruktur und den Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Erhalt des Status einer selbstständig handelnden Gemeinde mit Hoheitsrechten.

Quantitative Versorgung mit Grundbedarf (Grundversorgung).

Sicherung der medizinischen Versorgung, Verfügbarkeit fachärztlicher Versorgung.

Ausbau der Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Versorgung mit Dienstleistungen und spezialisierten Fachgeschäften.

Sicherung und Chancen der Weiterentwicklung des Denkmalensembles.

Entwicklung der Altstadt durch Sanierung(-programm).

Bündelung von „öffentlichen“ Wohnungsbeständen in Genossenschaftsform.

Entwicklung Immobilienpreise und Anzahl Zweitwohnungsnehmer.

Verfügbarkeit von preiswertem Mietwohnraum u. Wohnraum für Senioren im Bestand.

Versorgung der bestehenden Bevölkerung (5-6 Neubauwohnungen/Jahr).

Neubaufflächen für zusätzliche Einwohner.

Neubaufflächen für altgerechte Wohnformen.

Tourismus

Bewertung

Hinweise

Verbesserung der Diversifizierung der touristischen Angebotsstruktur.

Ganzjährige, täglich verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.

Beibehaltung des Charakters der Insel und ihrer beiden Teile.

Erfüllung der touristischen Leitlinie und des Tourismuskonzeptes.

Erweiterung der Angebotspalette (touristischer Attraktions- und Erlebniswert).

Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente.

Stärkung des Übernachtungstourismus durch 500 zusätzliche Betten.

Gesundes Verhältnis: Gästebetten / Einwohner.

Schaffung von min. 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen (min. 50% Dauerarbeitsplätze).

Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit.

Imagewechsel, Aufhebung der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand.

Tourismus

Aufzeigen neuer Perspektiven für die gegenwärtigen Anbieter / Impuls- und Nachahmungseffekte initiieren.

Bewertung

Hinweise

Natur, Landschaft & Forschung

Erhalt und Entwicklung naturnaher Meeressgewässer und Küstenlinien.

Erhalt und Entwicklung störungsfreier Ruheplätze (Robben/Seehunde).

Umfang der Gefährdung mariner Ökosysteme durch Bauvorhaben.

Erhalt gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensraumtypen.

Sicherstellung hoher Anteile unversiegelter Bodenflächen.

Einhaltung bester gewässerphysikalischer u. -chemischer Verhältnisse.

Erhalt abgasarmer/abgasfreier Binnenverkehre.

Anteil/Verwendung regenerativer Energien (CO₂-Emissionen)

Risiken/Sanierung von Altlasten und Munitionsresten.

Wahrung der charakteristischen Inselansichten.

Sicherung der Kulturlandschaft Helgolands.

Sicherung/Ausbau der (marinen) Forschungseinrichtungen.

Erhalt der einmaligen natürl. Forschungsbedingungen auf dem Helgoländer Felssockel.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Branchenmix: höhere Diversifizierung durch Neuansiedlungen.

Neuansiedlungen - Tourismus.

Neuansiedlungen - Facheinzelhandel.

Neuansiedlungen - Gesundheit.

Neuansiedlungen - Energie.

Bewertung

Hinweise

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Neuansiedlungen - Forschung/Bildung.

Neuansiedlungen - öffentlicher Dienst.

Neuansiedlungen - Sonstige.

Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.

Beschäftigungsquoten auf dem Niveau des deutschen Durchschnitts.

Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (insbesondere für Jugendliche).

Mobilisierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter.

Optimierung der Logistik für Ver- und Entsorgung.

Optimierung der verkehrlichen Anbindung an das (Fest-)Hinterland (national/intern.).

Langfristige Sicherung der (seeseitigen) Anbindung.

Optimierung der Anbindung für den Flugverkehr.

Sicherung/Optimierung der Grund- und Verbrauchskostenverteilung (Ver- u. Entsorgung) je EW.

Kriterien - Machbarkeit

Technische Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte durch Altlasten/Kampfmittel.

Konflikte durch Versorgungsinfrastrukturen.

Umsetzbarkeit in Bauabschnitten und -phasen.

Rechtliche Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte Naturschutzrecht.

Konflikte Städtebaurecht.

Konflikte Denkmalschutzrecht.

Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung	Bewertung	Hinweise
Umfang/Bedarf an öffentlichen Investitionen.		
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von technischer Infrastruktur.		
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von baulicher Infrastruktur.		
Umfang/Bedarf privater Investitionen.		
Wahrscheinlichkeit privater Investitionen.		
Wahrscheinlichkeit öffentlicher Investitionen.		
Finanzierungen durch öffentliche private Partnerschaften.		
Landschaftsökologische Chancen und Risiken	Bewertung	Hinweise
Meeresfauna und -flora/Schutzgebiete.		
Landgebundene Fauna und Flora.		
Sonderthema: Seevögel.		
Sonderthema: Seehunde und Robben.		
Sonderthema: Großalgenwälder.		
Sonderthema: Felswatt/Strömungsverhalten.		
Bewertungsmaßstab		
← Potentiale sehr hoch / sehr positive Veränderung		
↗ Potentiale hoch / positive Veränderung		
→ Kaum Veränderung. / Kaum Konflikte		
↘ Geringes Potential / negative Veränderung		
→ Kein Potential / sehr negative Veränderung / nicht zu erreichen		

Tabelle 6: Exemplarische Abbildung der Bewertungsmatrix (eigene Darstellung)

V Szenarientwicklung I - IV

Szenario I - Lun bleft Lun

Szenario II - Lun bleft Lun - een betjen deärtu

Szenario III - De uur's Lun

Szenario IV - De uur's Lun - iip Weeter

Szenario I - Lun bleift Lun

Lun bleift Lun (Land bleibt Land - Insel bleibt Insel)

Charakteristik

- weitestgehende Erhaltung der Bestandsbebauung/Abriss- und Neubau denkbar,
- minimal(st)e Flächeninanspruchnahme - lediglich im Südhafen-/Vorhafenbereich sowie im Ober- und Mittelland und auf der Düne durch Ergänzungsbauten im Rahmen der bestehenden rechtskräftigen B-Pläne,
- keine Inanspruchnahme des NO-Landes.

Szenario I - Lun bleift Lun - ist eine sich am Bestand orientierende Entwicklungsalternative, die sich auf die Umstrukturierung bereits bestehender Bebauung und auf vorhandene Flächenverfügbarkeiten konzentriert.

In der Helgoländer Altstadt im Ober- und Unterland ist das Szenario gekennzeichnet durch optionale, gezielte Abbruchmaßnahmen von kleinen Quartiersblöcken, die nicht im direkten Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung liegen. Vorgesehen ist eine Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung, die sich in die bestehende Bebauung einfügt und diese ergänzt (II+S Geschosse). Die Wohnbaupotentiale des B-Plans 4 Leuchtturmstraße im Oberland werden als Randbebauung der Altstadt realisiert. Hier werden 2-geschossige Wohnbauten errichtet.

Das Mittelland sowie das Nord-Ost-Gelände bleiben unangetastet und verbleiben in der bisherigen Nutzung. Nördlich der Hummerbuden im Anschluss an die Unterlandbebauung wird die Hotelerweiterung mit der Hangbebauung (B-Plan 11) realisiert.

Im Südhafen-/Vorhafenbereich hingegen finden wesentliche Veränderungen statt. Die Flächen südlich der Ringstraße werden für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet und mit entsprechender Infrastruktur ausgestattet. Der Güterfrachtumschlag der Insel wird von dem Binnenhafen in den Südhafen/Vorhafen verlagert. Die Südkaje wird hierfür saniert. Ausgenommen von dieser Entwicklung sind der Hubschrauberlandeplatz der deutschen Marine, die Kläranlage und die Flächen des WSD/WSA. Ein slipfähiger Zugang wird gewährleistet. Zielgruppen der Gewerbeflächen sind insulare Betriebe und Unternehmen aus dem Sektor Windenergie, die sich aktuell für Helgoland als langfristigen Standort im Rahmen der Installations- und Wartungs-/Betriebsphase der Offshore-Windenergieparks vor Helgoland interessieren.

Auf der Düne werden die touristischen Flächenpotentiale des Bebauungsplans Düne genutzt. Das bereits errichtete Dünendorf wird mit weiteren Ferienhäusern nebst notwendigen Betriebseinrichtungen ergänzt. Südlich des Dünendorfs wird ein neues Dünenrestaurant errichtet. Beide Maßnahmen werden im Rahmen des geltenden Planungsrechtes umgesetzt.

Abb. 5: Szenario I (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)

Szenario I - Lun bleibt Lun



Räumliche Kennwerte

Umnutzung von Flächen/Gebäuden für:	BBL	NBL	übG	BGF
Tourismus-/Wohnflächen:				
Bestandsentwicklung Altstadt (Wohnen)	5.600 m ²	5.600 m ²	4.500 m ²	11.250 m ²
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	4.900 m ²	9.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelenerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	1.900 m ²	6.650 m ²
Gewerbeflächen:				
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	38.000 m ²	76.000 m ²

(BBL = Bruttobauland, NBL = Nettobauland, übG = überbaubare Grundstücksfläche, BGF = Bruttogeschossfläche)

Tabelle 7: Räumliche Kennwerte Szenario I (eigene Darstellung)

Folgen und Wirkungen

Wohnen und Städtebau (Gesellschaft)

Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Leuchtturmstraße im Oberland wird ein neues Wohnraumangebot als neue westliche Ortsrandbebauung geschaffen. Dieses richtet sich in erster Linie an Insulaner sowie an Beschäftigte der Wind-Offshore-Industrie. Es entstehen Flächen für altengerechten Wohnraum, preiswerten Wohnraum und Neubauflächen für den Bedarf aus der bestehenden und neuen Bevölkerung. Mit dem Abriss einzelner - optionaler - Quartiersblöcke im Ober- und Unterland stehen Flächen für den Neubau moderner Gebäudekomplexe bereit. Diese sollen in erster Linie den insularen Wohnbedarf decken, können aber auch als Kombination mit Flächen für Zweitwohnsitze sowie touristische Dienstleistungen die Innenentwicklung der Helgoländer Altstadt voranbringen.

In der sozialen Infrastruktur ergeben sich kaum Veränderungen, wichtige Einrichtungen wie Schule oder KiTa werden in ihrem Bedarf allerdings langfristig eher gefährdet sein. Das Ausbildungs- und Freizeitangebot verbleibt auf aktuellem Niveau. Die Bevölkerungszahl wird im besten Falle stabilisiert, einem durch Neubau generierten Bevölkerungszuwachs von maximal 380 Einwohnern steht ein demographisch bedingter Einwohnerrückgang von maximal 400 Einwohnern gegenüber. Durch den möglichen Zuzug neuer Insulaner könnte sich jedoch die Altersstruktur verbessern.

Auf der Düne erfolgen bis auf den Neubau des Dünenrestaurants und der Fertigstellung des Dünendorfs keine weiteren Veränderungen.

Tourismus

Räumliche touristische Impulse ergeben sich durch die Erweiterung des Dünendorfes, den Neubau eines Dünenrestaurants, der Hotelerweiterung durch die Hangbebauung am Mittelland (B-Plan 11) sowie ggf. durch Abrisse in der Altstadt. Insgesamt werden im Plan 9.350 m² BGF für Tourismus ausgewiesen.

In der Altstadt könnten durch den Abriss von Bestandsstrukturen in geringem Umfang einzelne neue touristische Angebote entstehen. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche (nach Abriss) ließe grundsätzlich eine Hotelansiedlung zu. Zu berücksichtigen sind hierbei unterschiedliche Flächenansätze, die sich aus dem jeweiligen Konzept, der Qualität und den Serviceeinrichtungen des Hotelbetriebs ergeben müssten. Der Altstadt-Standort selbst wäre wahrscheinlich für einen möglichen Projektentwickler oder Investor voraussichtlich kein 1a-Standort, da sich die Planung stark an den umliegenden Bestandsstrukturen orientieren müsste und auch der direkte Meerblick nur eingeschränkt möglich wäre. Direkte betriebliche Synergien mit kommunalen Einrichtungen (z.B. Nordseehalle, Erlebnisbad) wären nicht möglich.

Nutzung	Theoretisch mögliches Setup	BGF (m ²)	Effekte
Gewerbliche Vermietung / Beherbergung	1 Hotel, 4 Sterne (70 WE) 32 Ferienhäuser	7.950	Gewerbliche ÜN p.a.: ca. 44.000
Touristisches Wohneigentum (ohne Vermietung)	-	-	VZA: ca. 80-90
Freizeit, Gastronomie, Shops, etc.	n.n.	1.400	Arbeitsstellen: ca. 130-150 Neue Einwohner: ca. 50-60

Tabelle 8: Touristische Effekte Szenario I (eigene Darstellung, Project M)

In diesem Szenario sind die dringend benötigten weit reichenden Veränderungen und Impulse aus dem endogenen touristischen Potential Helgolands selbst zu erbringen. Angesichts der Beschränkungen durch Flächenverfügbarkeit und Schutzbestimmungen und auch aufgrund der vielen Jahre des Rückgangs mit einer inzwischen dünnen Kapitaldecke und Investitionsfähigkeit der Betriebe ist nicht davon auszugehen, dass die Insel den touristischen Turnaround aus eigener Kraft und ohne massive externe Impulse schaffen wird. Die seit vielen Jahren laufende Marktberingung unter den Helgoländer Betrieben wird in diesem Szenario beschleunigt voranschreiten, was neben den jeweiligen Problemen auch Chancen für neue Anbieter und Angebote mit sich bringen würde. Angesichts der eingeschränkten Attraktivität der Insel als Lebens- und Wohnstandort ist jedoch kaum damit zu rechnen, dass sich in nennenswertem Maße touristisch relevante Neuansiedlungen ergäben. Daher müssten andere Gewerbe- und/oder Dienstleistungsbereiche den zu erwartenden weiteren Rückgang in wichtigen touristischen Segmenten kompensieren.

Natur, Landschaft und Forschung

Auf den Gewerbeflächen im Südhafen/Vorhafen bestehen nach der Altlastensanierung Optionen zur Erweiterung der insularen Forschungseinrichtungen. Alle Meeresforschungsschwerpunkte und Dauereinrichtungen können in Helgoland erhalten und ggfs. erweitert werden.

Durch die im Bereich Wohnen und Städtebau beschriebenen Projekte verbleibt das Landschaftsbild Helgolands im Wesentlichen unverändert. Umfangreiche ökologische Auswirkungen durch die genannten Projekte bleiben aus. Lediglich erhöhte Schiffsverkehre (z.B. Offshore Anlagen-Anbindung) sind zu erwarten.

Die geplanten Baumaßnahmen würden direkt keine Natura 2000-Schutzgebiete betreffen, somit sind keine direkten Folgen für die derzeit auf der Haupt- und Nebeninsel vorkommenden Rast- bzw. Brutvogelbestände sowie Meereslebensräume und Robben- sowie Seehundkolonien zu erwarten. Einhergehend mit der Erweiterung des Dünendorfes ist mit einem Anstieg der Besucherzahl zu rechnen, welcher wiederum einen negativen Einfluss auf die Vögel und marinen Säuger haben könnte und ggfs. zu steuern wäre. Diese Aspekte sind allerdings im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes 8 bereits berücksichtigt worden. Die tatsächlich eintretenden Auswirkungen sind noch nicht absehbar, Eingriffe in die zu überbauenden Flächen wären noch zu prüfen. Durch den Rückbau der alten Ferienhaussiedlung auf dem östlichen Dünenteil ergeben sich allerdings auch Chancen der Renaturierung.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Mit der Ausrichtung des Süd-/Vorhafens als Service- und Wartungshafen und den angrenzenden Logistikflächen für Offshore-Windparkbetreiber erschließt sich die Insel langfristig ein weiteres wirtschaftliches Standbein. Bereits heute zeigen Betreiber Interesse daran, ihre Mitarbeiter dauerhaft auf Helgoland anzusiedeln. Die Schiffsanbindung zum Festland wird durch Synergien mit den Windparkbetreibern insbesondere in der Nebensaison für die Insulaner optimiert. Die Ver- und Entsorgung der Insel erfolgt über den Südhafen/Vorhafen.

Räumliche Veränderungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes sind in diesem Szenario nicht vorgesehen. Die Anbindung der Insel per Flugzeug wird wie gehabt beibehalten.

Der Energiebedarf wird sich auf Grund der begrenzten Neubebauung nur unwesentlich erhöhen, was aber durch eine energieeffiziente Bauweise sowie durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen teilweise kompensiert werden kann. Die bestehende Energieversorgungs-Infrastruktur bleibt unverändert.

Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Investitionskostenprognose:

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	11.300 m ²	50,00 €	565.000 €
- Bestandsentwicklung Altstadt	5.600 m ²	50,00 €	280.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	50,00 €	150.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	50,00 €	190.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	35,00 €	1.659.000 €
Grunderwerbskosten			
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	11.300 m ²	305,00 €	3.446.500 €
- Bestandsentwicklung Altstadt	5.600 m ²	450,00 €	2.520.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	350,00 €	1.050.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	150,00 €	570.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	25,00 €	1.185.000 €
Sonderkosten			
Infrastruktur / Küstenschutz			
- Ertüchtigung Südkaje			5.500.000 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			17.115.500 €

Erlösbedarfsprognose:

Verkaufserlöse	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Gewerbeflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	11.300 m ²	350,00 €	3.955.000 €
- Bestandsentwicklung Altstadt	5.600 m ²	450,00 €	2.520.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	400,00 €	1.200.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	200,00 €	760.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	150,00 €	7.110.000 €
Summe Verkaufserlöse			15.545.000 €

Hinweis:

Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Grunderwerbs- und Erschließungskosten siehe Kapitel V - 3. Eine differenzierte Darstellung der Sonderkosten ist dem Anhang zu entnehmen.

Tabelle 9: Kosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario I (eigene Darstellung)

Bewertungsmatrix

Kriterien - Themenkreise

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Bevölkerungswachstum, zumindest Konsolidierung der Bevölkerungszahl.	→	Degressive Entwicklung setzt sich fort. Im günstigen Falle Stabilisierung der Bevölkerung.
Positiver Wanderungssaldo (der das Geburtendefizit kompensiert), Verbesserung der Altersstruktur.	→	Fehlende Anreize (Arbeitsplätze, Wohnraum, Infrastruktur) für stärkeren Zuzug. Weiterhin Fortzug von Familien und damit weitere Alterung der Bevölkerung.
Vermeidung höherer Siedlungsdichte.	→	Kaum Veränderung.
Sicherung der sozialen Infrastruktur und den Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.	→	Auslastungsprobleme insbesondere bei der auf Kinder und Jugendliche ausgerichteten Infrastruktur.
Erhalt des Status einer selbstständig handelnden Gemeinde mit Hoheitsrechten.	→	Kaum Veränderung.
Quantitative Versorgung mit Grundbedarf (Grundversorgung).	→	Kaum Veränderung.
Sicherung der medizinischen Versorgung, Verfügbarkeit fachärztlicher Versorgung.	→	Kaum Veränderung.
Ausbau der Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.	→	Kaum Veränderung.
Versorgung mit Dienstleistungen und spezialisierten Fachgeschäften.	→	Kaum Veränderung.
Sicherung und Chancen der Weiterentwicklung des Denkmalsambles.	→	Kaum Veränderung.
Entwicklung der Altstadt durch Sanierung(-programm).	↗	Durch Abriss und Neubau in der Altstadt entstehen geringfügig neue Impulseffekte.
Bündelung von „öffentlichen“ Wohnungsbeständen in Genossenschaftsform.	↗	Sichert preiswerten Wohnraum v. a. im Bestand. Bestandspotential auf Helgoland unter Umständen zu klein für eine selbstständige Genossenschaft.
Entwicklung Immobilienpreise und Anzahl Zweitwohnungsnehmer.	→	Kaum Veränderung.
Verfügbarkeit von preiswertem Mietwohnraum u. Wohnraum für Senioren im Bestand.	→	Kaum Veränderung.. Sicherung durch teilw. Einbindung in Genossenschaftsform möglich.
Versorgung der bestehenden Bevölkerung (5-6 Neubauwohnungen/Jahr).	↗	Möglich durch Flächenpotentiale B-Plan IV und in der Altstadt.
Neubaufflächen für zusätzliche Einwohner.	↗	Möglich durch Flächenpotentiale B-Plan IV und Altstadt.
Neubaufflächen für altengerechte Wohnformen.	↗	Möglich durch Flächenpotentiale B-Plan IV und Altstadt. Neubau von preiswertem Wohnraum bedarf voraussichtlich der Förderung.

Tourismus	Bewertung	Hinweise
Verbesserung der Diversifizierung der touristischen Angebotsstruktur.	→	Keine Verbesserung zu erwarten.
Ganzjährige, täglich verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.	→	Keine Mehrbelegung aus dem Tourismus zu erwarten.
Beibehaltung des Charakters der Insel und ihrer beiden Teile.	→	Keine Veränderung zu erwarten.
Erfüllung der touristischen Leitlinie und des Tourismuskonzeptes.	→	Kaum bis nicht möglich.
Erweiterung der Angebotspalette (touristischer Attraktions- und Erlebniswert).	→	Nur aus dem (begrenzten) endogenen Potential.
Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente.	→	Kaum bis nicht möglich.
Stärkung des Übernachtungstourismus durch 500 zusätzliche Betten.	→	Kaum bis nicht möglich.
Gesundes Verhältnis: Gästebetten / Einwohner.	→	Keine maßgebliche Veränderung zu erwarten.
Schaffung von min. 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen (min. 50% Dauerarbeitsplätze).	→	Kaum bis nicht möglich
Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit.	→	Nur im bereits gegenwärtig machbaren Rahmen.
Imagewechsel, Aufhebung der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand.	→	Kaum zu erwarten.
Aufzeigen neuer Perspektiven für die gegenwärtigen Anbieter / Impuls- und Nachahmungseffekte initiieren.	→	Kaum bis nicht zu erwarten.
Natur, Landschaft & Forschung	Bewertung	Hinweise
Erhalt und Entwicklung naturnaher Meeressgewässer und Küstenlinien.	→	Kaum Veränderung.en, aber negativer Einfluss durch leicht erhöhten Tourismus auf der Düne möglich, nur leicht erhöhte Schiffsverkehre.
Erhalt und Entwicklung störungsfreier Ruheplätze (Robben/Seehunde).	→	Kaum Veränderung.en, nur leicht erhöhte Schiffsverkehre.
Umfang der Gefährdung mariner Ökosysteme durch Bauvorhaben.	→	Keine Gefährdungen erkennbar.
Erhalt gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensraumtypen.	→	Keine Gefährdungen erkennbar.
Sicherstellung hoher Anteile unversiegelter Bodenflächen.	→	Ausnahmen Südhafen/Vorhafen und Leuchtturmweg.
Einhaltung bester gewässerphysikalischer u. -chemischer Verhältnisse.	→	Kaum Veränderung.en, nur leicht erhöhte Schiffsverkehre.
Erhalt abgasarmer/abgasfreier Binnenverkehre.	→	Keine Veränderungen.
Anteil/Verwendung regenerativer Energien (CO ₂ Emissionen).	→	Keine Veränderungen.

Natur, Landschaft & Forschung	Bewertung	Hinweise
Risiken/Sanierung von Altlasten und Munitionsresten.	↗	Sanierung/Nutzung Südhafen/Vorhafen.
Wahrung der charakteristischen Inselansichten.	→	Keine Veränderungen.
Sicherung der Kulturlandschaft Helgolands.	→	Keine Veränderungen.
Sicherung/Ausbau der (marinen) Forschungseinrichtungen.	↗	Z. B. neues Arbeitsfeld offshore; Umsetzung Konzept „Greenhouse-Bluehouse“.
Erhalt der einmaligen natürl. Forschungsbedingungen auf dem Helgoländer Felssockel.	→	Keine Veränderungen.
Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung	Bewertung	Hinweise
Branchenmix: höhere Diversifizierung durch Neuansiedlungen.	↗	Neuansiedlung von Unternehmen zur Versorgung der Offshore-Windparks.
Neuansiedlungen - Tourismus.	→	Erschließung eines weiteren Standbeins im Offshore-Geschäft.
Neuansiedlungen - Facheinzelhandel.	→	Hotelerweiterung (B-Plan 11) und Erweiterung Dünendorf.
Neuansiedlungen - Gesundheit.	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Neuansiedlungen - Energie.	↗	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Neuansiedlungen - Forschung/Bildung.	↗	Im Südhafen siedeln sich Unternehmen zur Versorgung der Offshore-Windparks an.
Neuansiedlungen - öffentlicher Dienst.	→	Kaum bis geringfügige Veränderungen zu erwarten.
Neuansiedlungen - Sonstige.	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.	→	Neben Ansiedlungen durch Offshore-Unternehmen sind kaum Veränderungen zu erwarten.
Beschäftigungsquoten auf dem Niveau des deutschen Durchschnitts.	↘	In diesem Szenario nicht zu erreichen.
Optimierung der Logistik für Ver- und Entsorgung.	↗	Durch Ertüchtigung der Südkaje und Ausbau im Südhafen werden Logistikkabläufe optimiert.
Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (insbesondere für Jugendliche).	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Mobilisierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter.	↗	Dauerhafte Ansiedlung von Mitarbeitern durch Offshore-Unternehmen möglich.
Optimierung der verkehrlichen Anbindung an das (Fest-)Hinterland (national/intern.).	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Langfristige Sicherung der (seeseitigen) Anbindung.	→	Evtl. Synergien mit Offshorebetreibern möglich.
Optimierung der Anbindung für den Flugverkehr.	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.

<p>Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung)</p> <p>Sicherung/Optimierung der Grund- und Verbrauchskostenverteilung (Ver- u. Entsorgung) je EW.</p>	<p>Bewertung</p> <p>→</p>	<p>Hinweise</p> <p>Kaum Veränderungen zu erwarten.</p>
<p>Kriterien - Machbarkeit</p>		
<p>Technische Machbarkeit</p> <p>Konflikte durch Altlasten/Kampfmittel.</p>	<p>Bewertung</p> <p>→</p>	<p>Hinweise</p> <p>Hotelenweiterung durch Hangbebauung im Mittel- und Flächenbereitstellung im Südhafen-/Vorhafenbereich.</p>
<p>Konflikte durch Versorgungsinfrastrukturen.</p>	<p>→</p>	<p>Kaum Konflikte zu erwarten.</p>
<p>Umsetzbarkeit in Bauabschnitten und -phasen.</p>	<p>↑</p>	<p>Vorhaben sind unabhängig voneinander realisierbar.</p>
<p>Rechtliche Machbarkeit</p> <p>Konflikte Naturschutzrecht.</p>	<p>Bewertung</p> <p>→</p>	<p>Hinweise</p> <p>Kaum Veränderungen zu erwarten.</p>
<p>Konflikte Städtebaurecht.</p>	<p>→</p>	<p>Kaum Konflikte zu erwarten.</p>
<p>Konflikte Denkmalschutzrecht.</p>	<p>→</p>	<p>Abriss im Bestand erfordert Nachweis- und Begründungsverfahren.</p>
<p>Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung</p>		
<p>Umfang/Bedarf an öffentlichen Investitionen.</p>	<p>Bewertung</p> <p>→</p>	<p>Hinweise</p> <p>Im bisherigen Umfang; keine nennenswerten Steigerungen, weitestgehend erhaltende Investitionen.</p>
<p>Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von technischer Infrastruktur.</p>	<p>→</p>	<p>Kaum Veränderungen zu erwarten.</p>
<p>Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von baulicher Infrastruktur.</p>	<p>→</p>	<p>Kaum Veränderungen zu erwarten.</p>
<p>Umfang/Bedarf privater Investitionen.</p>	<p>→</p>	<p>Geringfügig überwiegend bzw. weitestgehend erhaltende Investitionen.</p>
<p>Wahrscheinlichkeit privater Investitionen.</p>	<p>↑</p>	<p>Leicht steigend durch Ansiedlung der Offshore-Windparkbetreiber.</p>
<p>Wahrscheinlichkeit öffentlicher Investitionen.</p>	<p>→</p>	<p>Erforderliche Investitionen im Südhafen-/Vorhafenbereich und zur Umsetzung der rechtskräftigen B-Pläne.</p>

Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung

Finanzierungen durch öffentliche private Partnerschaften.

Bewertung

↗

Hinweise

Insbesondere in der Folge der Ansiedlung der Offshore-Windparkbetreiber.

Landschaftsökologische Chancen und Risiken

Meeresfauna und -flora/Schutzgebiete.

Bewertung

→

Hinweise

Kaum Veränderung, nur leicht erhöhte Schiffsverkehre.

Landgebundene Fauna und Flora.

→

Geringe Grünlandverluste (Leuchtturmweg).

Sonderthema: Seevögel.

→

Kaum Veränderung, aber negativer Einfluss durch erhöhten Tourismus möglich.

Sonderthema: Seehunde und Robben.

→

Kaum Veränderung, aber negativer Einfluss durch erhöhten Tourismus möglich.

Sonderthema: Großalgenwälder.

→

Keine Veränderungen.

Sonderthema: Felswatt/Strömungsverhalten.

→

Keine Veränderungen.

↖ Potentiale sehr hoch / sehr positive Veränderung

↗ Potentiale hoch / positive Veränderung

→ Kaum Veränderung. / Kaum Konflikte

↘ Geringes Potential / negative Veränderung

↙ Kein Potential / sehr negative Veränderung / nicht zu erreichen

Tabelle 10: Bewertungsmatrix Szenario I (eigene Darstellung)

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile

Vorteile

- + Helgoland bleibt in seinen beiden Teilen nahezu unverändert.
- + Erschließung eines weiteren Standbeins mit neuen oder Ersatzarbeitsplätzen im gewerblichen Bereich (Offshore-Geschäft).
- + Die Natur- und Landschaftsräume bleiben nahezu unangetastet.
- + Der Reedestrom bleibt unbeeinträchtigt.

Nachteile

- Die städtebauliche Ansicht im Oberland wird sich verändern, da dort maßgebliche Bautätigkeit zu erwarten ist.
- Die Beschränkungen auf das Oberland für Neubauten bieten wenig Potentiale für neue Ansiedlungen.
- Das Szenario bietet keine weitreichenden ökonomischen Effekte für eine ausreichende Anzahl dauerhaft sicherer Arbeitsplätze und den damit verbundenen Bevölkerungseffekten.
- Es sind kaum Veränderungen in der Versorgungssituation zu erwarten.
- Weiterer Fortzug von Familien und Verstärkung des negativen Wanderungssaldos ist zu befürchten.
- Veränderungen sind in der Bestandsbebauung durch Restriktionen kaum möglich.
- Bietet keinen Raum für zukunftsweisende Lösungen unter Wahrung bestehender Schutzinteressen.
- Verbesserungen in der touristischen Infra- und Angebotsstruktur und Erschließung neuer Nachfragesegmente sind nicht zu erwarten.

Szenario II - Lun bleft Lun - een betjen deartu

Lun bleft Lun - een betjen deartu (Land bleibt Land - und ein bisschen dazu)

Charakteristik

- Erhaltung der Bestandsbebauung/Abriss und Neubau sind gezielt nicht vorgesehen außer im Rahmen von individuellen Abbruchmaßnahmen.
- Flächeninanspruchnahme - im Oberland und auf der Düne - sowie Ergänzungsbauten im Rahmen bestehender rechtskräftiger B-Pläne.
- Im Südhafen-/Vorhafenbereich verfügbare oder aktivierbare Flächen sowie optional Ergänzung durch eine Vorschuhung.
- Inanspruchnahme der verfügbaren Flächen des NO-Landes, die Trinkwassergewinnungsgebiete sowie Flächen für die Zisternen sind ausgenommen.
- Mittellandbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen.

Inhalt des Szenarios II Lun bleft Lun - een betjen deartu - ist eine Aktivierung sämtlicher zur Verfügung stehender Flächen auf beiden Inselteilen sowie eine Aufspülung im Vorhafen des Südhafens. Neben der Nutzung der Baufelder auf der Düne - B-Plan III - durch Ergänzung des Dünendorfes und Bau des Dünencafés sind auch umfangreiche Erweiterungen auf der Hauptinsel vorgesehen. Neben den Bebauungen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes IV „Leuchtturmstraße“ kommen im Szenario II die nutzbaren Bereiche des Nord-Ost-Landes sowie eine Bebauung des Mittellandes hinzu. Im Nord-Ost-Land werden die Flächen des jetzigen Kurparks sowie in Teilen die des Tennisplatzes umgenutzt. Zwischen Nordseehalle und Kurmittelhaus sowie südöstlich des Kurmittelhauses können noch streifenförmig Nutzungen (überwiegend für touristische Nutzungen) untergebracht werden.

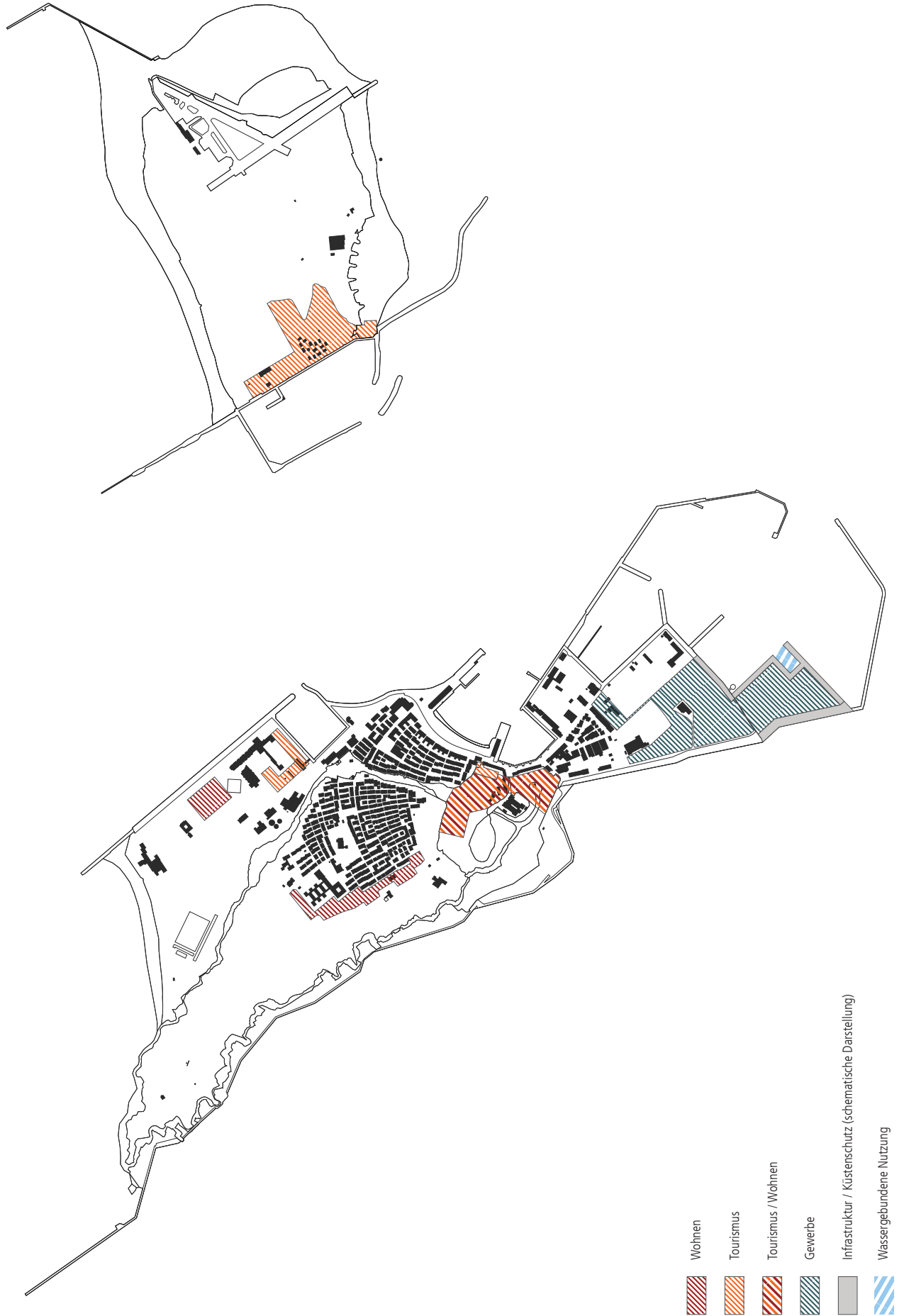
Das Mittelland erhält eine Bebauung, die sich überwiegend auf die Süd- und Südwestlagen konzentriert. Die Wohnbauten in Erweiterung der Hummerbuden werden daher abgebrochen. Das Szenario sieht vor, auch hier den „Helgoländer Maßstab“ (II- III- Geschossigkeit) grds. beizubehalten. Ziel wäre es, z. B. durch ein Wettbewerbsverfahren, zu einem städtebaulichen Entwurf zu gelangen, der in besonderer Weise auf diesen exponierten Standort reagiert. Neben touristischen Nutzungen sind hier auch Flächen für Wohnbebauung vorgesehen, die sowohl für Hauptwohnungs- als auch für Nebenwohnungsnehmer zur Verfügung stehen sollten. Nördlich der Hummerbuden im Anschluss an die Unterlandbebauung wird die Hotelenerweiterung mit der Hangbebauung (B-Plan 11) realisiert.

Im Südhafen-/Vorhafenbereich werden neben den Bestandsflächen Bereiche im Einzugsbereich des ehemaligen Trockendocks zur Landgewinnung genutzt und aufgespült. Es entsteht unter anderem südwestlich des Süddammes ein Dock, welches zukünftig als Anleger bzw. Dock für das Ver- sowie das Entsorgungsschiff dient.

Räumliche Veränderungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes sind in diesem Szenario nicht vorgesehen.

Abb. 6: Szenario II (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)

Szenario II - Lun bleibt Lun - een beetjen deärtu



Räumliche Kennwerte

Umnutzung von Flächen/Gebäuden für:	BBL	NBL	übG	BGF
Tourismus-/Wohnflächen:				
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	4.900 m ²	9.800 m ²
Wohnflächen Nord-Ost-Land (Wohnen)	7.500 m ²	6.000 m ²	3.000 m ²	9.000 m ²
Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen (Tourismus)	7.400 m ²	7.400 m ²	5.600 m ²	16.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	1.900 m ²	6.650 m ²
Mittelland (Wohnen)	14.500 m ²	4.300 m ²	2.150 m ²	5.400 m ²
Mittelland (Tourismus)	14.500 m ²	4.300 m ²	2.150 m ²	5.400 m ²
Gewerbeflächen:				
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	38.000 m ²	76.000 m ²
Gewerbeflächen Südhafen Landgewinnung	29.100 m ²	23.300 m ²	18.600 m ²	18.600 m ²

(BBL = Bruttobauland, NBL = Nettobauland, übG = überbaubare Grundstücksfläche, BGF = Bruttogeschossfläche)

Tabelle 11: Räumliche Kennwerte Szenario II (eigene Darstellung)

Folgen und Wirkungen

Wohnen und Städtebau (Gesellschaft)

Die Flächen des B-Planes IV sind geeignet für Wohnbauflächen neuer und bereits sesshafter Insulaner. Für den Wohnungsbau ergeben sich neue Chancen insbesondere im Mittelland. In Kombination mit einer Tourismusentwicklung können hier Flächen für Dauer- und überwiegend Zweitwohnsitze entstehen. Im Rahmen einer Projektentwicklung ist bei einer max. zwei- bis dreigeschossigen Bauweise überwiegend Individualeigentum realistisch. Für seniorengerechte Wohnungen wären auch Wohneigentumsformen denkbar. Durch die optimale Lage zum vorhandenen Krankenhauskomplex lassen sich viele Synergieeffekte von (altengerechtem) Wohnen und Gesundheitswirtschaft generieren.

Ein Trendbruchereignis - wie eine erneute Immobilienkrise - könnte ein komplexes, zusammenhängendes und mit vielerlei Abhängigkeiten verbundenes Investitionsprojekt wie die Mittellandbebauung aber auch stark gefährden.

Durch den verstärkten Neubau wächst die Einwohnerzahl. In diesem Szenario steht dem Einwohnerplus von rd. 450, ein demographisch bedingter Einwohnerrückgang von maximal 400 Einwohnern gegenüber. Durch den möglichen Zuzug neuer Insulaner könnte sich jedoch die Altersstruktur deutlich verbessern. Nachhaltige Effekte werden bei diesem Szenario jedoch nicht erzielt.

Ein positiver Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung und damit eine Ausnutzung der Baupotentiale bedarf einer ausreichenden Zahl langfristiger Arbeitsplätze, die einen entsprechenden Zuzug generiert.

Das bestehende Wohnungspotential kann zudem durch eine übermäßige Inanspruchnahme der Neubauten durch Zweitwohnungsnehmer und durch Fremdnutzungen als Ferienwohnungen reduziert werden. Die Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie die Angebote der sozialen Infrastruktur sind gegebenenfalls auf den Einwohnerzuwachs anzupassen.

Tourismus

Ergänzend zu den Entwicklungsflächen des Szenario 1 ergeben sich in Szenario 2 weitere Flächen am Nord-Ost-Hafen und im Mittelland. Insgesamt beträgt die für Tourismus nutzbare Fläche laut Plan 31.525 m² BGF.

Nutzung	Theoretisch mögliches Setup	BGF (m ²)	Effekte
Gewerbliche Vermietung / Beherbergung	2 Hotels, 3 Sterne (je 50 WE) 2 Hotels, 4 Sterne (je 125 WE) 32 Ferienhäuser	26.450	Gewerbliche ÜN p.a.: ca. 150.000 VZA: ca. 280-300
Touristisches Wohneigentum (ohne Vermietung)	-	-	Arbeitsstellen: ca. 450-500
Freizeit, Gastronomie, Shops, etc.	n.n.	5.075	Neue Einwohner: ca. 170-200

Tabelle 12: Touristische Effekte Szenario II (eigene Darstellung, Project M)

Die Aktivierung sämtlicher bebaubarer Flächen aus touristischer Sicht entfaltet ihre Wirkung nur dann, wenn auch im Bestand umfassende Veränderungen durchgeführt werden können. Eine punktuelle Ergänzung des touristischen Angebotes allein wird die bestehenden Image-, Qualitäts- und Gestaltungsmängel nicht hinreichend beheben können. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Tourismuskonzeptes für die Insel Helgoland zur erforderlichen Ganzheitlichkeit der Lösung verwiesen.

Eine Bebauung für touristische Zwecke im Nord-Ost-Land steht unter dem Vorbehalt der Akzeptanz durch Entwickler, da diese Flächen durch die Radien der Trinkwassergewinnungsgebiete sowie die Lage des Versorgungs- und Energiezentrums der HVB und die vorhandene Bebauung einerseits sehr begrenzt sind und andererseits die Lage hinsichtlich Besonnung und Emissionsentwicklung für touristische Zwecke nachteilig ist. Vorteilhaft an einer Lösung im Nord-Ost-Land könnten sich dagegen die möglichen Nutzungssynergien mit bestehenden Einrichtungen und Angeboten, insbesondere eine Kombination Hotel - Schwimmbad, auswirken. Diese wären für ein beispielhaftes 4-Sterne-Hotel mit 150 Zimmern auskömmlich, es böten sich sogar noch Reserven.

Eine enge Kooperation mit der Gemeinde Helgoland zur Abwicklung gemeinsamer baulicher Aktivitäten von Gemeinde und Investor wäre die zwingende Folge, da nur so das Potential von Veranstaltungsräumen, Kurmittel- und Schwimmbadeinrichtungen sowie neuer Hotel und Gastronomie zu heben wäre.

Einer teilweisen touristischen Nutzung des Mittelland-Areals in der Nähe der jetzigen Klinik stünde grundsätzlich nichts entgegen. Vorteile wären der exponierte Standort mit sehr gutem Fernblick und ganztägiger Sonnenlage. Inwiefern sich kooperative Ansätze und damit Vorteile für einen Hotelbetreiber ergeben, ist letztlich von einer indikationsbezogenen Spezialisierung der Klinik abhängig. Sofern spezielle Therapien oder Programme angeboten würden, könnte sich eine entsprechende Übernachtungsnachfrage (insbesondere auch durch Begleitpersonen) ergeben. Ein dortiges Hotel sollte grundsätzlich eine andere, gesundheitstouristische Orientierung haben als das Hotel im Nord-Ost-Land, das direkt an das Kurmittelhaus und die bestehenden Wellnesseinrichtungen angeschlossen wäre. Die Entwicklung dieser Flächen steht ebenfalls unter Vorbehalt der Akzeptanz durch Entwickler. Absolute „Treiber“ für eine Hotelentwicklung an diesem Mikrostandort sind im Gegensatz zum Standort Nord-Ost-Land zumindest derzeit noch nicht auszumachen.

Natur, Landschaft und Forschung

Die Kurparkfläche (Sanddornflächen und Wege) im Nord-Ost-Land wird ersatzlos entfallen. Es stellt heute ein wichtiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere auf der Hauptinsel dar. Die geplante Nord-Ost-Landbebauung würde bis an das Trinkwasserschutzgebiet heranreichen. Es verbleiben im Nord-Ost-Land hinsichtlich der Aufenthaltsqualität wenig attraktive Restflächen im Dreieck Jugendherberge - Sportplatz - Helgoländer-Versorgungs-Betriebe, die zudem dann auch geringe ökologische Qualitäten aufweisen.

Ein Ausbau der touristischen Bereiche findet vor allem im Mittelland der Hauptinsel statt, womit auch Eingriffe in naturnahe Hangflächen verbunden sind. Eine Teilbebauung des Mittellandes (Fläche entstand in dieser Form beim „BigBang“ der Sprengung 1947) wird bisher vorhandene, naturnahe Grünbestände und teilweise die südwestlich exponierten Hangbereiche umfassen. Dieser Ruderalbereich stellt heute ebenfalls ein wichtiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere auf der Hauptinsel dar.

Auf der angrenzenden Sohle des Mittellandes wäre eine neue öffentliche Grün- und Freizeitfläche denkbar, die allerdings andere Qualitäten aufweisen wird. Da sich unterhalb des Mittellandes gesprengte Teile der unterirdischen Marinefestung befinden, ist hier eine besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Altlasten, Munitionsreste und Bauwerkgründung zu legen. Bodenradaruntersuchungen in mind. 6 m Tiefe sind hier ebenso durchzuführen wie auch historische Erkundungen und Bodenuntersuchungen auf Schadstoffe.

Neben der Südhafen/Vorhafenentwicklung ist eine Landgewinnung von ca. 2,9 ha zu lasten des Hafenbeckens vorgesehen, indem ebenfalls Kriegslasten (u. a. Reste des Trockendocks) saniert werden sollen.

Auch bei diesem Szenario sind keine baulichen Veränderungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete geplant. Unmittelbare, primäre Folgen für die Brutvögel- und/oder Robbenpopulationen sind nicht zu erwarten, sondern eher sekundäre Folgen bedingt durch ein erhöhtes Touristenaufkommen. Die Rastplätze einiger Zugvogelarten könnten wiederum direkt vom Umbau (vor allem im Bereich der Kurparkfläche des Nord-Ost-Landes) betroffen sein. Die tatsächlichen Auswirkungen sind noch nicht wirklich vorhersehbar, Eingriffe in die zu überbauenden Flächen wären noch zu prüfen. Die anvisierten Erweiterungen von Bauland werden keinen Einfluss auf die Meeresgebiete und deren geschützten Zustand haben.

Flächen für weitere Wissenschafts- oder Forschungseinrichtungen könnten vor allem im Südhafen-/Vorhafenbereich ggf. auch im Bereich der geplanten Vorschuhung bereitgestellt werden.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Entwicklung im Bereich Häfen ergibt sich zusätzliches Potential durch eine Landgewinnung in Form einer Vorschuhung vor der Südkaje mit einer Tiefe von ca. 100 m, die gleichzeitig eine Überdeckung der als Kriegsalllast verbliebenen Betonreste des Trockendocks ermöglicht. Westlich des Süddamms kann ein „Dock“ entstehen, welches für das Versorgungsschiff wetterunabhängiges Be- und Entladen ermöglicht. Für einen geeigneten Anlegepunkt, in der Süd-Westecke der neuen Südkaje, der slipfähig ist, wird Sorge getragen, damit auch größere Pontons nach wie vor anlegen können. Gleichzeitig entstehen Logistikflächen (Frei- und Lagerflächen) für die Windparkbetreiber im Offshore-Bereich. Die Schiffsanbindung zum Festland wird durch Synergien mit den Windparkbetreibern insbesondere in der Nebensaison für die Insulaner optimiert. Die Ver- und Entsorgung der Insel mit Gütern erfolgt über den Südhafen/Vorhafen. Räumliche Veränderungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes sind in diesem Szenario nicht vorgesehen. Die Anbindung der Insel per Flugzeug wird wie gehabt beibehalten. Die umfangreiche Neubebauung hat eine deutliche Erhöhung des Energiebedarfs zur Folge. Die bestehende Energieversorgung muss dem neuen Bedarf angepasst werden. Durch die Nutzung neuester Dämmmaterialien sowie Technologien zur energieeffizienten Bereitstellung von Raumwärme, Warmwasser und Strom, wie z.B. Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, bietet sich die Chance, die Energieversorgung Helgolands nachhaltig und zukunftsweisend zu gestalten.

Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Investitionskostenprognose:

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	50,00 €	495.000 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	50,00 €	300.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	50,00 €	150.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	50,00 €	190.000 €
- Mittelland (Wohnen)	4.250 m ²	50,00 €	212.500 €
- Mittelland (Tourismus)	4.250 m ²	50,00 €	212.500 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	35,00 €	1.659.000 €
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen (Landgewinnung)	23.300 m ²	35,00 €	815.500 €
Grunderwerbskosten			
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	305,00 €	3.019.500 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	305,00 €	1.830.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	200,00 €	1.480.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	350,00 €	1.050.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	150,00 €	570.000 €
- Mittelland (Wohnen)	4.250 m ²	400,00 €	1.700.000 €
- Mittelland (Tourismus)	4.250 m ²	350,00 €	1.487.500 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	25,00 €	1.185.000 €
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen (Landgewinnung)	23.300 m ²	0,00 €	0 €
Sonderkosten			
Infrastruktur / Küstenschutz			
- Ertüchtigung Südkaje			4.880.000 €
- Maßnahme Landgewinnung Süd-/Vorhafen (inkl. Kaimauern/Küstenschutz)			17.546.500 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			38.783.000 €

Erlösbedarfsprognose:

Verkaufserlöse	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Gewerbeflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	350,00 €	3.465.000 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	450,00 €	2.700.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	200,00 €	1.480.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	400,00 €	1.200.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	200,00 €	760.000 €
- Mittelland (Wohnen)	4.250 m ²	450,00 €	1.912.500 €
- Mittelland (Tourismus)	4.250 m ²	200,00 €	580.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	150,00 €	7.110.000 €
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen (Landgewinnung)	23.300 m ²	150,00 €	3.495.000 €
Summe Verkaufserlöse			22.972.500 €

Hinweis: Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Grunderwerbs- und Erschließungskosten siehe Kapitel V - 3. Eine differenzierte Darstellung der Sonderkosten ist dem Anhang zu entnehmen.

Tabelle 13: Kosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario II (eigene Darstellung)

Bewertungsmatrix

Kriterien - Themenkreise

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Bevölkerungswachstum, zumindest Konsolidierung der Bevölkerungszahl.	↑	Voraussetzung ist ein ausreichendes Angebot an dauerhaften Arbeitsplätzen. Potenzialverringern durch Zweit- und Ferienwohnungsnutzung.
Positiver Wanderungssaldo (der das Geburtendefizit kompensiert), Verbesserung der Altersstruktur.	↗	Mittelfristig Überkompensation möglich, starke Abhängigkeit von den Arbeitsplatzstrukturen – nur bei langfristiger Perspektive wird die Familie mit zuziehen.
Vermeidung höherer Siedlungsdichte.	↗	Voraussichtlich stärkere Verdichtung im Mittelrand durch Neubau, sonst kaum Veränderung.
Sicherung der sozialen Infrastruktur und den Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.	↗	Steigende Nachfrage durch Einwohnerzuwachs.
Erhalt des Status einer selbstständig handelnden Gemeinde mit Hoheitsrechten.	↗	Durch Steigerung der Einwohnerzahlen und Kompetenzzuwachs.
Quantitative Versorgung mit Grundbedarf (Grundversorgung).	→	Wenig Veränderung, da voraussichtlich noch keine Grundlage für weitere Wettbewerber.
Sicherung der medizinischen Versorgung, Verfügbarkeit fachärztlicher Versorgung.	↗	Steigende Einwohnerzahlen stabilisieren allgemein-medizinische Versorgung und ermöglichen bessere dauerhafte Facharztversorgung.
Ausbau der Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.	↗	Ist Voraussetzung für den Zuzug von Familien. Durch steigende Einwohnerzahl (und Touristenzahlen) auch größere Nachfrage.
Versorgung mit Dienstleistungen und spezialisierten Fachgeschäften.	↗	Insbesondere Mittelrandbebauung ermöglicht die Ansiedlung weiterer Betriebe.
Sicherung und Chancen der Weiterentwicklung des Denkmalensembles.	↗	Günstig, da ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.
Entwicklung der Altstadt durch Sanierung(-programm).	↗	Entlastung des lokalen Wohnungsmarktes ermöglicht höhere Fluktuationen.
Bündelung von „öffentlichen“ Wohnungsbeständen in Genossenschaftsform.	↗	Sichert preiswerten Wohnraum v. a. im Bestand. Bestandspotential auf Helgoland unter Umständen zu klein für selbstständige Genossenschaft.
Entwicklung Immobilienpreise und Anzahl Zweitwohnungsnehmer.	↗	Neubauten entlasten Wohnungsmarkt etwas. Gefahr der Preiskonkurrenz mit Ferienwohnungsnutzung bleibt. Anzahl der Zweitwohnungsnehmer steigt.
Verfügbarkeit von preiswertem Mietwohnraum u. Wohnraum für Senioren im Bestand.	→	Leichte Entlastung durch Neubau (Umzugsketten). Sicherung durch teilw. Einbindung in Genossenschaftsform möglich. Für Senioren ergeben sich kaum Veränderungen der Situation.
Versorgung der bestehenden Bevölkerung (5-6 Neubauwohnungen/Jahr).	←	Neubaupotential mittelfristig deutlich höher.

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Neubaufflächen für zusätzliche Einwohner.	↑	Ausreichend Flächenpotenzial im Mittelteil und NordOstland. Preiswerter Wohnraum in der Regel nur mit Förderung realisierbar.
Neubaufflächen für altengerechte Wohnformen.	↑	Potential im Mittelteil, insbesondere für besondere Wohnformen wie Pflegewohnen, durch räumliche Nähe zum Krankenhaus.

Tourismus

Bewertung

Hinweise

Verbesserung der Diversifizierung der touristischen Angebotsstruktur.	→	Abhängig von der Art der Neuansiedlungen (Frequenzgenerierer oder –partizipierer).
Ganzjährige, täglich verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.	→	Zusätzliche Nachfrage allein finanziert keine neue Verbindung.
Beibehaltung des Charakters der Insel und ihrer beiden Teile.	↗	Keine Veränderung.
Erfüllung der touristischen Leitlinie und des Tourismuskonzeptes.	→	Nur bei maßgeblichen Veränderungen auch im Bestand.
Erweiterung der Angebotspalette (touristischer Attraktions- und Erlebniswert).	↗	Bei Ansiedlung neuer, Frequenz generierender Inhalte.
Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente.	↗	Bei Ansiedlung neuer, Frequenz generierender Inhalte.
Stärkung des Übernachtungstourismus durch 500 zusätzliche Betten.	↗	Bei Ansiedlung neuer, Frequenz generierender Inhalte.
Gesundes Verhältnis: Gästebetten / Einwohner.	↗	Mäßiges Wachstum.
Schaffung von min. 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen (min. 50% Dauerarbeitsplätze).	↗	Unter Voraussetzung der Nutzbarkeit der dargestellten Flächen.
Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit.	↗	Unter Voraussetzung der Nutzbarkeit der dargestellten Flächen.
Imagewechsel, Aufhebung der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand.	→	Abhängig von der Art der Neuansiedlungen (s.o.).
Aufzeigen neuer Perspektiven für die gegenwärtigen Anbieter / Impuls- und Nachahmungseffekte initiieren.	↗	Abhängig von der Art der Neuansiedlungen (s.o.).

Natur, Landschaft & Forschung

Bewertung

Hinweise

Erhalt und Entwicklung naturnaher Meeressgewässer und Küstenlinien.	→	Unverändert bis auf die Teilverlandung des Hafenbeckens.
Erhalt und Entwicklung störungsfreier Ruheplätze (Robben/Seehunde).	→	Kaum Veränderung, aber negativer Einfluss durch erhöhten Tourismus möglich.
Umfang der Gefährdung mariner Ökosysteme durch Bauvorhaben.	→	Unverändert bis auf die Teilverlandung des Hafenbeckens.

Natur, Landschaft & Forschung

Bewertung

Hinweise

Erhalt gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensraumtypen.	➔	Lebensraumverluste im Nord-Ost-Land und durch die Teilbebauung des Mittellandes.
Sicherstellung hoher Anteile unversiegelter Bodenflächen.	➔	Lebensraumverluste im Nord-Ost-Land und durch die Teilbebauung des Mittellandes.
Einhaltung bester gewässerphysikalischer u. -chemischer Verhältnisse.	➔	Unverändert bis auf die Teilverlandung des Hafenbeckens.
Erhalt abgasarmer/abgasfreier Binnenverkehre.	➔	Unverändert.
Anteil/Verwendung regenerativer Energien (CO ₂ Emissionen).	➔	Unverändert.
Risiken/Sanierung von Altlasten und Munitionsresten.	⬆	Umfangreiche Sanierung von Hafenfächern und Teilen des Mittellandes.
Wahrung der charakteristischen Inselansichten.	➔	Veränderung des Landschaftsbildes durch Teilbebauung des Mittellandes.
Sicherung der Kulturlandschaft Helgoland.	➔	Unverändert.
Sicherung/Ausbau der (marinen) Forschungseinrichtungen.	➔	Unverändert bis auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Südhafen/Vorhafen.
Erhalt der einmaligen natürl. Forschungsbedingungen auf dem Helgoländer Felssockel.	➔	Unverändert.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Branchenmix: höhere Diversifizierung durch Neuansiedlungen.	⬆	Insel erschließt sich Standbein im Offshore-Geschäft.
Neuansiedlungen - Tourismus.	⬆	Hotelweiterungen und Dünendorf sowie Bebauung Mittelland.
Neuansiedlungen - Facheinzelhandel.	⬆	Mittellandbebauung bietet Raum evtl. auch für Facheinzelhandel in Kombination mit den vorhandenen Hummerbuden.
Neuansiedlungen - Gesundheit.	⬆	Synergieeffekte mit dem Krankenhaus im Mittelland.
Neuansiedlungen - Energie.	⬆	Im Gewerbegebiet Südhafen/Vorhafen siedeln sich Unternehmen zur Versorgung der Offshore-Windparks an.
Neuansiedlungen - Forschung/Bildung.	⬆	Erhöhtes Potential u. a. durch Offshore-Betreiber.
Neuansiedlungen - öffentlicher Dienst.	➔	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Neuansiedlungen - Sonstige.	⬆	Folgeeffekte werden wirksam, allgemeine Aufbruchstimmung wirkt verstärkend.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.	↗	Neben Ansiedlungen durch Offshore-Unternehmen sind auch Veränderungen in der Altstadt zu erwarten.
Beschäftigungsquoten auf dem Niveau des deutschen Durchschnitts.	→	In diesem Szenario kaum zu erreichen – voraussichtlich kaum Veränderungen.
Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (insbesondere für Jugendliche).	↗	Veränderungen durch Erhöhung der Arbeits- und Ausbildungsplatzanbieter zu erwarten.
Mobilisierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter.	↗	Dauerhafte Ansiedlung von Mitarbeitern durch Offshore-Unternehmen.
Optimierung der Logistik für Ver- und Entsorgung.	↗	Durch Ertüchtigung der Südkaje und Ausbau des Gewerbegebiets Südhafen werden Logistikabläufe (insb. Frachtverkehr) optimiert.
Optimierung der verkehrlichen Anbindung an das (Fest-)Hinterland (national/intern.).	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Langfristige Sicherung der (seeseitigen) Anbindung.	↗	Höchstwahrscheinlich Synergien mit Offshore-Betreibern möglich.
Optimierung der Anbindung für den Flugverkehr.	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Sicherung/Optimierung der Grund- und Verbrauchskostenverteilung (Ver- u. Entsorgung) je EW.	↗	Verbesserungen durch Erhöhung der Abnehmerzahlen.

Kriterien - Machbarkeit

Technische Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte durch Altlasten/Kampfmittel.	↘	In fast allen (Neu-)Baubereichen und auf den Verlandungsflächen.
Konflikte durch Versorgungsinfrastrukturen.	↘	Bestehende Netze könnten nicht ausreichend sein.
Umsetzbarkeit in Bauabschnitten und -phasen.	↘	Neben anderen Bereichen ist auch die Mittelrandbebauung abschnittsweise realisierbar.

Rechtliche Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte Naturschutzrecht.	↘	Geschützte Biotope im Mittelrand und im Nord-Ost-Land lösen Konflikte aus.
Konflikte Städtebaurecht.	↘	Evt. Konflikte wegen Höhe der Bebauung im Mittelrand.
Konflikte Denkmalschutzrecht.	↘	Bebauung insbesondere im Mittelrand löst Umgebungsschutz aus.

Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung

Bewertung

Hinweise

Umfang/Bedarf an öffentlichen Investitionen.	➔	Im bisherigen Umfang; nennenswerte Steigerungen im Bereich Südhafen/Vorhafen für neue Infrastrukturen, ansonsten weitestgehend erhaltende Investitionen.
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von technischer Infrastruktur.	➔	Erste spürbare Veränderungen zu erwarten.
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von baulicher Infrastruktur.	➔	Erste spürbare Veränderungen zu erwarten.
Umfang/Bedarf privater Investitionen.	➔	Insbesondere im Südhafen-/Vorhafenbereich steigend, ansonsten weitestgehend erhaltende Investitionen.
Wahrscheinlichkeit privater Investitionen.	↗	Steigend durch Ansiedlung der Offshore-Windparkbetreiber.
Wahrscheinlichkeit öffentlicher Investitionen.	↗	Erforderliche Investitionen im Südhafen-/Vorhafenbereich und zur Umsetzung der rechtskräftigen B-Pläne.
Finanzierungen durch öffentliche private Partnerschaften.	↗	Insbesondere in der Folge der Ansiedlung der Offshore-Windparkbetreiber geboten.

Landschaftsökologische Chancen und Risiken

Bewertung

Hinweise

Meeresfauna und -flora/Schutzgebiete.	➔	Geringe Veränderungen im Hafenbereich.
Landgebundene Fauna und Flora.	➔	Lebensraumverluste im Mittelland und Nord-Ost-Land.
Sonderthema: Seevögel.	➔	Geringe Veränderungen im Mittelland, negativer Einfluss durch erhöhten Tourismus möglich.
Sonderthema: Seehunde und Robben.	➔	Kaum Veränderung,, aber negativer Einfluss durch erhöhten Tourismus möglich.
Sonderthema: Großalgenwälder.	➔	Unverändert.
Sonderthema: Felswatt/Strömungsverhalten.	➔	Unverändert.

- ➔ Potentiale sehr hoch / sehr positive Veränderung
- ↗ Potentiale hoch / positive Veränderung
- ➔ Kaum Veränderung. / Kaum Konflikte
- ↘ Geringes Potential / negative Veränderung
- ➔ Kein Potential / sehr negative Veränderung / nicht zu erreichen

Tabelle 14: Bewertungsmatrix Szenario II (eigene Darstellung)

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile

Vorteile

- + Charakter und Identität bleiben grundsätzlich erhalten (wesentliche Veränderungen nur durch die Mittellandbebauung).
- + Erschließung eines weiteren Standbeins mit neuen oder Ersatzarbeitsplätzen im Offshore-Geschäft.
- + Zusätzliche Wohnbau- und Tourismusflächen im Mittelland.
- + Die touristischen Angebote werden im ersten Ansatz modifiziert/erweitert. Damit werden neue Zielgruppen erreicht.
- + Natur- und Landschaftsräume im marinen Bereich bleiben nahezu unangetastet.
- + Der Reedestrom bleibt unbeeinträchtigt.

Nachteile

- Veränderungen in der Bestandsbebauung durch Restriktionen sind kaum möglich.
- Es sind kaum Veränderungen in der Versorgungssituation zu erwarten.
- Mit weiterem Fortzug von Familien ist zu rechnen bzw. ist max. der Ausgleich des negativen Wanderungssaldos zu erreichen.
- Verhältnismäßig hohe Gründungs- und Erschließungsleistungen bei der Mittellandbebauung.
- Eine Verbesserung der touristischen Infra- und Angebotsstruktur sowie die Erschließung neuer Nachfragesegmente ist nur bedingt zu erwarten.
- Der Nutzungsdruck auf gestaltete Erholungsflächen steigt durch die Reduzierung der Parkflächen auf der Hauptinsel.

Szenario III - De uur's Lun

De uur's Lun (das andere Land)

Charakteristik

- Landverbindung durch Aufspülung von Flächen zwischen Hauptinsel und Düne.
- Nutzung der aufgespülten Flächen für Hotels, Seniorenresidenzen, Kliniken, Wohnraum, Freizeitnutzungen und für landschaftsgebundene Erholung.
- Aufspülung eines Strandes an der Südseite der Landverbindung.
- Verlängerung der Landungsbrücke zum Anlegen der Fährschiffe und von Kreuzfahrtschiffen.
- Nutzung des Binnen- und Dünenhafens als Sportboothafen, Aufspülung des Nord-Ost-Hafens.
- weitere Inanspruchnahme von Bestandsflächen oder -bauten im Oberland und auf der Düne - sowie Ergänzungsbauten im Rahmen bestehender rechtskräftiger B-Pläne.
- Im Südhafen-/Vorhafenbereich verfügbare oder aktivierbare Flächen - hier keine Ergänzung durch eine Vorschuhung.
- Keine Inanspruchnahme der verfügbaren Flächen des Nord-Ost-Landes.
- Verlagerung der Frachtanlandung in den Südhafen/Vorhafen.
- Erweiterung des Naturschutzgebietes „Helgoländer Felssockel“, um zusätzliche Flächen (nordwestlicher Einschnitt Fahrwasserrinne und Ostseite der Düne) (nicht abgebildet).
- Optional: Ausbau des Verkehrslandeplatzes einschließlich der Verlängerung der Start- und Landebahnen.

Das Szenario III - De uur's Lun (das andere Land) stützt sich auf den im Jahre 2008 vorgestellten „Masterplan Helgoland“, der durch die HC Hagemann real estate GmbH unter der Beteiligung vom Institut für Wasserbau der Technischen Universität Hamburg-Harburg und dem Alfred-Wegener-Institut / Biologische Anstalt Helgoland entstanden ist. Ausgangspunkt ist eine umfassende touristische Neuorientierung durch eine räumliche Erweiterung der Insel.

Kern von Szenario III ist die Aufspülung zwischen Hauptinsel und Düne. Eine feste Verbindung durch eine etwa 1 km lange verankerte gespundete Uferwand mit einem vorgelagerten Wellenschutz wird zwischen Nordspitze Nord-Ost-Bollwerk und Dünen-damm West hergestellt. Ab hier wird auf einer Fläche von etwa 86 ha bis etwa Hotel Atoll und Tetrapodendamm West auf der Düne bis zu einer Höhe von 4 m aufgespült. Südlich hiervon wird ein Strand der Landverbindung vorgelagert. Die Landverbindung wird zu verschiedenen Teilen für bebaute Flächen, Erholungs- und Freizeitflächen und naturnahe Landschaftsräume genutzt.

Nördlich des aufgespülten Südstrandes entstehen Flächen für Tourismus- und Wohnnutzungen. Angedacht sind hier vor allem große Hotels, Seniorenresidenzen, Kliniken, Ferienhäuser, Pensionen und gastronomische Einrichtungen. Für Wohnzwecke sind geschlossene und offene Bebauungen als vermietbarer Wohnraum oder Wohneigentum für sowohl Haupt- und Nebenwohnsitze vorgesehen. Angenommen wird zunächst eine 3-5-geschossige Bebauung der Flächen angrenzend an den Südstrand. Nördlich hiervon staffelt sich die Geschossigkeit abfallend bis hin zu freistehenden Bauten mit ein bis zwei Geschossen. Weiterhin sind Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzungen vorgesehen (beispielsweise Sportangebote mit Schwerpunkt auf Wellness und Gesundheit).

Als eine Art Puffer zur Nordsee reicht vom Tetrapodendamm West entlang der neu geschaffenen Bauflächen ein breiter Streifen naturnah gestalteten Landschaftsraumes bis hinüber zur Jugendherberge. Nördlich hiervon bis zur Uferwand ist ein Naturraum / Düngürtel als vor Nutzungen geschützter Küstenschutzbereich für Flora und Fauna vorgesehen, der sich weitestgehend selbst entwickeln kann.

Die Anbindung über den Seeweg erfolgt zukünftig über Schnellschiffe, die an der Landungsbrücke anlegen. Hierfür wird die Landungsbrücke verlängert und zusätzlich ein Liegeplatz für Kreuzfahrtschiffe hergestellt, um Kurzkreuzfahrten nach oder via Helgoland zu ermöglichen.

Der Nord-Ost-Hafen wird im Rahmen der Aufspülung für Tourismus- und Wohnzwecke umgenutzt. Die Sportboote werden aus dem Nord-Ost-Hafen in den Binnenhafen oder Dünenhafen verlegt. Der Südhafen, die Binnenreederei und der Dünenhafen werden zu Sportboothäfen ausgebaut.

Im Oberland werden die Wohnbaupotentiale des B-Plans 4 Leuchtturmstraße als Randbebauung der Altstadt realisiert. Hier werden 2-geschossige Wohnbauten errichtet.

Das Mittelland sowie das Nord-Ost-Gelände bleiben unangetastet und verbleiben in der bisherigen Nutzung. Nördlich der Hummerbuden im Anschluss an die Unterlandbebauung wird die Hotelerweiterung mit der Hangbebauung (B-Plan 11) realisiert.

Im Südhafen-/Vorhafenbereich hingegen wird zukünftig der Frachtumschlag erfolgen. Die bisher untergenutzten Flächen zwischen Wellensturzbecke und der Westkaje des Südhafens werden für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet und mit entsprechender Infrastruktur ausgestattet. Ausgenommen von dieser Entwicklung sind der Hubschrauberlandeplatz der deutschen Marine, die Kläranlage und die Flächen des WSD/WSA. Zielgruppen der Gewerbeflächen sind insulare Betriebe und Unternehmen aus dem Sektor Windenergie, die sich aktuell für Helgoland als langfristigen Standort im Rahmen der Installations- und Wartungs-/Betriebsphase der Offshore-Windenergieparks vor Helgoland interessieren.

Auf der Düne werden die touristischen Flächenpotentiale des Bebauungsplans Düne genutzt. Das bereits errichtete Dünendorf wird mit weiteren Ferienhäusern nebst notwendigen Betriebseinrichtungen ergänzt. Südlich des Dünendorfs wird ein neues Dünenrestaurant errichtet. Beide Maßnahmen erfolgen im Rahmen des geltenden Planungsrechtes.

Optional wird der Verkehrslandeplatz auf der Düne umfangreich erweitert, damit auch 30- bis 50-sitzige Passagiermaschinen Helgoland anfliegen können.



Räumliche Kennwerte

Umnutzung von Flächen/Gebäuden für:	BBL	NBL	übG	BGF
Tourismus-/Wohnflächen:				
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	4.900 m ²	9.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	1.900 m ²	6.650 m ²
Wohnflächen auf der Landverbindung	269.900 m ²	202.500 m ²	101.200 m ²	303.600 m ²
Tourismusflächen auf der Landverbindung	269.900 m ²	202.500 m ²	101.200 m ²	303.600 m ²
Erholungs-/Freizeitflächen auf der Landverbindung	35.800 m ²	26.900 m ²	13.500 m ²	53.800 m ²
Gewerbeflächen:				
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	38.000 m ²	76.000 m ²

(BBL = Bruttobauland, NBL = Nettobauland, übG = überbaubare Grundstücksfläche, BGF = Bruttogeschossfläche)

Tabelle 15: Räumliche Kennwerte Szenario III (eigene Darstellung)

Folgen und Wirkungen

Wohnen und Städtebau (Gesellschaft)

Die Realisierung des Szenario III geht für die Insel Helgoland mit weitreichenden Veränderungen der räumlichen Strukturen einher. Mit etwa 40 ha neuem Nettobauland auf der Landverbindung wird die bestehende Helgoländer Bebauung um ein Vielfaches erweitert. Die aufgespülten Flächen ermöglichen ein vielfältiges Tourismus- und Erholungsangebot, neue Wohnbauflächen für neue Einwohner und Insulaner sind vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich das Angebot im höherwertigen Wohneigentum bewegt. Inwiefern das Wohn- und Tourismusangebot auf der Landverbindung den Druck auf die bestehende Altstadt, beispielsweise durch Zweitwohnungsnehmer, erhöht oder neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Insulaner zur Sanierung der Altstadt schafft, ist derzeit nicht zu prognostizieren. Ob sich ein Potential für denkmalgerechte Sanierungsliebhaber ergibt oder ob es zu höheren Leerständen kommt, ist noch nicht abzusehen.

Mit der Errichtung von neuen Hotels, Kliniken und Erholungsangeboten werden für die Insulaner das Freizeitangebot und die Angebote der medizinischen Versorgung zunehmen. Gleiches gilt für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und dem Angebot an Fachgeschäften und anderen Dienstleistungen. Daneben entsteht eine nicht unerhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze. Die Errichtung der touristischen Einrichtungen auf der Landverbindung wird durch neue Beschäftigte eine zusätzliche Wohnraumnachfrage von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen erzeugen. Hierfür könnten Wohnräume auf den Wohnbauflächen des B-Plans Leuchtturmstraße im Oberland hergestellt werden.

Die Bevölkerungszahl Helgolands wird deutlich ansteigen. Eine Verjüngung der Altersstruktur durch den Zuzug von Familien ist vor allem dann zu erwarten, wenn überwiegend langfristige Arbeitsplätze neu geschaffen werden und Helgoland attraktiver für Familien - insbesondere in Bezug auf die Infrastrukturausstattung - wird. Die soziale Infrastruktur und die Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Rettungswesen, Feuerwehr und Polizei) sind bei einer solchen Entwicklung entsprechend auszuweiten bzw. umfangreich anzupassen.

Durch einen sehr expansiven Neubau mit sehr verdichteten Bauformen könnten in dieser Variante Wohnraum für bis zu 5.650 Einwohner geschaffen werden. Dieser Wert ist mehr als doppelt so hoch als der bis zum Jahr 2025 prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklungssaldo (+ 2.080 EW) des Kreises Pinneberg. Der Charakter der Insel würde sich völlig verändern. Die Überalterungstendenzen würden bei dieser Entwicklung völlig kompensiert.

Maßgeblich dabei wird sein, wie hoch der Anteil an Dauerarbeitsplätzen ist, da nur diese zu dauerhaftem Zuzug der Arbeitnehmer beitragen und dadurch als Folge, z.B. Familiengründungen, auch die gewünschten Effekte für die sozialen Infrastrukturen auslöst werden.

Tourismus

Ergänzend zu den Entwicklungsflächen des Szenarios 1 (Düne, Mittelland und Hotelerweiterung) kommt im Szenario 3 eine durchgängige Landverbindung zur Düne hinzu.

Die theoretisch möglichen Flächen für Tourismus betragen in diesem Szenario 312.950 m² BGF, davon allein 303.600 m² auf der neuen Landverbindung.

Nutzung	Theoretisch mögliches Setup	BGF (m ²)	Effekte
Gewerbliche Vermietung / Beherbergung	2 Hotels, 3 Sterne (je 100 WE)	130.500	Gewerbliche ÜN p.a.: ca. 780.000
	3 Hotels, 4 Sterne (je 180 WE) 800 Ferienhäuser		VZA: ca. 1.500-1.600
Touristisches Wohneigentum (ohne Vermietung)	800 Häuser	96.000	Arbeitsstellen: ca. 2.400-2.700
Freizeit, Gastronomie, Shops, etc.	n.n.	86.450	Neue Einwohner: ca. 900-1.100

Tabelle 16: Touristische Effekte Szenario III (eigene Darstellung, Project M)

Dieses Szenario würde zweifelsohne dem Tourismus auf Helgoland die benötigten umfassenden und nachhaltigen Impulse geben. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich der bisherige Charakter der Insel maßgeblich verändern wird. Die Düne als der naturnahe Teil der Insel entfiele, an ihre Stelle träte ein neuer Inselteil, der in seinem Charakter auch mit der bisherigen Hauptinsel nicht vergleichbar wäre.

Ginge man von einer intensiven ganzheitlichen touristischen Bebauung in Form eines Resorts aus, wären verschiedene Beherbergungsmodule in unterschiedlicher Art (z.B. Hotels, Ferienhäuser) und Qualität (3 Sterne, 4 Sterne) sinnvoll. Hierdurch könnte eine breite Zielgruppenansprache erfolgen, die zu einer Entzerrung der Saisonalität beitrüge. Flankiert werden müsste diese Maßnahme durch eine vielfältige Aktivitäts- und Freizeitinfrasturktur. Neben den zu lösenden schutzrechtlichen Fragen wird die ökonomische Betrachtung des Vorhabens maßgeblich sein. Um impulsgebende Hotel- und/oder Freizeitanlagen auf dem Neuland zu errichten, müsste der Grundstückspreis eher niedrig sein, vergleichbar anderen touristischen Resort- und Hotel-Investments in Deutschland. Der erforderliche geringe Grundstückspreis steht im Gegensatz zu der ökonomisch extrem aufwändigen Landgewinnung. Diese müsste sich eigentlich in sehr hohen Grundstückspreisen auswirken, wenn es nicht gelingt, die Landgewinnung nahezu vollständig zu einer geförderten Maßnahme zu machen. Der Grundstückspreis muss sich an marktüblichen Preisen der Wettbewerber orientieren, nicht an den Herstellungskosten für die Landgewinnung. Zur Verdeutlichung: Ein 4-Sterne-Wellness-Hotel mit 180-200 Zimmern kostet in der Investition ca. 30 Mio. Euro. Die Grundstückskosten sollten hierbei höchstens 10-15% der Gesamtkosten betragen. Es wird deutlich, dass eine Refinanzierung der Landgewinnung über normale Marktpreise für Hotelgrundstücke kaum darstellbar sein dürfte.

Von entscheidender Bedeutung für das Szenario „Landgewinnung“ ist auch die Frage des „Frequenzgenerierers“. Hotelanlagen, Ferienhäuser und sonstige Beherbergung ziehen aus sich heraus nur bedingt neue Nachfrage nach Helgoland. Neue Nachfrage in erheblichem Volumen wäre allerdings erforderlich, um die im Zuge der Landgewinnung entstehenden neuen Beherbergungseinrichtungen dauerhaft auszulasten. Allein Natur, Ruhe und das bisherige Angebot der Insel werden hierfür keinesfalls ausreichen. Daher werden ein oder mehrere „Frequenzgenerierer“ benötigt, die neue Gäste dauerhaft nach Helgoland ziehen. Die gegenwärtigen Vorplanungen zum Szenario „Landgewinnung“ lassen keinerlei Überlegungen zur Lösung dieser Grundfrage für den Erfolg der Maßnahme erkennen.

Auch die Vermietung von theoretisch möglichen 800 Ferienhäusern bzw. Wohneinheiten und der Verkauf von 800 Eigentums-Ferienhäusern (ohne Vermietung) erscheint nach heutiger Einschätzung aufgrund des aktuellen touristischen Angebots und aufgrund der verkehrlich aufwändigen Lage höchst unwahrscheinlich.

Natur, Landschaft und Forschung

Schutzgebiete /Vegetation/Flora

Während der langjährigen Bauphasen der Verlandungsmaßnahmen mit Großgeräten ist mit Beeinträchtigungen auf Flora und Fauna des benachbarten FFH-Gebietes DE 1813-391 zu rechnen. Hier sind Umweltprüfungen und FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen unumgänglich. Eine mögliche Verlängerung der Startbahnen in die Meeresflächen und die begleitenden Hochwasserschutzmaßnahmen führen zu dauerhaften Eingriffen in wertvolle Dünenbereiche und Schutzgebiete (FFH-Gebiet DE 1813-391). Dies führt voraussichtlich zum Verlust des „Aadestrandes“ als Koloniefäche für Kegelrobben und Seehunde. In Bezug auf die vorhandenen geschützte Dünen- und Strandbiotop (FFH-Gebiet, NATURA 2000) kommt es zu dauerhaften Eingriffen und direkten Lebensraumverlusten durch eine Startbahnverlängerung, begleitende Hochwasserschutzmaßnahmen und einen Verkehrslandeplatzausbau.

Meeressäuger und Vögel

Szenario III stellt das Vorhaben mit den größten Veränderungen dar, da sowohl eine Verbindung der Inseln, als auch optional eine Erweiterung des Verkehrslandeplatzes geplant sind. Allein durch die Baumaßnahmen an sich (Baulärm, Aufschüttungen, etc.), welche zum Teil innerhalb der Natura 2000-Schutzgebiete stattfinden, käme es zu einer längerfristigen Veränderung der Lebensräume und zur Störung der Seevögel- und marinen Säugerpopulationen. Beide Bauvorhaben würden einen erhöhten Tourismus nach sich ziehen, welcher sich negativ auf die Rast- und Brutvogelbestände, sowie die Robbenkolonien auswirken könnte. Die Verbindung der Inseln könnte zudem streunenden Hauskatzen die Gelegenheit bieten, von der Hauptinsel auf die bislang noch isoliert liegende Düne zu gelangen und die dortigen Brutvogelbestände zu gefährden.

Dieses Szenario sieht für die zwischen den Inseln neu geschaffene Fläche naturnah gestaltete Grünflächen, einen Dünengürtel und geschützte Bereiche für Flora und Fauna vor. Es ist aber fraglich, ob diese Flächen aufgrund ihrer Nähe zu den Erholungs-, Wohn- und Tourismusflächen tatsächlich geeignete Ausgleichsflächen darstellen. Für mögliche Auswirkungen auf Seevögel oder marine Säugetiere wäre dies nicht als Ausgleich zu werten. Unklar ist, ob die östlich des Verkehrslandeplatzes gelegene Düne die für eine mögliche Verlängerung der Start- und Landebahnen notwendigen Eingriffe in das ausgewiesene FFH-Gebiet kompensieren kann. Dieser Teil der Düne wäre zwar landseitig nicht mehr zugänglich, eine Störung durch Fluglärm wäre dennoch gegeben. Die Erhaltungsziele (störungsarme Ruhe-/Liegeplätze) würden in dem Fall gefährdet werden. Weitere Folgen, die im Zuge der Baumaßnahmen entstehen könnten, wären veränderte Strömungsverhältnisse und Sedimentdrift. Diese könnten zu Habitatveränderungen im Umfeld von Helgoland führen und die Nahrungsgrundlage der Seevögel und Robben verändern und sich somit indirekt auf deren Bestände auswirken.

Meeresgebiete und deren Lebensgemeinschaften (Meeresökologie)

Die in diesem Szenario geplante bauliche Veränderung - u.a. Verlust von ca. 86 ha Meeresfläche - hat starken Einfluss auf bestehende Meeresgebiete und deren Lebensgemeinschaften um Helgoland. Neben einer Beruhigung der Strömungsregion Reede

würden große Teile der Unterwasserbereiche versanden oder zusedimentieren und damit vielen Algen, die als dominante Strukturbildner die Unterwasser-Ökosysteme maßgeblich charakterisieren, als Habitate verloren gehen. Eine komplette Abschottung der Reede quer zur bestehenden Strömungsrichtung würde bei Stürmen aus nordwestlichen bis nordöstlichen Richtungen eine unvorhergesehene Wellenexposition nicht nur für die Bauwerke und die Insel allgemein, sondern auch für die marinen Lebensgemeinschaften bedeuten.

Umfangreiche Ausweitung der Verkehrsströme, einerseits in Form von Flügen, andererseits als Schiffs- oder Bootsverkehr, werden die verschiedenen Naturbereiche deutlich beeinflussen. Seevögel und auch Robben werden an ihren Ruheplätzen durch intensivere Flugaktivitäten gestört sein, während eine höhere Anzahl an Booten oder Schiffen die Meeresgebiete direkt betreffen, da eine Mehrbelastung durch Umweltgifte wie Antifoulinganstriche, Abgase und Eintrag von Betriebsstoffen (Ölreste, Benzin, etc.) erzeugt wird oder ein erhöhtes Störungspotential der Habitate aufgrund des Befahrens der Gewässer und das Ankers auftritt.

Generell sind die internationalen und nationalen Bestimmungen des Naturschutzes und Bestandsschutzes von marinen Habitaten zu beachten, wie Natura 2000, Wasserrahmenrichtlinie, OSPAR, Seevölkerrecht und andere Richtlinien oder Bestimmungen, die besondere Meeresgebiete unter Schutz stellen. So unterliegen insbesondere die sehr ausgedehnten Kreidegebiete um die Düne höchstem Schutz und dürfen durch Bautätigkeiten in keiner Weise gefährdet werden.

Notwendige Bautätigkeiten wie das Rammen von Spundwänden bedeuten eine erhebliche, negative Beeinflussung der Meeresflora und -fauna. Zu erwartende erhöhte Eintrübungen durch solche Maßnahmen werden bei den jährlichen Bewertungsverfahren der Wasserrahmenrichtlinie als sehr negativ eingestuft. Als extrem wichtig für die Helgoländer Bewohner selbst ist eine mögliche Gefährdung der Hummerpopulation zu bewerten, da eindeutige Hinweise auf eine Beeinflussung durch Baulärm oder ähnliche Unterwasserlärmquellen bestehen, die Hummer veranlassen, in andere Nordseebereiche abzuwandern und damit für Helgoland verloren zu gehen. Als Ersatzmaßnahmen könnten die Fußsicherungen der neuen Küstenbauwerke mittelfristig positiv auf den Hummerbestand wirken, wenn diese entsprechend gestaltet werden.

Die Spundung (auf ca. 1,6 km) bis in den Felsgrund ist nicht unproblematisch (Haltbarkeit der technischen Bauwerke ca. 60 Jahre). Regelmässige Sandvorspülungen werden außerdem notwendig, die allerdings nördlich der Spundwand problematisch sind. Die vorgelagerten Tetrapodenwälle ergeben dabei z.T. auch neue Lebensräume für bestimmte marine Populationen. Die Erhaltung der guten gewässerphysikalischen und -chemischen Verhältnisse um Helgoland müsste durch aufwendige baubegleitende Maßnahmen erfolgen.

Da zukünftig die „Nordreede“ als Fahrwasser für Schiffe entfällt, kann in diesem Bereich rechtlich das NSG „Helgoländer Felssockel“ erweitert und bis zur neuen Küstenlinie arrondiert werden. Allerdings verlängern sich die Schiffswege zu den Offshore-Windparks durch Umfahrung der Schutzgebiete.

Die Umweltauswirkungen und -verträglichkeiten mit dem nördlich und östlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet „Helgoländer Felssockel“ müssen detailliert untersucht werden.

Boden-/Wasser-/ Lufthaushalt

Beim Bau der Landverbindung und auch bei einem Verkehrslandeplatzausbau wird es zur systematischen Altlasten- und Kampfmunitionsräumung auch zwischen beiden Inseln kommen.

Die neuen Bauflächen und ein möglicher Ausbau des Verkehrslandeplatzes wird umfangreiche Bodenversiegelungen von mehr als 40 ha nach sich ziehen. Die neuen Siedlungsflächen mit mehr Bevölkerung bedürfen einer zusätzlichen Versorgung mit Trinkwasser, da die vorhandenen Brunnen an ihre Grenzen stoßen. Die Infrastruktur für die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung muss ebenfalls erweitert werden. Ein neues Energieversorgungskonzept birgt auch Chancen für die Herstellung regenerativer Energien auf Helgoland. Ein Energiekonzept wie auch ein Wasserentsorgungskonzept könnten als zukunftsweisend ausgebaut werden.

Freiraumbezogene Erholung

Durch die Verlandungsmaßnahme wird die Entwicklung kleinräumiger Grünflächen, naturnaher Landschaftsräume und Strandabschnitte ermöglicht. Auch die Entwicklung von Flächen für die freiraumbezogene Erholung wird qualitativ zur Verbesserung der Freiraumsituation auf Helgoland führen (z.B. Kurpark).

Das Landschaftsbild beider Inselteile wird sich grundsätzlich verändern. Statt vom Falm auf das Meer zu blicken wird man künftig auf ein stark erweitertes bebautes Unterland und einen ausgebauten Verkehrslandeplatz mit verlängerten Startbahnen schauen. Der derzeit naturnahe Charakter der Düne als „Insel“ wird sich mit der Landverbindung und dem Ausbau des Verkehrslandeplatzes grundsätzlich verändern.

Forschung

Dem Verlust von Dauerbeobachtungsflächen in der „Reede“ muss durch Verlagerung der Messstellen in die „Nordreede“ begegnet werden.

Die Großbaumaßnahmen der Verlandung erfordern ein vielfältiges Monitoring, langjährige Begleituntersuchungen und die Herleitung von Ersatzstandorten für Flora und Fauna.

Die ganzjährige Erreichbarkeit der Insel für Forschungsangehörige könnte durch einen Ausbau des Verkehrslandeplatzes gesteigert werden.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Szenario III erweitert das touristische Angebot der Insel deutlich. Es erfolgt eine Vielzahl neuer Ansiedlungen im touristischen Bereich sowie im Gesundheitswesen, bei der medizinischen Versorgung sowie im Einzelhandel. Verbunden damit ist voraussichtlich die Bildung eines zweiten Geschäftszentrums auf der Landgewinnung. Kannibalisierungseffekte durch ein Einzelhandelsfachzentrum und damit die Gefährdung des Einzelhandels in der Altstadt wären damit verbunden.

Für die vorhandenen und die neuen Insulaner ergeben sich in Szenario III umfangreiche neue Beschäftigungsfelder sowie Ausbildungsplatzmöglichkeiten.

Das Szenario erfordert umfangreiche Veränderungen der Infrastruktur auf der Insel. Die Ver- und Entsorgungsstruktur der Insel muss dem neuen Bedarf angepasst werden.

Die umfangreiche Errichtung neuer, moderner Gebäude bietet die Chance, alle Aspekte des nachhaltigen und energieeffizienten Bauens zu berücksichtigen. Durch die Nutzung neuester Dämmmaterialien sowie von Technologien zur energieeffizienten Bereitstellung von Raumwärme, Warmwasser und Strom wird der Energiebedarf minimiert. Die auf der Insel verfügbaren erneuerbaren Ressourcen in Form von Wind-, Sonnen- und Meeresenergie bilden einen wichtigen Bestandteil der zukünftigen Energieversorgung Helgolands: Wärmepumpen nutzen das Nordseewasser als Wärmequelle zur Beheizung der Gebäude, Sonnenkollektoren auf dem Dach werden zur Warmwassererzeugung eingesetzt, in Fassaden oder in Sonnenschutzlamellen integrierte Photovoltaik-Module erzeugen umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie. Windkraftanlagen sowie ein in den Wellenschutz der Neuaufschüttung integriertes Wellenkraftwerk runden die modellhafte und zukunftsorientierte Energieversorgung Helgolands ab.

Mit der Ausrichtung des Süd-/Vorhafens als Service- und Wartungshafen und den angrenzenden Logistikflächen für Offshore-Windparkbetreiber erschließt sich die Insel langfristig ein weiteres wirtschaftliches Standbein. Der Vorhafen und das Gewerbegebiet am Südhafen wird zukünftig der zentrale Umschlagsplatz der Insel für eine Optimierung der Ver- und Entsorgung sein.

Die Binnenverkehre werden durch die Zunahme des Tourismus deutlich zunehmen. Über die Verwendung weiterer Verkehrsmittel (z.B. Fahrräder) sollte nachgedacht werden. Ein neues Verkehrskonzept für die Insel wird benötigt. Die Verlängerung der Landungsbrücke ermöglicht es Kreuzfahrtschiffen (mit einem begrenzten Tiefgang) und Schnellfähren Helgoland komfortabler anzulaufen. Das traditionelle Ausbooten und die Dünenfähre entfallen in diesem Szenario.

Für den Ausbau der Flugzeuganbindung könnte der Verkehrslandeplatz erweitert werden. Die Start- und Landebahnen müssten hierfür auf 1.200 m verlängert werden (1.320 m einschließlich Start- und Landebahnstreifen), damit größere Maschinen (30 bis 50 Sitzplätze) den Verkehrslandeplatz auf der Düne anfliegen können. Es ist zukünftig mit einer deutlichen Zunahme des Flugverkehrs auf der Düne zu rechnen. Insgesamt würde sich die Verkehrsanbindung für die Insulaner erheblich verbessern.

Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Investitionskostenprognose:

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	50,00 €	495.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	50,00 €	190.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	50,00 €	150.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	50,00 €	10.122.500 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	50,00 €	10.122.500 €
- Erholungs-/Freizeitflächen auf der Landgewinnung	26.9000 m ²	50,00 €	1.345.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	35,00 €	1.669.500 €
Grunderwerbskosten			
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	305,00 €	3.019.500 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	150,00 €	570.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	350,00 €	1.050.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	0,00 €	0 €
- Erholungs-/Freizeitflächen auf der Landgewinnung	26.9000 m ²	0,00 €	0 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	25,00 €	1.185.000 €
Sonderkosten			
Infrastruktur / Küstenschutz			
- Ertüchtigung Südkaje			5.500.000 €
- Maßnahme Landgewinnung (inkl. Kaimauern/Küstenschutz)			123.385.500 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			158.804.500 €

Erlösbedarfsprognose:

Verkaufserlöse	m ² NBL	€/ m ² NBL	€
Gewerbeflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	305,00 €	3.465.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	350,00 €	1.200.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	150,00 €	760.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	510,00 €	103.249.500 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	202.450 m ²	200,00 €	40.490.000 €
- Erholungs-/Freizeitflächen auf der Landgewinnung	26.9000 m ²	200,00 €	5.380.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	150,00 €	7.110.000 €
Summe Verkaufserlöse			161.654.500 €

Hinweis:

Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Grunderwerbs- und Erschließungskosten siehe Kapitel V - 3. Eine differenzierte Darstellung der Sonderkosten ist dem Anhang zu entnehmen.

Tabelle 17: Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Bewertungsmatrix

Kriterien - Themenkreise

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Kriterien - Themenkreise	Bewertung	Hinweise
Bevölkerungswachstum, zumindest Konsolidierung der Bevölkerungszahl.	↑	Bei entsprechendem Arbeitsplatzangebot möglich. Melderechtlich bei Saisonarbeit und befristeten Stellen keine oder nur geringe Zuwanderung.
Positiver Wanderungssaldo (der das Geburtendefizit kompensiert), Verbesserung der Altersstruktur.	↑	Mittelfristig Überkompensation möglich. Zuzug von Familien bei langfristiger Arbeitsplatzperspektive und familiengerechter Inseleausstattung.
Vermeidung höherer Siedlungsdichte.	→	Abhängig von der Bebauung auf dem Neuland. Keine Veränderung im Bestand.
Sicherung der sozialen Infrastruktur und den Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.	→	Umfangreicher Ausbau durch Einwohnerzuwachs und für wachsenden saisonalen Bedarf notwendig.
Erhalt des Status einer selbstständig handelnden Gemeinde mit Hoheitsrechten.	↑	Wird stabilisiert und entscheidend gefestigt.
Quantitative Versorgung mit Grundbedarf (Grundversorgung).	↑	Starker Zuzug ermöglicht Wettbewerb im Bereich Grundversorgung.
Sicherung der medizinischen Versorgung, Verfügbarkeit fachärztlicher Versorgung.	↑	Steigende Einwohnerzahlen stabilisieren allgemein-medizinische Versorgung. Neue Kliniken auf dem Neuland. Zusätzliche Nachfrage durch Gesundheitstourismus u. Seniorenresidenzen.
Ausbau der Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.	↑	Ist Voraussetzung für Zuzug von Familien. Durch steigende Einwohnerzahl (und Tourismus-zahlen) auch größere Nachfrage.
Versorgung mit Dienstleistungen und spezialisierten Fachgeschäften.	↑	Erheblicher Einwohnerzuwachs bedeutet erhöhten Bedarf/Möglichkeiten für Existenzgründer im Dienstleistungssektor.
Sicherung und Chancen der Weiterentwicklung des Denkmalensembles.	→	Entlastung des Wohnungsmarktes kann Bestandsentwicklung ermöglichen.
Entwicklung der Altstadt durch Sanierung(-programm).	→	Entlastung des Wohnungsmarktes kann Bestandsentwicklung ermöglichen.
Bündelung von „öffentlichen“ Wohnungsbeständen in Genossenschaftsform.	→	Bestandspotential auf Helgoland u. U. zu klein für selbstständige Genossenschaft – Erweiterung durch Genossenschaftsbau auf Neuland möglich.
Entwicklung Immobilienpreise und Anzahl Zweitwohnungsnehmer.	→	Entlastung durch Neubau möglich, aber Konzentration auf hochwertiges Wohnen zieht entsprechenden Markt nach sich. Preiskonkurrenz mit Ferienwohnungsnutzung bleibt.
Verfügbarkeit von preiswerter Mietwohnraum u. Wohnraum für Senioren im Bestand.	→	Bereitstellung im Rahmen des B-Plans Leuchtturmstraße evtl. möglich. Preiswerter Wohnraum erfordert Förderung. Das Neuland bietet kaum Möglichkeiten.
Versorgung der bestehenden Bevölkerung (5-6 Neubauwohnungen/Jahr).	→	Voraussichtlich nur Optionen auf bestehenden Inselflächen.

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Neubauf Flächen für zusätzliche Einwohner.	↗	hohes Potential für höherwertigem Wohnraum. Preiswerter Wohnraum nur auf Bestandsflächen möglich (unter Inanspruchnahme von Fördermitteln).
Neubauf Flächen für altengerechte Wohnformen.	↗	Potential auf dem Neuland.

Tourismus

Bewertung

Hinweise

Verbesserung der Diversifizierung der touristischen Angebotsstruktur.	↗	Wahrscheinlich, abhängig von der beabsichtigten Nutzung.
Ganzjährige, täglich verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.	↗	Voraussetzung: Frequenzgenerierer .
Beibehaltung des Charakters der Insel und ihrer beiden Teile.	➔	Kaum bis gar nicht aufrecht zu erhalten.
Erfüllung der touristischen Leitlinie und des Tourismuskonzeptes.	➔	Charakter und Alleinstellung der Insel wird verändert.
Erweiterung der Angebotspalette (touristischer Attraktions- und Erlebniswert).	↗	Erhebliche Erweiterung der Angebotspalette möglich
Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente.	↗	Sehr hohes Potential.
Stärkung des Übernachtungstourismus durch 500 zusätzliche Betten.	↗	Überfüllt.
Gesundes Verhältnis: Gästebetten / Einwohner.	➔	Wahrscheinlich aus ökonomischen Gründen umfassende Erweiterung der Bettenzahl.
Schaffung von min. 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen (min. 50% Dauerarbeitsplätze).	↗	Überfüllt.
Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit.	↗	Bei entsprechender Ausrichtung erfüllt.
Imagewechsel, Aufhebung der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand.	↗	Bei entsprechenden Veränderungen im Bestand möglich.
Aufzeigen neuer Perspektiven für die gegenwärtigen Anbieter /Impuls- und Nachahmungseffekte initiieren	↗	Von Neuan siedlungen gehen starke Nachahmungseffekte aus.

Natur, Landschaft & Forschung

Bewertung

Hinweise

Erhalt und Entwicklung naturnaher Meerestwasser und Küstenlinien.	➔	Direkter Einfluss auf naturnahe Meeresgebiete, mit sehr hohem Stellenwert starke Veränderungen, da Reduzierung der Meeresflächen um ca. 86 ha.
Erhalt und Entwicklung störungsfreier Ruheplätze (Robben/Seehunde).	➔	Gefährdung durch Erhöhung des Tourismus, mögliche Startbahnverlängerung mit größeren Flugzeugen.

Natur, Landschaft & Forschung	Bewertung	Hinweise
Umfang der Gefährdung mariner Ökosysteme durch Bauvorhaben.	➔	Hummer gefährdet, da deutliche Hinweise auf Gefährdung durch schallintensive Bautätigkeiten, temporärer Einfluss auf den Gezeitenbereich mit seiner ausgeprägten Flora und Fauna.
Erhalt gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensraumtypen.	➔	Gefährdung der Düne als Brutvogelstandort durch Katzen und Touristen, Lebensraumverluste durch eine Startbahnverlängerung und Verkehrslandeplatzausbau.
Sicherstellung hoher Anteile unversiegelter Bodenflächen.	➔	Bodenversiegelungen durch neues Nettobauland (ca. 38 ha) und einem Verkehrslandeplatzausbau (ca. 2,5 ha), aber auch neue Freiraumflächen durch die Aufspülung.
Einhaltung bester gewässerphysikalischer u. -chemischer Verhältnisse.	➔	Gewässerphysikalische Parameter negativ, da Beruhigung der Strömung und Zerstörung vorhandener Lebensgemeinschaften und Einfluss auf andere Gebiete (Felswatt).
Erhalt abgasarmer/abgasfreier Binnenverkehre.	➔	Jahrelange Bautätigkeiten durch Großgeräte.
Anteil/Verwendung regenerativer Energien (CO ₂ Emissionen).	➔	Einsatz innovativer Technik, Ziel der CO ₂ -Reduktion, Energiegewinnung aus dem Meer, Bedarfserhöhungen zu erwarten.
Risiken/Sanierung von Altlasten und Munitionsresten.	⬅	Ständige Begleitung der Baumaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst SH.
Wahrung der charakteristischen Inselansichten.	➔	Komplett neues Landschaftsbild durch Reduzierung auf eine Insel.
Sicherung der Kulturlandschaft Helgolands.	➔	Veränderung der Kulturlandschaft (z.B. Bauflächen, Verkehrslandeplatzausbau).
Sicherung/Ausbau der (marinen) Forschungseinrichtungen.	➔	Zusätzliche Aufgaben und Potentiale durch Monitoring.
Erhalt der einmaligen natürlichen Forschungsbedingungen auf dem Helgoländer Felssockel	➔	Veränderung der Dauerbeobachtung „Reede“, Reduzierung der Meeresfläche.
Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung	Bewertung	Hinweise
Branchenmix: höhere Diversifizierung durch Neuan siedlungen.	⬆	Diversifizierung in allen Bereichen denkbar.
Neuan siedlungen - Tourismus.	⬆	Großmaßstäbliche Hotelgründungen in verschiedenen Varianten möglich.
Neuan siedlungen - Facheinzelhandel.	⬆	Raum u. a. für Facheinzelhandel auf dem Neuland.
Neuan siedlungen - Gesundheit.	⬆	Synergieeffekte mit dem Krankenhaus im Mittelland möglich, eventuell Neubau von medizinischen Einrichtungen auf dem Neuland.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Neuansiedlungen - Energie.	↗	Innovativer Ansatz für Energieversorgung. Neue wirtschaftliche Effekte durch Offshore-Dienstleister. Jedoch: Eine Schließung der Reede verlängert den Zeitweg zu den Windparks.
Neuansiedlungen - Forschung/Bildung.	↖	Erhöhtes Potential im Bereich marine Forschung in allen Bereichen sowie neue Bildungseinrichtungen durch erhöhten Zuzug.
Neuansiedlungen - öffentlicher Dienst.	→	Kaum Veränderungen zu erwarten.
Neuansiedlungen - Sonstige.	↗	Folgeeffekte werden voraussichtlich wirksam, allgemeine Aufbruchstimmung wirkt verstärkend.
Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.	↖	Neben Ansiedlungen durch Offshore-Unternehmen sind auch Veränderungen im Bereich der Altstadt zu erwarten.
Beschäftigungsquoten auf dem Niveau des deutschen Durchschnitts.	↖	Saisonal möglich – Bedeutung des Tourismus bleibt.
Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (insbesondere für Jugendliche).	↖	Veränderungen durch neue Arbeits- und Ausbildungsplatzanbieter zu erwarten.
Optimierung der Logistik für Ver- und Entsorgung.	↗	Durch Ertüchtigung der Südkaje werden Logistikkäufe (insb. Frachtverkehr) optimiert.
Optimierung der verkehrlichen Anbindung an das (Fest-)Hinterland (national/intern.).	↖	Erhebliche Verbesserungen der Schiffsanbindung, direkte Anbindung an die internationalen Flugnetze und -plätze möglich.
Langfristige Sicherung der (seeseitigen) Anbindung.	↗	Synergien mit Offshore-Betreibern evtl. möglich, erhöhter Tourismus zieht erhöhte Nachfrage nach Schiffsverbindungen nach sich (hierfür Frequenzgenerierer erforderlich).
Optimierung der Anbindung für den Flugverkehr.	↗	Direkte Anbindung an die internationalen Flugnetze und -plätze durch einen Verkehrslandeplatzausbau möglich.
Mobilisierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter.	↖	Erhebliche Ausweitung des gesamtinsularen Angebots an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.
Sicherung/Optimierung der Grund- und Verbrauchskostenverteilung (Ver- u. Entsorgung) je EW.	↗	Steigende Abnehmer - und Verbrauchszahlen führen vorauss. zu optimierter Kostenteilung.

Kriterien - Machbarkeit

Technische Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte durch Altlasten/Kampfmittel.

Eingriffe in kontaminierte Flächen auf ca. 85 ha.

Technische Machbarkeit	Bewertung	Hinweise
Konflikte durch Versorgungsinfrastrukturen.	➔	Umfangreiche Anpassung des Bestands erforderlich.
Umsetzbarkeit in Bauabschnitten und -phasen.	➔	Phasenweise Realisierung technisch möglich.
Rechtliche Machbarkeit	Bewertung	Hinweise
Konflikte Naturschutzrecht.	➔	Eingriffe Biotopschutz, FFH- Verträglichkeiten, Meeresveränderungen.
Konflikte Städtebaurecht.	➔	Deutliche Veränderung der Inselansicht.
Konflikte Denkmalschutzrecht.	➔	Siedlungsdruck auf Altstadt nimmt voraussichtlich ab, Potential für denkmalgerechte Sanierung erhöht sich.
Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung	Bewertung	Hinweise
Umfang/Bedarf an öffentlichen Investitionen.	➔	Erhebliche Investitionen erforderlich.
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von technischer Infrastruktur.	➔	Stark steigend, da Erhöhung der Länge der Küstenlinien und weitere Einrichtungen.
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von baulicher Infrastruktur.	➔	Stark steigend, da Erhöhung Küstenlinienlänge und weiterer baulichen Einrichtungen.
Umfang/Bedarf privater Investitionen.	➔	Erheblicher Bedarf bei Neuinvestitionen und für Bestandserhaltung (insbesondere in der Altstadt).
Wahrscheinlichkeit privater Investitionen.	➔	Stark abhängig von der technischen und rechtlichen Machbarkeit.
Wahrscheinlichkeit öffentlicher Investitionen.	➔	Erhebliche Anschubinvestitionen (z. B. Verkehrslandeplatz, Landungsbrücke, Versorgungsinfrastrukturen) notwendig in Abhängigkeit von politischer Willensbildung.
Finanzierungen durch öffentliche private Partnerschaften.	➔	Umfangreiche Partnerschaften unter besonderen Inselbedingungen notwendig.
Landschaftsökologische Chancen und Risiken	Bewertung	Hinweise
Meeresfauna und -flora/Schutzgebiete.	➔	Veränderung der Reedeströmung und Reduzierung der Meereshabitate führt zu weitreichenden negativen Veränderungen.
Landgebundene Fauna und Flora.	➔	Lebensraumverluste auf der Düne.
Sonderthema: Seevögel.	➔	Startbahnverlängerung mit größeren Flugzeugen.
Sonderthema: Seehunde und Robben.	➔	Erweiterung des Tourismus und mögliche Startbahnverlängerung mit größeren Flugzeugen.

Landschaftsökologische Chancen und Risiken

Bewertung

Hinweise

Sonderthema: Großalgenwälder: Hoher Verlust von Habitattflächen und direkte Einwirkung auf Gezeitenbereiche. Großalgen wie Laminaria vertragen keine Stillgewässer oder starke Versandung.



Sonderthema: Felswatt/Strömungsverhalten. Ablagerung von Sedimenten wird sich negativ auf andere, vorrangig die südlichen Meeresgebiete auswirken.



- ⬆️ Potentiale sehr hoch / sehr positive Veränderung
- ➔ Potentiale hoch / positive Veränderung
- ➔ Kaum Veränderung. / Kaum Konflikte
- ➔ Geringes Potential / negative Veränderung
- ➔ Kein Potential / sehr negative Veränderung / nicht zu erreichen

Tabelle 18: Bewertungsmatrix Szenario III (eigene Darstellung)

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile

Vorteile

- + Helgoland erhält aus touristischer Perspektive ein völlig neues „Gesicht“.
- + Solvente Grundstückseigentümer könnten auch die Geschäftsentwicklung beleben und befördern.
- + Umfangreiche Hotelentwicklungen sind denkbar - in sämtlichen Kategorien/Klassen.
- + Die Gewährleistung des Angebotes an Versorgungseinrichtungen nach „Einwohnergleichwerten“ ist rein rechnerisch denkbar.
- + Der bauliche Entwicklungsdruck auf die „Altstadt“ nimmt voraussichtlich ab.
- + Entwicklung auf dem Neuland machen andere Entwicklungen auf der Hauptinsel entbehrlich. Vorhandene Freiflächen bleiben erhalten, zusätzliche Dünenflächen kommen hinzu.
- + Ermöglicht grundsätzlich eine mit den Schutzinteressen der Denkmalpflege kompatible städtebauliche Lösung.

Nachteile

- Düne und Hauptinsel verlieren ihre Identität vollständig - Aufgabe des Prinzips der zwei Inseln.
- Drohende Verödung der Altstadt bei Zentrumsbildung an der Peripherie.
- Überangebot auf dem Immobilienmarkt - allgemeiner Preisverfall der Boden(richt-)werte zu befürchten.
- Entwicklung einer Landverbindung macht umfangreiche neue technische Infrastruktur erforderlich - Kraftwerk (VBH), Kläranlage, Unterhaltungskosten für neue Küstenschutzbauwerke etc.
- Zahlungskräftige Grundstückseigentümer sind grds. nur potentielle Zweitwohnungsnehmer nebst Folgekosten, die kaum Effekte für das soziale Leben auf Helgoland erzeugen.
- Infrastrukturverlust für Inseinrichtungen (z.B. AWI/BA: Schiffsanleger, Messstellen; VBH: geklärtes Abwasser, Kühlwasser). Umfangreiche Verlagerungen werden erforderlich
- Erhebliche ökologische Auswirkungen für wasser - und landgebundene Flora und Fauna.
- Der Reedestrom wird beeinträchtigt - schlecht kalkulierbare Entwicklung bei Strömung/Sturmfluten - Veränderungen der Düne/Aade.
- Image der Insel als Naturerlebnis- und Gesundheitsinsel gefährdet.

Szenario IV - De uur's Lun - iip Weeter

De uur's Lun - iip Weeter (das andere Land - auf dem Wasser)

Charakteristik

- Erhaltung der Bestandsbebauung/Abriss- und Neubau sind gezielt nicht vorgesehen.
- Flächeninanspruchnahme - im Oberland und auf der Düne; Ergänzungsbauten im Rahmen bestehender rechtskräftiger B-Pläne, dazu gehört auch die Bebauung.
- Im Südhafen-/Vorhafenbereich verfügbare oder aktivierbare Flächen sowie optional Erweiterung durch eine kleine Vorschuhung für den Fall weiteren Gewerbeflächenbedarfs.
- Inanspruchnahme der verfügbaren Flächen des NO-Landes, die Trinkwassergewinnungsgebiete und die Bereiche der Zisternen sind ausgenommen.
- Hinzu kommen ein Schwemmland, welches Möglichkeiten der klassischen Bebauung - für Wohnen und Tourismus - bietet sowie Flächen für den B-Plan 11.
- Wassergebundene Flächen für Boote, Yachten, Hausboote und schwimmende Hauspontons.

Inhalt des Szenarios IV - De uur's Lun - iip Weeter - sind eine Aktivierung sämtlicher zur Verfügung stehender Flächen auf beiden Inselteilen außer einer Mittellandbebauung sowie Teilaufspülung und eine sogenannte „Wasserwelt“.

Neben der Nutzung der Baufelder auf der Düne - B-Plan 8 - durch Ergänzung des Dünendorfes und Bau des Dünencafés sind auch umfangreiche Erweiterungen auf der Hauptinsel vorgesehen. Neben den Bebauungen im Bereich des B-Planes 4 „Leuchtturmstraße“ kommen die nutzbaren Bereiche des Nord-Ost-Landes hinzu. Um Wohn- bzw. Nutzflächen zu gewinnen, werden die Festsetzungen des B-Planes 4 hinsichtlich des vorhandenen Maßes genutzt. Im Nord-Ost-Land werden die Flächen des jetzigen Kurparks sowie in Teilen die des Tennisplatzes umgenutzt. Zwischen Nordseehalle und Kurmittelhaus sowie südöstlich des Kurmittelhauses können noch streifenförmig Nutzungen untergebracht werden.

Das Mittelland verbleibt im bisherigen Zustand. Neben dem Krankenhaus, das erweiterbar ist, bleiben auch die bestehenden Wohnungen am Südhang des Mittellandes bestehen. Nördlich der Hummerbuden im Anschluss an die Unterlandbebauung wird die Hotelenerweiterung mit der Hangbebauung (B-Plan 11) realisiert.

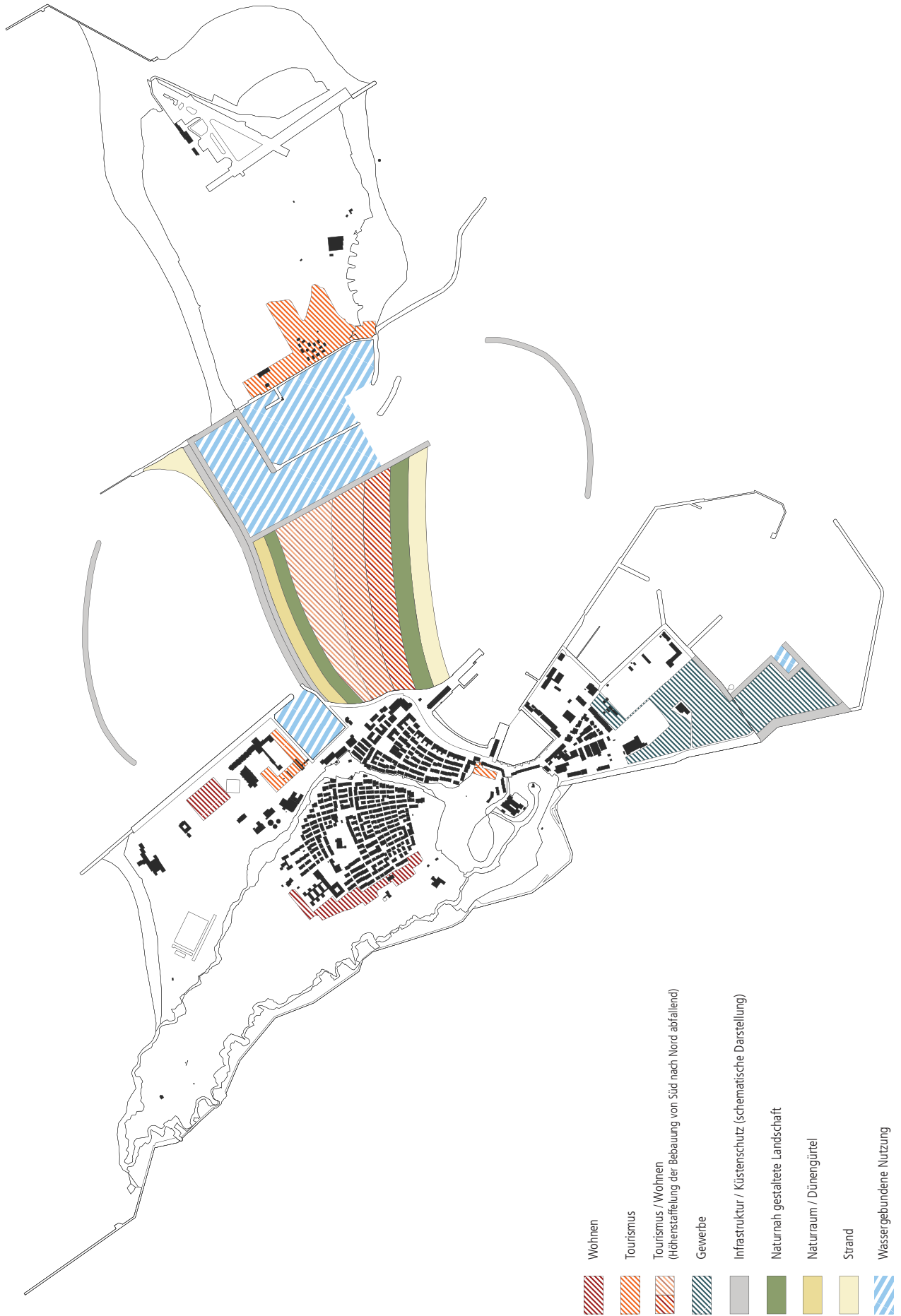
Im Südhafen-/Vorhafenbereich werden neben den Bestandsflächen, im Einzugsbereich des ehemaligen Trockendocks, Wasserflächen zur Landgewinnung genutzt und aufgeschwemmt. Es entsteht südwestlich des Süddammes ein Dock, welches zukünftig als Anleger bzw. Dock für das Versorgungsschiff dient.

Die Inselentwicklung beschränkt sich aber nicht nur auf die Nutzbarmachung von vorhandenen Inselflächen. Neben einer Inselenerweiterung für Wohnen und Tourismus in Form einer „Halbinsel“ entsteht auch eine Verbindung der beiden Inselteile, die befahrbar geplant ist. Das Neuland wird in der Bebauung gestaffelt von Süd nach Nord fallend. Auf den Wasserflächen ist Raum für Boote und Yachten sowohl für Gäste als auch für Dauerlieger. Daneben sollen auf Pontons Wohnhäuser entstehen bzw. Hausboote Platz finden.

Räumliche Veränderungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes sind in diesem Szenario nicht vorgesehen.

Abb. 8: Szenario IV (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)

Szenario IV - De uur's Lun - iip Weeter



Räumliche Kennwerte

Umnutzung von Flächen/Gebäuden für:	BBL	NBL	übG	BGF
Tourismus-/Wohnflächen:				
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	4.900 m ²	9.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	1.900 m ²	6.650 m ²
Wohnflächen Nord-Ost-Land (Wohnen)	7.500 m ²	6.000 m ²	3.000 m ²	9.000 m ²
Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen (Tourismus)	7.400 m ²	7.400 m ²	5.600 m ²	16.800 m ²
Wohnflächen auf der Landverbindung	73.400 m ²	61.800 m ²	30.900 m ²	92.700 m ²
Tourismusflächen auf der Landverbindung	73.400 m ²	61.800 m ²	30.900 m ²	92.700 m ²
Gewerbeflächen:				
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	38.000 m ²	76.000 m ²
Gewerbeflächen Südhafen Landgewinnung	29.100 m ²	23.300 m ²	18.600 m ²	18.600 m ²

(BBL = Bruttobauland, NBL = Nettobauland, übG = überbaubare Grundstücksfläche, BGF = Bruttogeschossfläche)

Tabelle 19: Räumliche Kennwerte Szenario IV

Folgen und Wirkungen

Wohnen und Städtebau (Gesellschaft)

Zu den bereits in Szenario I bzw. II skizzierten Flächen für Wohnungsbau kommen im Szenario IV Optionen auf dem Teilschwemmland zwischen den Inseln in Betracht. Hier entstehen Neubauf Flächen, die aufgrund ihrer Lage prädestiniert sind für Mitarbeiterunterkünfte aber auch für klassisches Wohnen. In erster Linie werden aber voraussichtlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, die als Wohneigentum gebildet werden. Über den Anteil an individuellem Wohneigentum wird im Rahmen der B-Planung nachgedacht.

Als zusätzliche neue Wohnform kommen Hausboote und schwimmende Eigenheime hinzu. Umfangreiche, nutzbare Wasserflächen ermöglichen Liegeplätze für insgesamt ca. min. 250 Boote oder dauerhaftes Wohnen auf dem Wasser.

Der Siedlungsdruck auf die Altstadt nimmt voraussichtlich ab. Ob sich daraus ein Potential für denkmalgerechte Sanierungsliebhaber ergibt, oder ob es zu höheren Leerständen kommt, ist noch nicht abzusehen.

Das Neubaupotential in diesem Szenario ist mehr als ausreichend, um einer nachhaltigen positiven Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden. Voraussetzung für einen entsprechenden Zuzug – auch von Familien – ist ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot und eine Attraktivierung der Insel als familiengerechter Wohnort.

Die soziale Infrastruktur und die Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Rettungswesen, Feuerwehr und Polizei) sind wie in Szenario III der Einwohnerentwicklung entsprechend auszuweiten bzw. umfangreich anzupassen.

Tourismus

Ergänzend zu den Entwicklungsflächen des Szenarios 1 (Düne, Mittelland und Hotel-erweiterung) kommt im Szenario 4 eine alternative Landverbindung zur Düne hinzu sowie die Entwicklungsfläche am Nord-Ost-Hafen. Die theoretisch möglichen Flächen für Tourismus betragen in diesem Szenario 118.850 qm BGF, davon 92.700 qm auf der alternativen Landverbindung.

Nutzung	Theoretisch mögliches Setup	BGF (m ²)	Effekte
Gewerbliche Vermietung / Beherbergung	2 Hotels, 3 Sterne (je 100 WE)	75.500	Gewerbliche ÜN p.a.: ca. 440.000
	3 Hotels, 4 Sterne (je 180 WE) 250 Ferienhäuser		VZA: ca. 800-900
Touristisches Wohneigentum (ohne Vermietung)	250 Häuser	30.000	Arbeitsstellen: ca. 1.300-1.500
Freizeit, Gastronomie, Shops, etc.	n.n.	13.350	Neue Einwohner: ca. 500-600

Tabelle 20: Touristische Effekte Szenario IV (eigene Darstellung, Project M)

Dieses Szenario würde – unter Voraussetzung einer unter naturschutzrechtlichen und ökonomischen Aspekten gegebenen Machbarkeit - dem Tourismus auf Helgoland nicht

nur die benötigten umfassenden und nachhaltigen Impulse geben, sondern könnte auch die Alleinstellung der Insel im Wettbewerb nochmals deutlich unterstreichen, ohne ihren Charakter so weitreichend wie in Szenario III zu verändern.

Neben den zu lösenden naturschutzrechtlichen Fragen wird jedoch auch in diesem Szenario die ökonomische Betrachtung des Vorhabens maßgeblich sein. Hierbei stellt es sich als Vorteil dar, dass die Frequenzgenerierung durch die einzigartig und attraktiv gestaltbare Umsetzung der „Wasserwelt“ selbst übernommen wird. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Aktions- und Veranstaltungsflächen und Wohnbereiche quasi „auf dem Wasser“. Eine stufenweise Realisierung der Wasserwelt könnte darüber hinaus auf viele Jahre und Jahrzehnte hinaus ständig neue Nachfrageimpulse setzen, indem durch die permanenten Neuerungen, die Insel ständig im Gespräch gehalten wird und neue Besuchsanreize geboten werden. Die ausgewiesenen „Flächen an Land“ für touristische Nutzungen werden mit 118.850 qm BGF angegeben. Analog zu den Ausführungen zum Szenario III sind diese ausreichend für eine ganzheitliche „Resort-Planung“.

Die Bebauung im Nord-Ost-Land sowie im sonstigen Bestand ist unter den gleichen Voraussetzungen zu bewerten wie in den Szenarien I, II und III.

Natur, Landschaft und Forschung

Schutzgebiete /Vegetation/Flora

Der Verlust von Meeresfläche (ca. 25 ha) führt zur Reduzierung von Unterwasserlebensräumen (Nahrungs- und Fortpflanzungsräume) von Fischen und Meeressäugtieren zwischen den Inseln. Zwar entfallen keine naturnahen Meeresufer (NO-Hafen, Dünenhafen bleiben erhalten), aber die begleitenden Hochwasserschutzmaßnahmen führen zu dauerhaften Eingriffen und müssen auf ihre Auswirkungen auf die benachbarten FFH-Gebiete untersucht werden. Umweltauswirkungen und -verträglichkeiten mit dem westlich und östlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet „Helgoländer Felssockel“ müssen detailliert untersucht werden. Während der langjährigen Bauphasen mit Großgeräten ist zusätzlich mit Beeinträchtigungen von Flora und Fauna auch der FFH-Gebiete zu rechnen. Eine zusätzliche Gefährdung der Düne (teilweise FFH-Gebiet) erfolgt als Brutvogelstandort durch freilaufende Katzen, die die Wegeverbindung von der Hauptinsel nutzen werden, es sei denn eine Brückenlösung wird integriert.

Meeressäuger und Vögel

Szenario IV sieht ebenfalls eine Verbindung zwischen Haupt- und Nebeninsel vor, jedoch erstrecken sich in diesem Fall die baulichen Veränderungen/Erweiterungen nicht unmittelbar auf die Düne und somit auch nicht auf das Natura 2000-Gebiet. Die Düne wäre lediglich über eine Uferwand oder ähnliches mit der Hauptinsel verbunden, wodurch vermutlich die Fauna der Düne im Gegensatz zu Szenario III relativ störungsarm leben könnte. Allerdings ist auf der Westseite der Düne eine Vergrößerung des Tourismus-Bereichs sowie eine wassergebundene Nutzung geplant, wodurch sich der Druck durch den Menschen (Lärm durch Wassersportfahrzeuge) wiederum erhöhen könnte. Ein Vorteil gegenüber Szenario III wäre, dass sich durch geeignete Maßnahmen das Eindringen der Hauskatzen und die damit verbundene Gefährdung der Brutvogelbestände auf der Düne kontrollieren ließen (Brückenlösung).

Ähnlich wie bei dem vorangegangenen Szenario könnte es auch hier zu baubedingten Änderungen der Strömungsverhältnisse sowie Sedimentverdriftung kommen, welche sich wiederum auf die Lebensräume auswirken und somit letztendlich indirekt den Bestand der Seevögel und marinen Säuger beeinflussen könnten.

Meeresgebiete und deren Lebensgemeinschaften

Die in diesem Szenario IV geplante bauliche Veränderung hat starken Einfluss auf bestehende Meeresgebiete und deren Lebensgemeinschaften um Helgoland. Neben einer Beruhigung der Strömungsregion Reede würden große Teile der Unterwasserbereiche versanden oder zusedimentieren und damit vielen Algen, die als dominante Strukturbildner die Unterwasser-Ökosysteme maßgeblich charakterisieren, als Habitate verloren gehen. Eine komplette Abschottung der Reede quer zur bestehenden Strömungsrichtung würde bei Stürmen aus nordwestlichen bis nordöstlichen Richtungen eine unvorhergesehene Wellenexposition nicht nur für die Bauwerke und die Insel allgemein, sondern auch für die marinen Lebensgemeinschaften bedeuten.

Auch Gebiete außerhalb der direkten Baugebiete würden durch die veränderten Strömungsbedingungen beeinflusst. Der einzige natürliche Felsküstenbereich in der deutschen Nordsee befindet sich im Norden der Insel und das dortige Felswatt ist schon natürlicherweise starken Umwelteinflüssen ausgesetzt. Bautätigkeiten würden auch längerfristig eine erhöhte Eintrübung bedeuten, wodurch insbesondere die sublitoralen Algen ihre Tiefenausbreitung verringern könnten, einhergehend mit dem Verlust wichtiger Habitate. Dies bedeutet wiederum eine Verschlechterung der Bewertung aufgrund der Wasserrahmenrichtlinie und damit eine Gefährdung des jetzigen Bewertungszustandes der Wasserqualität um Helgoland (Wasserkörper N5). Es ist eine Verschiebung zum mäßigen Zustand möglich, womit das Ziel, für alle Gewässer in 2015 einen guten Zustand zu erreichen, gefährdet ist und Sanktionen aufgrund der europäischen Richtlinie zu erwarten wären. Hummer sind auf den Schutz durch Geröll und Algen angewiesen. Es würde nicht nur ein wichtiger Lebensraum der Hummer im Bereich der Reede wegfallen, sondern zusätzlich würde die Bautätigkeit durch Schallemissionen und nachfolgende Veränderung der Strömung, Sedimentation und Wellenexposition die gerade im Aufbau befindliche Population des Hummers gefährden.

Umfangreiche Ausweitung der Verkehrsströme in Form von zusätzlichem Schiffs- oder Bootsverkehr würde die verschiedenen Meeresschutzgebiete deutlich beeinflussen. Eine höhere Anzahl an Booten oder Schiffen würde die Meeresgebiete direkt betreffen, da eine Mehrbelastung durch Umweltgifte wie Antifoulinganstriche, Abgase und Eintrag von Betriebsstoffen (Ölreste, Benzin, etc.) erzeugt wird oder ein erhöhtes Störungspotential der Habitate aufgrund des Befahrens der Gewässer und durch das Anker auftritt. Auch die Schiffswege zu den Offshore-Windparks werden sich durch die Teilverlandung der Reede verlängern.

Generell sind die internationalen und nationalen Bestimmungen des Naturschutzes und Bestandsschutzes von marinen Habitaten zu beachten, wie Natura 2000, Wasserrahmenrichtlinie, OSPAR, Seevölkerrecht und andere Richtlinien oder Bestimmungen, die besondere Meeresgebiete unter Schutz stellen. So unterliegen insbesondere die sehr ausgedehnten Kreidegebiete um die Düne höchstem Schutz und dürfen durch Bautätigkeiten in keiner Weise gefährdet werden.

Notwendige Bautätigkeiten wie das Rammen von Spundwänden bedeuten eine erhebliche negative Beeinflussung der Meeresflora und -fauna. Erhöhte Eintrübungen die temporär durch solche Baumaßnahmen auftreten, werden bei den jährlichen Bewertungsverfahren der Wasserrahmenrichtlinie als sehr negativ eingestuft. Als extrem wichtig für die Helgoländer Bewohner selbst ist eine mögliche Gefährdung der Hummerpopulation zu bewerten, da eindeutige Hinweise auf eine Beeinflussung durch Baulärm oder ähnliche Unterwasserlärmquellen bestehen, die Hummer veranlassen, in andere Nordseebereiche abzuwandern und damit für Helgoland verloren zu gehen. Als

Ersatzmaßnahmen könnten die Fußsicherungen der neuen Küstenbauwerke mittelfristig positiv auf den Hummerbestand wirken, wenn diese entsprechend gestaltet werden.

Durch die Verlandungsmaßnahme wird die Meeresfläche um insgesamt ca. 25 ha reduziert. Mit einer Verlandung des Nord-Ost-Hafens ist zu rechnen. Sollte der Nord-Ost-Hafen erhalten bleiben, wird es auch zu neuen regelmäßigen Schiffrouten um die Insel (FFH-Gebiete) kommen. Durch die Zerschneidung der „Reede“ wird sich das Strömungsverhalten zwischen den beiden Inseln grundsätzlich verändern. Südlich und nördlich angeordnete Küstenschutzbauwerke (Länge ca. 1,1 km, eventuell Tetrapoden) müssten in ihren Auswirkungen noch analysiert werden.

Die Spundung (auf ca. 1,25 km) und Verankerung bis in den Felsgrund ist nicht unproblematisch (Haltbarkeit der technische Bauwerke ca. 60 Jahre). Regelmäßige Sandvorspülungen könnten notwendig werden, die allerdings nördlich der Spundwand zu Schwierigkeiten führen. Die Erhaltung der guten gewässerphysikalischen und chemischen Verhältnisse um Helgoland müsste durch baubegleitende Maßnahmen erfolgen. Die Entwicklung von neuen Ufer- und Strandlinien (ca. 600 m) im Süden hingegen bergen Potentiale, die auch meeresökologisch von Bedeutung sein können.

Boden-/Wasser-/ Lufthaushalt

Bei der Herstellung von Landflächen östlich der Hauptinsel, sowie der Schutzbauwerke, wird es zur systematischen Altlasten- und Kampfmunitionsräumung auch zwischen beiden Inseln kommen. Durch die neuen Bauflächen (Südhafen, Landaufspülung, Nord-Ost-Land) wird es zu umfangreichen Bodenversiegelungen kommen. Die neuen Siedlungsflächen mit mehr Bevölkerung bedürfen einer zusätzlichen Versorgung mit Trinkwasser, da die vorhandenen Brunnen an ihre Grenzen stoßen. Ebenfalls erweitert werden muss die Infrastruktur für die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung. Ein neues Energieversorgungskonzept birgt auch Chancen für die Gewinnung regenerativer Energien auf Helgoland.

Freiraumbezogene Erholung

Durch die Teil-Verlandungsmaßnahme wird die Entwicklung kleinteiliger Grünflächen ermöglicht. Die Kurparkfläche im Nord-Ost-Land entfällt ersatzlos. Das Landschaftsbild beider Inselteile wird sich grundsätzlich verändern. Statt des Meersblickes vom Falm wird man künftig auf ein erweitertes bebauter Unterland, Hafenflächen (z.B. Hausboote) und Kaianlagen schauen. Der derzeit naturnahe Charakter der Düne als „Insel“ wird sich - bis auf das Katzenproblem und den zunehmenden Besucherdruck - mit der Verbindung grundsätzlich nicht verändern.

Forschung

Dem Verlust von Dauerbeobachtungsflächen in der „Reede“ muss durch Verlagerung der Messstellen in die „Nordreede“ begegnet werden.

Die Großbaumaßnahmen der Teilverlandung und die Küstenschutzmaßnahmen erfordern ein vielfältiges Monitoring, langjährige Begleituntersuchungen und die Herleitung von Ersatzstandorten für Flora und Fauna.

Flächen für weitere Wissenschafts- oder Forschungseinrichtungen könnten im Südhafenbereich ggf. auch im Bereich der Vorschuhung bereitgestellt werden.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Entwicklung im Bereich Häfen ergibt sich zusätzliches Potential durch eine Landgewinnung in Form einer Vorschuhung vor der Südkaje mit einer Tiefe von ca. 100 m. Günstig ist dabei nach Räumung von Munitionsresten die Sprengung und eine Überdeckung des als Kriegsalast verbliebenen Trockendocks. Westlich des Süddamms kann ein „Dock“ entstehen, welches u.a. für das Versorgungsschiff wetterunabhängiges Be- und Entladen ermöglicht. Für einen geneigten slipfähigen Anlegepunkt, in der Süd-Westecke der neuen Südkaje würde Sorge getragen, so dass auch größere Pontons nach wie vor anlegen können. Gleichzeitig entstehen Logistikflächen (Frei- und Lagerflächen) für die Windparkbetreiber im Offshore-Bereich.

Problematisch stellt sich die Schließung der Reede hinsichtlich der Verbindung zu den Windparks dar; die Schiffe müssten entsprechend das Naturschutzgebiet umfahren. Durch die Landverbindung, auf der auch eine Inselbahn verkehren kann, entfällt die Notwendigkeit der Dünenfähre. Dadurch steht neben dem neuen Hafenbecken nördlich des Dünenhafens auch der Dünenhafen selbst für eine Marinanutzung zur Verfügung. Umfangreiche, nutzbare, weil geschützte, Wasserflächen ermöglichen Liegeplätze für ca. 250 Boote, Hausboote oder schwimmende Eigenheime.

Der neue Zwischenhafen eröffnet Anlegemöglichkeiten für größere Yachten (bis 100 m) an der neuen Nordmole könnten, wenn der Schwell zu bewältigen wäre, optional auch moderne Kreuzfahrer anlegen. Voraussetzung ist allerdings eine Vertiefung der Reede um ca. 1 m.

Im Sektor Energieversorgung gilt analog zu Szenario III, dass durch die umfangreiche Errichtung neuer, moderner Gebäude die Chance geboten wird, alle Aspekte des nachhaltigen und energieeffizienten Bauens zu berücksichtigen. Durch die Nutzung neuester Dämmmaterialien sowie Technologien zur energieeffizienten Bereitstellung von Raumwärme, Warmwasser und Strom wird der Energiebedarf minimiert. Die auf der Insel verfügbaren erneuerbaren Ressourcen in Form von Wind-, Sonnen- und Meeresenergie bilden einen wichtigen Bestandteil der zukünftigen Energieversorgung Helgolands: Wärmepumpen nutzen das Nordseewasser als Wärmequelle zur Beheizung der Gebäude, Sonnenkollektoren auf dem Dach werden zur Warmwassererzeugung eingesetzt, in Fassaden oder in Sonnenschutzlamellen integrierte Photovoltaik-Module erzeugen umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie. Windkraftanlagen sowie ein in den Wellenschutz der Neuaufschüttung integriertes Wellenkraftwerk runden die modellhafte und zukunftsorientierte Energieversorgung Helgolands ab.

Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Investitionskostenprognose:

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	50,00 €	495.000 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	50,00 €	300.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	0,00 €	0 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	50,00 €	150.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	50,00 €	190.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	50,00 €	3.090.000 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	50,00 €	3.090.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	35,00 €	1.659.000 €
- Gewerbeflächen Südhafen (Flächen Landgewinnung)	23.300 m ²	35,00 €	815.500 €
Grunderwerbskosten			
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	305,00 €	3.019.500 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	305,00 €	1.830.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	200,00 €	1.480.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	350,00 €	1.050.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	150,00 €	570.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	0,00 €	0 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	0,00 €	0 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	25,00 €	1.185.000 €
- Gewerbeflächen Südhafen (Flächen Landgewinnung)	23.300 m ²	35,00 €	0 €
Sonderkosten			
Infrastruktur / Küstenschutz			
- Maßnahme Landverbindung Hauptinsel - Düne			81.520.000 €
- Süd-/Vorhafen Landgewinnung (inkl. Kaimauern/Küstenschutz), Ertüchtigung Südkaje			22.426.500 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			122.870.500 €

Erlösbedarfsprognose:

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Tourismus- / Wohnflächen			
- B-Plan Leuchtturmstraße	9.900 m ²	350,00 €	3.465.000 €
- Wohnflächen Nord-Ost-Land	6.000 m ²	450,00 €	2.700.000 €
- Tourismusflächen Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	200,00 €	1.480.000 €
- B-Plan 11 (Hotelerweiterung)	3.000 m ²	400,00 €	1.200.000 €
- B-Plan Düne	3.800 m ²	200,00 €	760.000 €
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	1500,00 €	92.700.000 €
- Tourismusflächen auf der Landgewinnung	61.800 m ²	200,00 €	12.360.000 €
Gewerbeflächen			
- Gewerbeflächen Süd-/Vorhafen	47.400 m ²	35,00 €	7.110.000 €
- Gewerbeflächen Südhafen (Flächen Landgewinnung)	23.300 m ²	35,00 €	3.495.000 €
Summe Verkaufserlöse			125.270.000 €

Hinweis:

Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Grunderwerbs- und Erschließungskosten siehe Kapitel V - 3. Eine differenzierte Darstellung der Sonderkosten ist dem Anhang zu entnehmen.

Tabelle 21: Kosten- und Erlösbedarfsprognose (eigene Darstellung)

Bewertungsmatrix

Kriterien - Themenkreise

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Bevölkerungswachstum, zumindest Konsolidierung der Bevölkerungszahl.	↑	Bevölkerungswachstum bei entsprechendem Arbeitsplatzangebot. Zuzug wird zum Teil meldderechtlich nicht ersichtlich sein (befristete Beschäftigungen).
Positiver Wanderungssaldo (der das Geburtendefizit kompensiert), Verbesserung der Altersstruktur.	↗	Mittelfristig Überkompensation möglich. Zuzug von Familien bei langfristiger Arbeitsplatzperspektive und familiengerechter Inseleausstattung.
Vermeidung höherer Siedlungsdichte.	↑	(Angesetzt ist eine GRZ von 0,5 für Wohnen und 0,7 für Tourismus).
Sicherung der sozialen Infrastruktur und den Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.	↘	Umfangreicher Ausbau durch Einwohnerzuwachs und für wachsenden saisonalen Bedarf notwendig.
Erhalt des Status einer selbstständig handelnden Gemeinde mit Hoheitsrechten.	↗	Bleibt voraussichtlich erhalten, wird stabilisiert, bei entsprechendem Zuzug.
Quantitative Versorgung mit Grundbedarf (Grundversorgung).	↑	Steigende Gäste- und Einwohnerzahlen ermöglichen Ansiedlung von Wettbewerbern.
Sicherung der medizinischen Versorgung, Verfügbarkeit fachärztlicher Versorgung.	↗	Steigende Einwohnerzahlen stabilisieren allgemein-medizinische Versorgung, neue Klinik(en) auf dem Neuland, zusätzliche Nachfrage durch Seniorenresidenzen.
Ausbau der Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.	↗	Ist Voraussetzung für Zuzug von Familien. Durch steigende Einwohnerzahl (und Tourismus-zahlen) auch größere Nachfrage.
Versorgung mit Dienstleistungen und spezialisierten Fachgeschäften	↗	Dem allgemeinen Trend folgend.
Sicherung und Chancen der Weiterentwicklung des Denkmalensembles.	↗	Nach Verlagerungseffekten auf das Neuland.
Entwicklung der Altstadt durch Sanierung(-programm).	↗	Wahrscheinlich.
Bündelung von „öffentlichen“ Wohnungsbeständen in Genossenschaftsform.	↗	Bestandspotenzial auf Helgoland unter Umständen zu klein für selbstständige Genossenschaft – Erweiterung durch Genossenschaftsbau auf Neuland möglich.
Entwicklung Immobilienpreise und Anzahl Zweitwohnungsnehmer.	↗	Entlastung durch Neubau möglich. Preiskonkurrenz mit Ferienwohnungsnutzung bleibt.
Verfügbarkeit von preiswertem Mietwohnraum u. Wohnraum für Senioren im Bestand.	↗	Sicherung durch teilw. Einbindung in Genossenschaftsform möglich.
Versorgung der bestehenden Bevölkerung (5-6 Neubauproduktionen/Jahr).	↑	Neubaupotenzial deutlich ausreichend.
Neubauf Flächen für zusätzliche Einwohner.	↗	Potentiale im Oberland, Nord-Ost-Land und auf Teilschwemmland. Preiswerter Wohnraum in der Regel nur mit Förderung realisierbar.

Wohnen & Städtebau (Gesellschaft)

Bewertung

Hinweise

Neubaufflächen für altersgerechte Wohnformen.

Im Bereich Nord-Ost-Land - Oberland und evt. Neuland. In Verbindung mit Kliniken auch Sonderwohnformen wie Pflegewohnen möglich.



Tourismus

Bewertung

Hinweise

Verbesserung der Diversifizierung der touristischen Angebotsstruktur.

Grundsätzlich möglich, abhängig von der konkreten Realisierung.



Ganzjährige, täglich verkehrende Schiffsverbindung zum Festland.

Bei entsprechender Realisierung wahrscheinlich.



Beibehaltung des Charakters der Insel und ihrer beiden Teile.

Maßgebliche Stärkung der Alleinstellung.



Erfüllung der touristischen Leitlinie und des Tourismuskonzeptes.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Erweiterung der Angebotspalette (touristischer Attraktions- und Erlebniswert).

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Stärkung des Übernachtungstourismus durch 500 zusätzliche Betten.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Gesundes Verhältnis: Gästebetten / Einwohner.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Schaffung von min. 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen (min. 50% Dauerarbeitsplätze).

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Imagewechsel, Aufhebung der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Aufzeigen neuer Perspektiven für die gegenwärtigen Anbieter / Impuls- und Nachahmungseffekte initiieren.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.



Natur, Landschaft & Forschung

Bewertung

Hinweise

Erhalt und Entwicklung naturnaher Meeressgewässer und Küstenlinien.

Keine der natürlich verbliebenen Küsten betroffen, jedoch negative Auswirkung auf solche, da Reduzierung der Meeresflächen („Reede“), Süd- und Nordschuttbauwerke und Südhafen-/Vorhafenerweiterung.



Erhalt und Entwicklung störungsfreier Ruheplätze (Robben/Seehunde).

Gefährdung durch erhöhten Tourismus.



Umfang der Gefährdung mariner Ökosysteme durch Bauvorhaben.

Insbesondere Hummer während der Bautätigkeiten gefährdet, da deutliche Hinweise auf Gefährdung durch schallintensive Bautätigkeiten.



Natur, Landschaft & Forschung

Bewertung

Hinweise

Erhalt gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensraumtypen.	➔	Gefährdung der Düne als Brutvogelstandort durch Katzen.
Sicherstellung hoher Anteile unversiegelter Bodenflächen.	➔	Bodenversiegelungen durch Landverbindung, Nord-Ost-Land und Südhafen/Vorhafen (ca. 15,0 ha).
Einhaltung bester gewässerphysikalischer u. -chemischer Verhältnisse.	➔	Gewässerphysikalische Parameter werden nicht positiv, da durch Beruhigung der Strömung eine Zerstörung der vorhandenen Lebensgemeinschaften erfolgt.
Erhalt abgasarmer/abgasfreier Binnenverkehre.	➔	Jahrelange Bautätigkeiten durch Großgeräte.
Anteil/Verwendung regenerativer Energien (CO ₂ -Emissionen).	➔	Einsatz innovativer Technik, Energiegewinnung aus dem Meer (z.B. Wellen, Strömung) Bedarfserhöhungen.
Risiken/Sanierung von Altlasten und Munitionsresten.	↕	Ständige Begleitung der Baumaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst SH.
Wahrung der charakteristischen Inselansichten.	➔	Neues Landschaftsbild durch optische Reduzierung auf eine Insel.
Sicherung der Kulturlandschaft Helgolands.	➔	Veränderung der Kulturlandschaft.
Sicherung/Ausbau der (marinen) Forschungseinrichtungen.	↗	Zusätzliche Aufgaben und Potentiale durch Monitoring.
Erhalt der einmaligen natürlichen Forschungsbedingungen auf dem Helgoländer Felssockel	➔	Beeinträchtigung der Dauerbeobachtung „Reede“.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Branchenmix: höhere Diversifizierung durch Neuan siedlungen.	↕	Diversifizierung in vielfältigen Bereichen denkbar u. a. Offshore-Betreiber.
Neuan siedlungen - Tourismus.	↕	Hotelgründungen in verschiedenen Varianten möglich.
Neuan siedlungen - Facheinzelhandel.	↕	Raum u. a. für Facheinzelhandel auf dem Schwemmland sowie in der Altstadt.
Neuan siedlungen - Gesundheit.	↕	Synergieeffekte mit dem Krankenhaus im Mittelland möglich, evt. Neubau von medizinischen Einrichtungen auf dem Neuland.
Neuan siedlungen - Energie.	↗	Innovativer Ansatz für Energieversorgung.
Neuan siedlungen - Forschung/Bildung.	↕	Erhöhtes Potential im Bereich marine Forschung in allen Bereichen sowie neue Bildungseinrichtungen durch erhöhten Zuzug.
Neuan siedlungen - öffentlicher Dienst.	➔	Kaum Veränderungen zu erwarten.

Verkehr und Häfen, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Bewertung

Hinweise

Neuansiedlungen - Sonstige.	↗	Folgeeffekte werden voraussichtlich wirksam
Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.	→	Neben Ansiedlungen durch Offshore-Unternehmen sind auch Veränderungen im Bereich der Altstadt zu erwarten
Beschäftigungsquoten auf dem Niveau des deutschen Durchschnitts.	↗	Bei entsprechendem Arbeitsplatzangebot und langfristiger Arbeitsplatzperspektive
Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (insbesondere für Jugendliche).	↗	Veränderungen durch Erhöhung der Arbeits- und Ausbildungsplatzanbieter zu erwarten
Mobilisierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter.	↗	Ausweitung des gesamtinsularen Angebots an Arbeits- und Ausbildungsplätzen
Optimierung der Logistik für Ver- und Entsorgung.	↗	Durch Ertüchtigung der Südkaje werden Logistikabläufe (insb. Frachtverkehr) optimiert.
Optimierung der verkehrlichen Anbindung an das (Fest-)Hinterland (national/intern.).	→	Geringfügige Verbesserungen aufgrund höherer Gäste- und Einwohnerzahlen
Langfristige Sicherung der (seeseitigen) Anbindung.	↗	Höchstwahrscheinlich Synergien mit Offshore-Betreibern möglich
Optimierung der Anbindung für den Flugverkehr.	→	Keine Veränderungen.
Sicherung/Optimierung der Grund- und Verbrauchskostenverteilung (Ver- u. Entsorgung) je EW.	↗	Steigende Abnehmer- und Verbrauchszahlen führen zur Kostenteilung

Kriterien - Machbarkeit

Technische Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte durch Altlasten/Kampfmittel.	→	Eingriffe in kontaminierte Flächen auf ca. 30 ha
Konflikte durch Versorgungsinfrastrukturen.	→	Anpassung des Bestands erforderlich
Umsetzbarkeit in Bauabschnitten und -phasen.	→	Phasenweise Realisierung technisch möglich

Rechtliche Machbarkeit

Bewertung

Hinweise

Konflikte Naturschutzrecht.	→	Eingriffe Biotopschutz, FFH- Verträglichkeiten, Meeresveränderungen
Konflikte Städtebaurecht.	→	Deutlicher Eingriff in die Inselansicht
Konflikte Denkmalschutzrecht.	→	Kaum Veränderung, en, Siedlungsdruck auf Altstadt nimmt voraussichtlich ab

Wirtschaftliche Chancen & Risiken / Finanzierung

Bewertung

Hinweise

Umfang/Bedarf an öffentlichen Investitionen.	→	Erhebliche Investitionen erforderlich, insbesondere in aufwändige Infrastrukturanlagen
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von technischer Infrastruktur.	→	Stark steigend, da Erhöhung der Länge der Küstenlinien und der Infrastrukturanlagen
Entwicklung der Kosten für Wartung/Instandhaltung von baulicher Infrastruktur.	→	Stark steigend, da Erhöhung der Länge der Küstenlinien u. weiteren baulichen Einrichtungen
Umfang/Bedarf privater Investitionen.	→	Erheblicher Bedarf bei Neuinvestitionen und für Bestandserhaltung (insbesondere in der Altstadt)
Wahrscheinlichkeit privater Investitionen.	→	Stark abhängig von den gesamtwirtschaftlichen nationalen und internationalen Tendenzen
Wahrscheinlichkeit öffentlicher Investitionen.	→	Erhebliche Anschubinvestitionen in Hafenanlagen notwendig in Abhängigkeit von politischer Willensbildung
Finanzierungen durch öffentliche private Partnerschaften.	→	Umfangreiche Partnerschaften unter besonderen Inselbedingungen notwendig

Landschaftsökologische Chancen und Risiken

Bewertung

Hinweise

Meeresfauna und -flora/Schutzgebiete.	→	Einfluss durch Veränderung der Reedeströmung für vorhandene Habitats eher negativ, da Gefahr der Versandung/Ablagerung durch Sedimentation im Süden
Landgebundene Fauna und Flora.	→	Gefährdung durch erhöhten Tourismus
Sonderthema: Seevögel.	→	Gefährdung durch erhöhten Tourismus
Sonderthema: Seehunde und Robben.	→	Gefährdung durch erhöhten Tourismus
Sonderthema: Großalgenwälder.	→	Großalgen wie Laminaria vertragen keine Stillgewässer oder starke Versandung
Sonderthema: Felswatt/Strömungsverhalten.	→	Ablagerung von Sedimenten, vorrangig im Süden, kann sich negativ auf andere Gebiete auswirken

- ↑ Potentiale sehr hoch / sehr positive Veränderung
- Potentiale hoch / positive Veränderung
- Kaum Veränderung. / Kaum Konflikte
- Geringes Potential / negative Veränderung
- Kein Potential / sehr negative Veränderung / nicht zu erreichen

Tabelle 22: Bewertungsmatrix Szenario IV (eigene Darstellung)

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile

Vorteile

- + Helgoland erhält aus touristischer Perspektive ein völlig neues „Gesicht“.
- + Ausprägung einer eigenen Marke als „Wasserwelt“ möglich. Alleinstellungsmerkmal, da einziger Standort in der Hochsee.
- + Neue solvente Grundstückseigentümer könnten auch die Geschäftsentwicklung beleben und befördern.
- + Die Gewährleistung der Grundversorgungseinrichtungen nach „Einwohnergleichwerten“ ist rein rechnerisch denkbar.
- + Der bauliche Entwicklungsdruck auf die „Altstadt“ nimmt voraussichtlich ab.
- + Umfangreiche Hotelentwicklungen sind denkbar in sämtlichen Kategorien/Klassen.
- + Entwicklung auf dem Neuland macht andere Entwicklungen auf der Hauptinsel entbehrlich. Vorhandene Freiflächen bleiben erhalten.
- + Ermöglicht grundsätzlich eine mit den Schutzinteressen der Denkmalpflege kompatible städtebauliche Lösung.

Nachteile

- Düne und Hauptinsel verlieren ihre spezifischen Identitäten.
- Drohende Verödung der Altstadt bei Zentrumsbildung auf dem Neuland.
- Überangebot an wassergebundenen Flächen - aufwändige Herstellungskosten für Molen und Stege.
- Entwicklung einer Landverbindung macht teilweise neue technische Infrastruktur erforderlich - Erweiterung Kraftwerk (VBH), Kläranlage, etc.
- Der Reedestrom wird beeinträchtigt - schlecht kalkulierbare Entwicklung bei Strömung/Sturmfluten - Veränderungen der Düne/Aade.
- Zahlungskräftige Grundstückseigentümer sind grds. nur potentielle Zweitwohnungsnehmer und erzeugen kaum Effekte für das soziale Leben auf Helgoland.
- Erhebliche ökologische Auswirkungen für wasser - und landgebundene Flora und Fauna drohen.
- Hohe Unterhaltungskosten durch umfangreiche zusätzliche Küstenschutzbauwerke sowie Molen und Stege entstehen.

VI Synoptische Betrachtung und Empfehlungen für ein Präferenzszenario

Prognosen zu den Investitionskosten und Erlösbedarfen

Empfehlungen für ein Präferenzszenario

Synoptische Betrachtung

Die Zielsetzung der vier Entwicklungsszenarien ist es, Zukunftsbilder zu erstellen, die es ermöglichen eine grundsätzliche Entscheidung über die Inselzukunft zu treffen (siehe Kapitel IV). Um die Entscheidungsfindung zur Empfehlung eines Präferenzszenarios zu erleichtern, werden abschließend noch einmal die folgenden Aspekte hinsichtlich der vier Szenarien dargestellt bzw. zusammengefasst:

- Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognose sowie Investitionskosten für Landgewinnungsmaßnahmen
- exemplarische Kostenschätzung für externe Infrastrukturen
- exemplarische Prognose von Folgekosten technischer Infrastrukturen und Grünflächen
- Zusammenfassung Demographie und städtebauliche Entwicklung
- Zusammenfassung Tourismusentwicklung
- Eintrittswahrscheinlichkeiten

Prognosen zu den Investitionskosten und Erlösbedarfen

Die zentralen Positionen der Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognose der Szenarien sind in Tabelle 23 noch einmal im Vergleich dargestellt. Abbildung 09 verdeutlicht die Investitionkostenvolumina und -verteilung der einzelnen Szenarien.

Tabelle 24 stellt die Investitionskosten zu den in der Szenarientwicklung kontrovers diskutierten Landgewinnungsmaßnahmen dar und gibt die Relation zwischen Investitionskosten zu unerschlossenem, erschlossenem Bruttobauland und theoretischem Nettobauland wieder.

Für die Darstellungen und Tabellen gelten die Bedingungen und Hinweise aus Kapitel „V - 3 Kosten- und Erlösbedarfsprognose“.

	Szenario I	Szenario II	Szenario III	Szenario IV
Investitionskosten				
- Erschließungskosten	2.844.000 €	4.034.500 €	24.094.500 €	9.789.500 €
- Grunderwerbskosten	8.771.500 €	12.322.000 €	5.824.500 €	9.134.500 €
- Sonderkosten	5.500.000 €	22.426.500 €	128.885.500 €	103.946.500 €
Summe	17.115.500 €	38.783.000 €	158.804.500 €	122.870.500 €
Erlösbedarfsprognose				
Verkaufserlöse	15.545.000 €	22.972.500 €	161.654.500 €*	125.270.000 €*

*Erlösbedarf Wohnfläche Landverbindung Szenario III: 510 €/m², Szenario IV: 1500 €/m²

Tabelle 23: Darstellung Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario I-IV (eigene Darstellung)

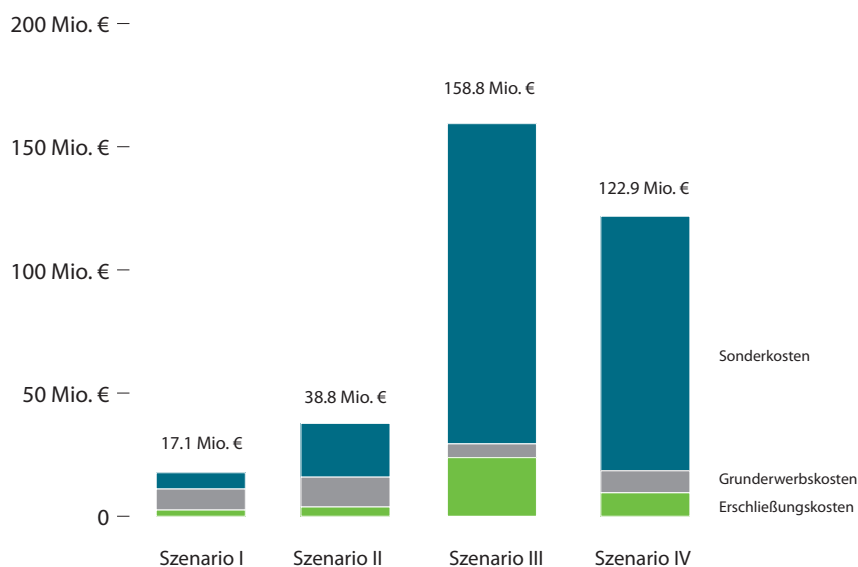


Abb. 9: Darstellung Investitionskosten Szenarien I-IV im Vergleich (eigene Darstellung)

	Szenario I (keine Landgewinnung vorgesehen)	Szenario II (Landgewinnung Süd-/Vorhafen)	Szenario III (Landgewinnung - Landverbindung)	Szenario IV (Landgewinnung - Landverbindung)
Investitionskosten (inkl. Kaimauern, Küstenschutz u. Aufspülung)	-	17.546.500 €	123.385.500 €	81.520.000 €
Flächengröße	-	23.300 m ²	861.855 m ²	248.701 m ²
Kosten Landgewinnung (nicht erschlossen)	-	753 €/m ²	143 €/m ²	328 €/m ²
Kosten für Erschließung	-	815.500 €/m ²	21.590.000 €	6.180.000 €
Kosten für Landgewinnung (erschlossen)	-	788 €/m ²	168 €/m ²	353 €/m ²
umgelegt auf das mögliche Nettobauland	-	788 €/m ² (23.300 m ² NBL)	336 €/m ² (431.800 m ² NBL)	710 €/m ² (123.600 m ² NBL)

Tabelle 24: Prognose der Investitionskosten für Landgewinnungsmaßnahmen in den Szenarien I-IV (eigene Darstellung)

Exemplarische Kostenschätzung zu Folgekosten einer externen Infrastruktur

Die Durchführung größerer Landgewinnungsmaßnahmen, die einen beachtlichen Zuwachs an Einwohnern und neuen Gästebetten zur Folge haben (wie in Szenario III + IV), führt zwangsläufig zu einem zusätzlichen Bedarf an externen Infrastrukturen, die nicht in den Erschließungskosten des projektierten Vorhabens enthalten sind.

Für die Insel Helgoland würde dies je nach Zuwachs an Gästebetten und Einwohnern insbesondere den Bedarf nach einer neuen oder Erweiterung der bestehenden Kläranlage, einer neuen Sport- und Mehrzweckhalle, einer Schulerweiterung sowie einer Kita-Erweiterung/Neubau auslösen.

Die Größenordnung dieser Maßnahmen ist in dieser Phase des REK quantitativ noch nicht exakt zu fassen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Maßnahmen sich in einem Kostenrahmen von etwa 15,5 - 22,5 Mio. € bewegen werden (Tabelle 25), orientiert an einer durchschnittlichen Ausstattung/Standard mit „Helgolandzuschlag“. Ein direkter Bezug zu einem der vier Entwicklungsszenarien ist nicht gegeben.

Nicht berücksichtigt sind in dieser Kostenschätzung eine optionale Krankenhauserweiterung/Rathausenerweiterung, Kosten für die Erweiterung von Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie Zusatzkosten für Verkehrslandeplätze/Häfen/ÖPNV-Anlagen, weitere Sportstätten und sonstige technische Infrastruktur (Leitungsnetzverstärkungen im Bestand, Druckrohrleitungen, etc.) oder im Zusammenhang damit stehende Straßen- und Wegebaumaßnahmen.

	KiTa-Erweiterung / Neubau (3 Gruppen ca. 400 NF)	Neubau Sport- u. Mehrzweckhalle (1.000 - 3.000 m ² NF)	Schulerweiterung (1-zügig) (ca. 2000 m ² NF)	Kläranlage (Erweiterung ohne Nachrüstung)
Investitionskosten				
- Baukosten (KGR 300/400)	0,9 - 1,5 Mio. €	2 - 8 Mio. €	ca. 5,5 Mio. €	ca. 2 - 3 Mio. €
- Nebenkosten (Honorar)	ca. 0,15 Mio. €	0,3 - 1,2 Mio. €	0,8 Mio. €	ca. 0,2 - 0,3 Mio. €
- KGR 100/200 (u. a. Grunderwerb)	0,00 Mio. €	0,00 Mio. €	0,00 Mio. €	0,00 Mio. €
- Ausstattung, Freianlagen (pauschal)	0,3 Mio. €	0,25 - 0,75 Mio. €	0,5 Mio. €	0,2 Mio. €
Summe (ohne KGR 100/200)	ca. 1,5 – 2,0 Mio. €	ca. 2,5 - 10 Mio. €	ca. 7 Mio. €	ca. 2,5 - 3,5 Mio. €

Tabelle 25: Übersicht der Investitionskosten für externe Infrastrukturen (eigene Darstellung)

Kostenschätzung - Folgekosten technischer Infrastruktur

Um einen Eindruck zu gewinnen, welche Folgekosten insbesondere der Gemeinde Helgoland für größere räumliche Bauvorhaben entstehen, wurden beispielhaft für zwei Flächen die Folgekosten technischer Infrastruktur und Grünflächen mit dem Folgekostenrechner des Büros Gertz Gutsche Rümenapp (Hamburg) ermittelt. Hierbei werden die Folgekosten anhand von Mengen- und Kostenkennwerten geschätzt. Die Kostenschätzung ermöglicht eine schnelle Grobbewertung der zukünftig anfallenden Kosten.

Die Herstellungskosten von technischer Infrastruktur und Grünflächen bleiben im vorliegenden Fall unberücksichtigt, da sie bereits in den Berechnungen zu den Erschließungskosten enthalten sind (siehe Kapitel „V - 3 Kosten- und Erlösbedarfsprognose“). Weiterhin bleibt der sogenannte „Helgolandzuschlag“ unberücksichtigt.

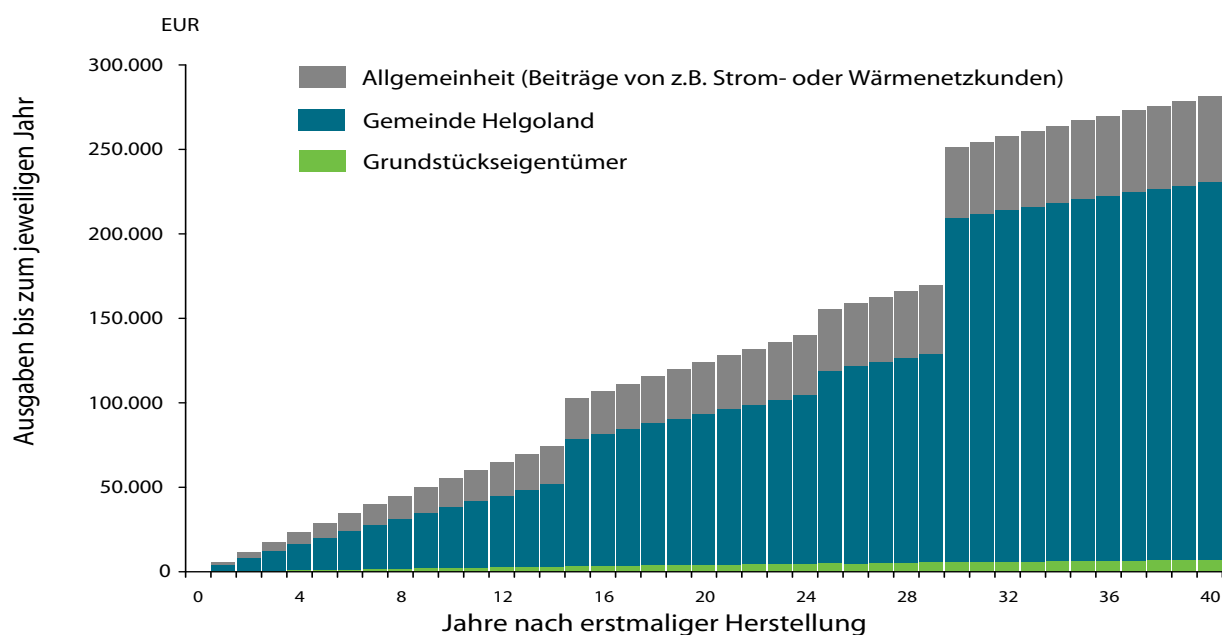
Der Folgekostenrechner wurde beispielhaft auf die Flächen des Bebauungsplans Leuchtturmstraße sowie den Tourismus- und Wohnbauflächen der Landaufspülung in Szenario III angewandt. Die Kosten sind kumuliert und über eine Laufzeit von 40 Jahren dargestellt. Sie verteilen sich auf die Allgemeinheit, die Gemeinde Helgoland und auf die Grundstückseigentümer im Baugebiet. Nicht enthalten sind Kosten für externe Infrastrukturen, Hafen- und Küstenschutzbauwerke sowie soziale Infrastrukturen.

Für die Gemeinde Helgoland ergeben sich demnach im Beispiel 1, B-Plan Leuchtturmstraße nach 25 Jahren etwa 125.000 € an Folgekosten für die technische Infrastruktur und Grünflächen (Abbildung 10).

Im Beispiel 2 - Wohn-/Tourismusbebauung auf der Landverbindung in Szenario III betragen die Folgekosten für die Gemeinde Helgoland nach 25 Jahren etwa 9.000.000 € (Abbildung 11).

Beispiel 1: Folgekosten Wohnbaugebiet Leuchtturmstraße

(Annahme: 73 Wohneinheiten, 0,9 ha Nettowohnbauland)

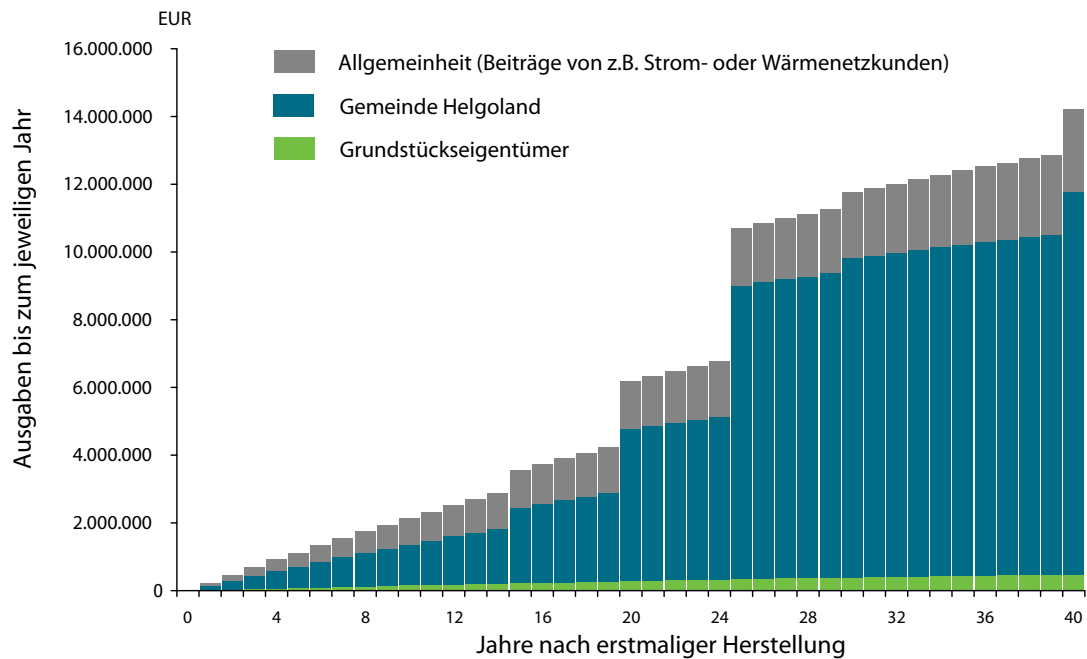


Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.), in EUR für Planung insgesamt, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung (ohne Herstellungskosten/Helgolandzuschlag)

Abb. 10: Folgekosten für das Wohnbaugebiet Leuchtturmstraße, ermittelt mit Folgekostenrechner von Gertz Gutsche Rümenapp (eigene Darstellung)

Beispiel 2; Folgekosten Wohn-/Tourismusflächen Landverbindung Szenario III

(Annahme: 3238 Wohneinheiten, 41 ha Nettowohn-/Nettotourismusbauland)



Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.), in EUR für Planung insgesamt, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung (ohne Herstellungskosten/Helgolandzuschlag)

Abb. 11: Folgekosten für Wohn- und Tourismusflächen - Landverbindung in Szenario III, ermittelt mit Folgekostenrechner von Gertz Gutsche Rügenapp (eigene Darstellung)

Zusammenfassung der Zusammenhänge zwischen Demographie und städtebaulicher Entwicklung

Die übergeordnete Zielstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes ist es, plausible Szenarien für eine nachhaltige Entwicklung der Insel zu untersuchen. Eine Bevölkerungsentwicklung, wie sie im einführenden Kapitel V - 5 beschrieben wurde, kann nicht als nachhaltig bezeichnet werden.

Im Folgenden wird daher der Zusammenhang zwischen einer wie in den Szenarien beschriebenen Neubautätigkeit und den daraus möglichen Bevölkerungszuwächsen untersucht. Dabei wird zwischen moderater Flächenausnutzung (Status quo) und einer auf umfangreiche Erweiterungen abzielende Variante (Landverbindung) mit ihren jeweils minimalen und maximalen Ausprägungen unterschieden. Als Ausgangswert wird der Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2009 (rd. 1.500 EW) zugrunde gelegt. Unter der Prämisse, dass die Baumaßnahmen bis zum Jahr 2025 realisiert werden, könnten je nach Szenario bei den Minimalwerten Wohnraum für 70 bis 2.250 zusätzliche Einwohner geschaffen werden. Mit den Maximalwerten ergäbe sich zusätzlicher Wohnraum für 380 bis 5.650 Einwohner (Szenario III).

	Ausgangsbevölkerung EW	Bruttogeschossfläche m ²	Bei aufgelockerter Bauweise EW-Effekt	Bei verdichteter Bauweise EW-Effekt	Entwicklungskorridor EW (obere Spannenwerte)	
					min.	max.
Szenario I	1.500	18.800	60 - 70	300 - 380	1.570	1.880
Szenario II	1.500	24.175	210 - 270	360 - 450	1.770	1.950
Szenario III	1.500	313.450	1.900 - 2.250	4.680 - 5.650	3.750	7.150
Szenario IV	1.500	111.500	900 - 1.080	1.700 - 1.980	2.580	3.480

Tabelle 26: Abschätzung der Neubaupotentiale und Bevölkerungsentwicklung, eigene Berechnungen (Analyse & Konzepte)

Diese Berechnungen decken die gesamte Bandbreite der Szenarien ab. Um Rückschlüsse auf die Bevölkerungszahlen der Insel insgesamt zu erhalten, müssten noch die Effekte aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie den Wanderungseffekten und Umzügen innerhalb der Insel berücksichtigt werden. Einen Eindruck über diese Größenordnung zeigt Kapitel V - 5 zum Thema Einwohnerentwicklung ohne Maßnahmen.

Szenario I und II

Unter der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bringen die Szenarien I und II zu wenig Effekte für eine zukunftsorientierte Ausrichtung. Szenario I und II bewahren jedoch den städtebaulichen Charakter der Insel. Änderungen im Siedlungsgefüge ergeben sich nur im geringfügigen Maß. Lediglich das Mittelland würde mit einer veränderten Silhouette die Süd-Südwest-Ansicht der Insel neu ausbilden. Beide Szenarien können den beschriebenen demographischen Trend jedoch nur abfedern, nicht aufhalten.

Im Szenario I können die gegenwärtigen Niedergangseffekte in der Bevölkerungsentwicklung nicht im erforderlichen Maße kompensiert werden. Langfristige - für einen Turnaround nötige - Vorhaben fehlen. Diversifizierte Angebote (verdichtete EFH-Bebauung bis zu Geschosswohnungsbau) können nicht bereitgestellt werden.

Szenario II kann die Niedergangseffekte in der Einwohnerentwicklung im Idealfall stoppen. Das Szenario bringt der Insel jedoch keine wesentlichen neuen Optionen für die Zukunft. Erforderliche Flächen für einen Frequenzgenerierer sind nicht vorhanden. Die „Großmaßnahme“ Mittellandbebauung steht unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit und Finanzierung aufgrund der ungünstigen Boden-/Altlasten- sowie Eigentumsbedingungen.

Szenario III und IV

Die Szenarien III und IV führen mit einer Landverbindung beider Inselteile zu einer Aufgabe der bi-insularen Identität. Die städtebaulichen Dimensionen mit dem möglichen Entwicklungskorridor für neue Einwohner werden zu einer Veränderung der insularen Struktur führen. Aufgrund der Lage des historischen Siedlungskörpers ist mit der Bildung einer zweiten Ortsmitte mit eigenem Kerngebiet zu rechnen. Konsequenzen für die Altstadt könnten sich hierbei insbesondere durch die Ausbildung eines weiteren Zentrumsbereichs mit zusätzlichem Einzelhandelsbesatz ergeben. Eine Segregation der Helgoländer Altstadt ist dabei nicht auszuschließen.

Für Szenario III gilt aber auch, dass ein erhebliches Maß an neuen Flächen am Markt platziert wird. Positiv zu werten ist das vielfältige denkbare Wohnungsangebot. Der gegenwärtige Wohnungsmarkt könnte spürbar entspannt werden. Zusätzlich würden umfangreiche naturnahe Freiflächen entstehen. Aus Rentabilitätsgründen wird der Anteil an Zweitwohnungsnehmern auf dem Neuland jedoch überwiegen. Das Risiko, mit den geplanten Größenordnungen an Wohnungsbau, nicht auf eine entsprechende Nachfrage zu treffen, ist - bedingt durch die Insellage - als sehr hoch einzustufen.

Szenario IV ist ähnlich zu bewerten wie Szenario III. Aus städtebaulicher Sicht ist das Szenario vernünftiger als Szenario III, wirtschaftlich jedoch noch schwieriger darzustellen. Die unterschiedlichen Wohnformen auf und am Wasser bieten vielfältige Möglichkeiten der Lebensgestaltung und könnten auch dem Arbeitsmarkt im Bereich maritimer Dienstleistungen entsprechende Impulse verleihen. Die Größenordnung für eine „Wasserwelt“ mit mehr als 250 Liegeplätzen ist für die Insel allerdings zu umfangreich. Auch für die Anteile an Dauerliegern bzw. Hausbooten oder Schwimmhäusern ist eine Nachfrage in dieser Größe nicht zu erwarten. Zudem betragen die Investitionskostenanteile für hafengebäude Anlagen einen wesentlichen Teil der Gesamtinvestition.

Zusammenfassung Tourismusentwicklung

Im Rahmen der Szenarioentwicklung wurden unterschiedliche Varianten der touristischen Bebauung und Nutzung dargestellt und diskutiert. Mit Hilfe verschiedener Kalkulationsannahmen wurde verdeutlicht, wie viele touristische Wohneinheiten theoretisch realisiert werden und welche Effekte erzielt werden könnten. Die Szenarien verdeutlichen, insbesondere für das Szenario III erstmals, von welchen Dimensionierungen und Frequenzen ausgegangen werden müsste.

Die zentralen Ergebnisse werden nachfolgend nochmals in einer Kurzfassung dargestellt:

Szenario I

In diesem Szenario könnten lediglich ein Hotel mit 70 Wohneinheiten und 32 Ferienhäuser realisiert werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Szenario der notwendige und angestrebte touristische Turnaround geschafft würde. Die Abwärtsspirale und die seit Jahren laufende Marktberreinigung unter den Helgoländer Betrieben würden sich beschleunigen. Aus tourismusfachlicher Sicht und vor dem Hintergrund der definierten Zielsetzung kann das Szenario 1 nicht empfohlen werden.

Szenario II

In diesem Szenario wären theoretisch zwei kleinere 3-Sterne-Hotels und zwei mittelgroße 4-Sterne-Hotels denkbar sowie 32 Ferienhäuser auf der Düne. Grundsätzlich wären die genannten Beherbergungsbetriebe geeignet, neue Entwicklungsimpulse auf Helgoland zu bewirken, insbesondere gilt dies für die beiden 4-Sterne-Hotels. Sie dürften allerdings nicht ausreichen, um die aktuellen Image- und Qualitätsdefizite der Insel zu kompensieren oder gar zu ändern. Die genannten Hotels könnten einzelne Module in einem ganzheitlichen Lösungsansatz sein (siehe Tourismuskonzept Helgoland 2008), mehr jedoch nicht.

Szenario III

Dieses Szenario, mit vielfältigen neuen Beherbergungsangeboten, Freizeiteinrichtungen und neuer öffentlicher Infrastruktur würde dem Tourismus auf Helgoland umfassende und nachhaltige Impulse verleihen. Voraussetzung hierfür ist jedoch nicht nur die technische und planerische Machbarkeit, sondern insbesondere auch die wirtschaftliche. Die Erstellungskosten für das Neuland werden sich in den Grundstückspreisen (und damit in den Herstellungskosten) für Hotels und Ferienhäuser niederschlagen. Im Wettbewerb mit anderen Destinationen und Standortentwicklungen auf dem Festland dürften sich diesbezüglich deutliche Nachteile ergeben. Der Verkauf von 1.600 Ferienhäusern auf Helgoland würde eine überaus hohe Herausforderung darstellen. Aus aktueller Sicht erscheint dies kaum machbar.

Szenario IV

Dieses Szenario stellt eine Variante dar, die trotz Landgewinnung den Charakter der Insel nicht so umfassend verändert, wie es im Szenario 3 der Fall wäre. Eine tatsächliche Besonderheit wäre das Modul „Waterworld/Wasserwelt“. Wohnen an und auf dem Wasser sowie besonders maritime Aktionsangebote könnten geeignet sein, selbst teilweise als Frequenzgenerierer zu fungieren. Die Anzahl der Hotels (2 x 3 Sterne und 3 x 4 Sterne) sowie die 500 Ferienhäuser stellen immer noch eine große Herausforderung dar. Die Dimensionierung erscheint jedoch deutlich machbarer, als die des Szenarios 3.

Eintrittswahrscheinlichkeiten

Um abschließend einen Eindruck über die Vorlaufzeiten und Realisierungschancen der Szenarien zu gewinnen, bildet die Eintrittswahrscheinlichkeit (prognostizierte Wahrscheinlichkeit für das Eintreten der geplanten Maßnahmen) einen Anhaltspunkt für die Bewertung der Szenarien. Gerade große Bauvorhaben sind mit etlichen Projektrisiken behaftet und erhebliche Verzögerungen durch unten genannte Restriktionen mit zu berücksichtigen. Die im Folgenden angegebenen Werte sind Einschätzungen und basieren auf Erfahrungswerten des Projektteams. Der Zeithorizont gibt an, ab welchem Zeitraum mit dem Beginn einer Realisierung gerechnet werden kann.

Szenario I

- Einzelbaumaßnahmen im Bestand mit den bekannten rechtlichen Einschränkungen.
- Die Süd-/Vorhafenentwicklung erscheint unter der Voraussetzung, dass Grundstückstausch bzw. Erwerb möglich sind, realistisch (kurzfristige Umsetzung).

Eintrittswahrscheinlichkeit: hoch
Zeithorizont: 0 - 2 Jahre

Szenario II

- Aufspülung Süd-/Vorhafenerweiterungsflächen (Gewerbe) mit leichten-mittleren Einschränkungen (Wellensturzbecken, Altlasten etc.).
- Entwicklungen im NO-Land verhältnismäßig unproblematisch (keine externe Erschließung notwendig) Einschränkungen: Trinkwasserzisternen, vorhandener Kurpark.
- Entwicklung im Mittelland mit stärkeren Einschränkungen: Eigentumsrecht Bund (BlmA), Kontaminationen, Umgebungsschutzrechte sowie optionaler Schutzstatus des Sprengtrichters.

Eintrittswahrscheinlichkeit: mittel
Zeithorizont: 2 - 7 Jahre

Szenario III + IV

- Maßnahmen auf vorhandenen Flächen: (siehe I + II).
- Maßnahme Landverbindung: mit erheblichen Vorlaufzeiten (Planungen) ist zu rechnen, z.B. Verträglichkeitsprüfungen, Entbehrllichkeitsprüfungen (Bund), Investorensuche (Ausschreibungs- und Genehmigungsverfahren).
- Langfristiges Projekt, Gefahr erheblicher Projektrisiken und Verzögerungen insbesondere durch die Vorlaufplanungen.
- Das Vorhaben steht im Zeichen gegenwärtiger ungünstiger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Eintrittswahrscheinlichkeit: gering
Zeithorizont: 5 - 15 Jahre

Empfehlungen für ein Präferenzszenario

Empfehlungen der Lenkungsgruppe für ein Präferenzszenario

Vorbemerkung

Die in den vorigen Abschnitten beschriebenen und evaluierten Teile der vier Szenarien sind in insgesamt zwei Lenkungsgruppensitzungen und einer inselinternen Sitzung intensiv diskutiert worden.

Von der Helgoländer Verwaltung und einem Mitglied der Lenkungsgruppe sind hierzu zwei weitere Bausteine/Entwürfe für die Entwicklung eines Präferenzszenarios in die Diskussion eingespielt worden.

Der erste Baustein sieht die Ausbildung eines neuen Hafenbeckens von der Landungsbrücke bis zum Vorhafen vor. Die Landungsbrücke wird in diesem Vorschlag verlängert und mit einer neuen Mole bis zur Ostmole des Vorhafens verbunden. Die Einfahrt in das neue Hafenbecken erfolgt durch den Vorhafen und mittels eines Durchbruchs durch die vorhandene Ostmole. An der verlängerten Landungsbrücke werden Landflächen in einer Größenordnung von etwa 15 ha aufgespült (siehe Abbildung 12).

Auf diesem Vorschlag aufbauend ist von einem Lenkungsgruppenmitglied die Idee vertieft und variiert worden (siehe Abbildung 13) und um weitere Empfehlungen für ein Präferenzszenario ergänzt worden.

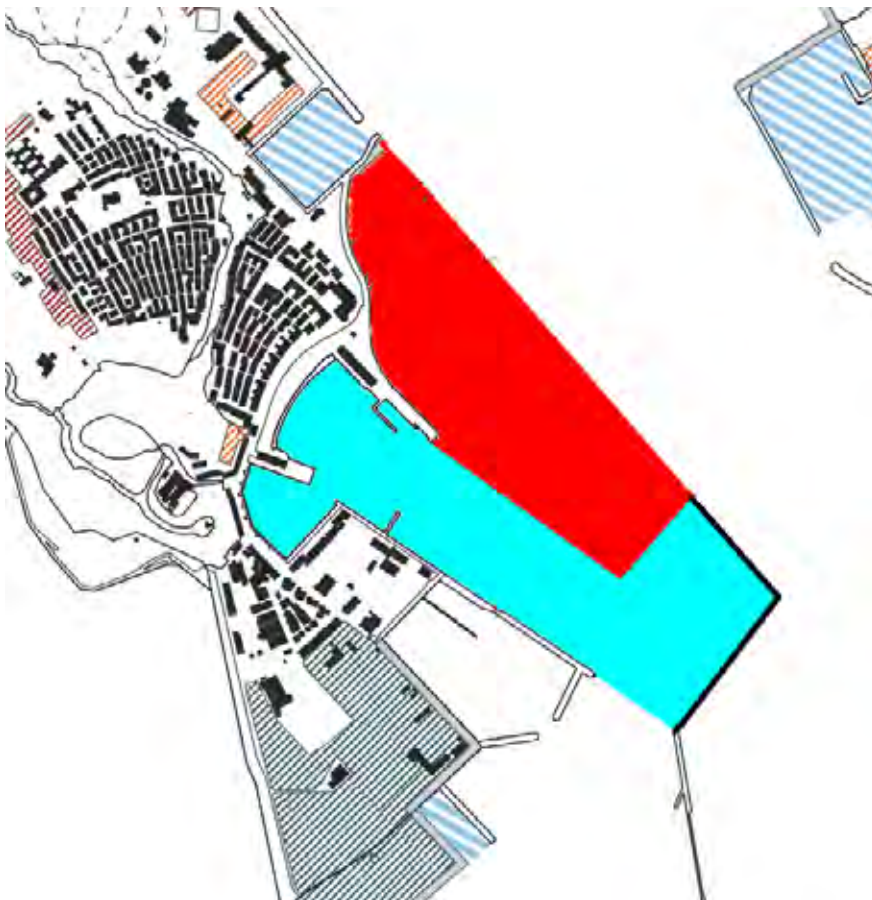


Abb. 12: Entwurf Landgewinnung an der Landungsbrücke und Ausbildung eines neuen Hafenbeckens (Hagmeier: 2010)

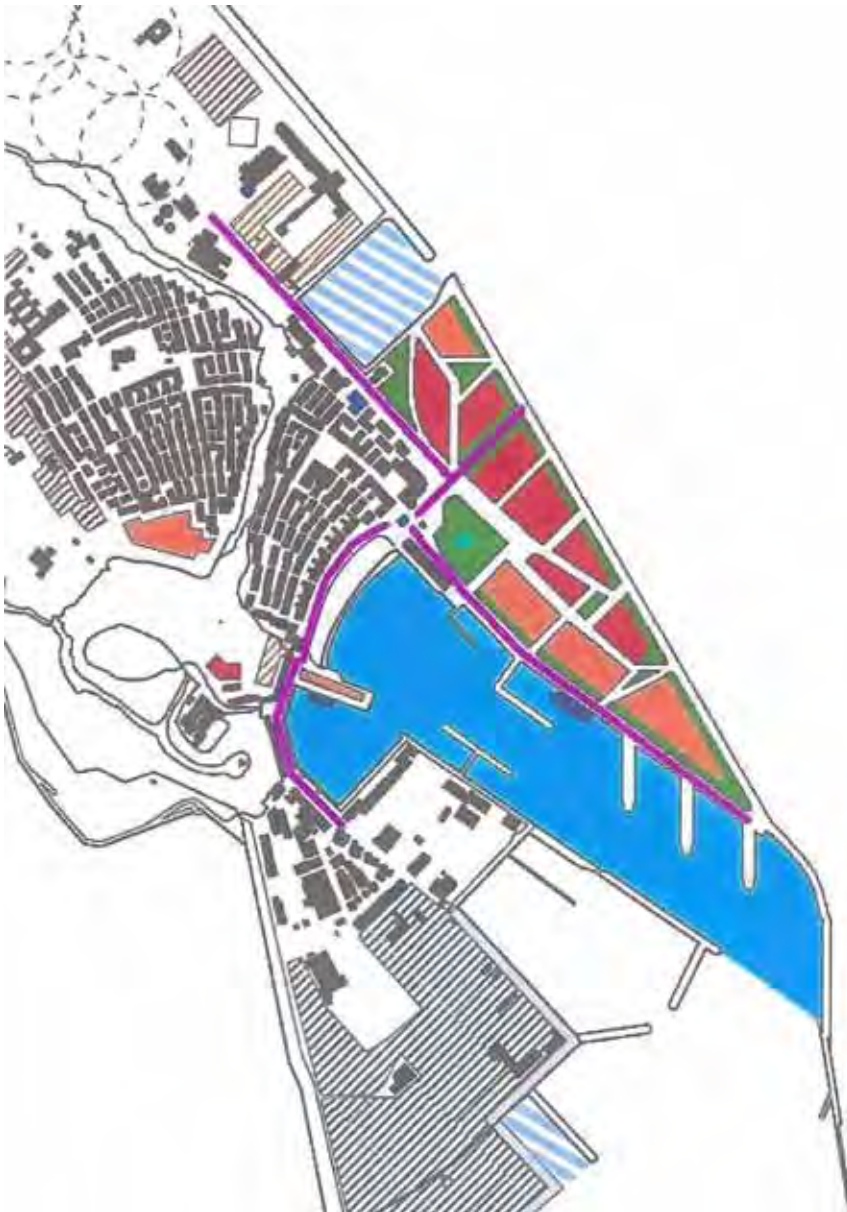


Abb. 13: Landgewinnung/Erweiterung der Landungsbrücke mit einem neuen Hafenbecken (Menke: 2010)

Entscheidung zu einem Präferenzszenario

Die beiden Entwürfe sind in die Diskussion und Entscheidung in der fünften Lenkungsgruppensitzung am 10. Juni 2010 über die favorisierten Bausteine für ein Präferenzszenario eingegangen. Die Szenarien und Vorschläge sind abschließend erörtert worden und mittels Abstimmung wurden dem Projektteam grundlegende Empfehlungen für ein Präferenzszenario zur Bearbeitung in Phase 4 mit auf den Weg gegeben.

Hierfür wurden zunächst zwei Fragen bezüglich der generellen zukünftigen Entwicklungsrichtung der Insel entschieden.

Dies war zunächst die Frage einer Verbindung von Hauptinsel und Düne mittels einer Aufspülung von Landflächen bzw. die damit verbundene Aufgabe der bi-insularen Situation.

- **Landverbindung**
Eine Verbindung von Insel und Düne durch eine Landaufspülung in der Reede wird von den Mitgliedern der Lenkungsgruppe mehrheitlich abgelehnt. Eine Landverbindung zwischen den beiden Inselteilen ist für eine zukünftige tragfähige Entwicklung nicht erforderlich.

Die zweite Frage galt der Erforderlichkeit einer Landgewinnung.

- **Landgewinnung**
Die Lenkungsgruppe befürwortet, dass eine Landgewinnung durch Aufspülung in einer noch zu definierenden Größe als Baustein in das Präferenzszenario mit übernommen werden soll. Insbesondere eine Verknüpfung mit dem Projekt Landungsbrücke wird von der Lenkungsgruppe befürwortet.

Folgende Entscheidungen wurden zu den in den vier Szenarien vorgestellten Bausteinen getroffen:

- **Innenentwicklung**
Eine Innenentwicklung der Altstadtbereiche soll auch zukünftig möglich sein. Für den Konflikt zwischen schutzrechtlichen Aspekten (überwiegend des Denkmalschutzes) und den Privatinteressen der Eigentümer bedarf es eines Lösungsansatzes. Dem Abriss von Quartiersblöcken wird von der Lenkungsgruppe aus verschiedenen Gründen keine Chance auf Erfolg eingeräumt; diese Variante soll daher nicht als Baustein in das Präferenzszenario übernommen werden.
- **B-Plan Leuchtturmstraße**
Der sich in Änderung befindliche Bebauungsplan 4 - Leuchtturmstraße wird im Verfahren weiter fortgesetzt.
- **Bebauung Nord-Ost-Land/Kurpark**
Eine Bebauung im Nord-Ost-Land auf dem Kurpark-Gelände wird, sofern eine entsprechende Nachfrage besteht, als Baustein für ein Präferenzszenario empfohlen.
- **Bebauung Nord-Ost-Hafen/Mare Frisicum**
Ein touristisches Flächenangebot für eine Hotel- oder Tourismusnutzung nördlich des Nord-Ost-Hafens als Kragen um das Mare Frisicum soll im Präferenzszenario weiter verfolgt werden.
- **B-Plan 11 - Erweiterung Insulaner**
Die Hotelenerweiterung des „Insulaner“ - wie im Bebauungsplan 11 vorgesehen - wird Bestandteil des Präferenzszenarios.
- **Mittellandbebauung**
Eine Bebauung des Mittellandes wird aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse, der schwierigen Gründungssituation und der zu erwartenden Aufwendungen für die Kampfmittelräumung nicht als Baustein für das Präferenzszenarios empfohlen.
- **B-Plan Düne**
Der Bebauungsplan 8 - Düne, der Optionen für eine Erweiterung des Bungalowdorfes auf insgesamt 80 Einheiten und einen Neubau des Dünenrestaurants vorsieht, soll umgesetzt werden.

- **Südhafengelände/Vorhafen**
Die Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Ertüchtigung der Südkaje zur Nutzung insbesondere durch Service- und Wartungsfirmen für die Offshore-Windparks, werden gemäß den Planungen des Hafenkonzpts realisiert.

Neben den bereits aus den Szenarien bekannten Bausteinen wurden weitere Bausteine für ein Präferenzszenario von der Lenkungsgruppe benannt und über deren weitere Bearbeitung entschieden:

- **Bebauung des Flaggenbergs**
Der Flaggenberg wurde in der Lenkungsgruppe für eine Wohn- oder Tourismusbebauung vorgeschlagen. Da es sich bei dieser Fläche um einen Teil des Sprengtrichters der Südspitze/Mittelland handelt und daher mit einem erhöhten Gründungs- und Räumungsaufwand zu rechnen ist, wird eine Bebauung als problematisch bewertet. Eine Bebauung des Flaggenbergs soll nicht Teil des Präferenzszenarios werden.
- **Zusätzliche Anlegebrücke/Mole im Südhafen**
Um die Liegekapazitäten im Südhafen zu erweitern, soll eine weitere Anlegebrücke/Mole im Südhafen auf Höhe des Standortes des Fundamentes der rückgebauten Windkraftanlage hergestellt werden.
- **Neue bzw. verlängerte Landungsbrücke als Eingangstor/Hauptbahnhof der Gemeinde**
Die Lenkungsgruppe bekennt sich eindeutig zur Landungsbrücke als „Hauptbahnhof“ der Gemeinde Helgoland. Diese soll auch zukünftig, gemäß Beschluss der Gemeindevertretung, das Eingangstor auf die Insel bilden. Wenn der Börtebetrieb in absehbarer Zeit wegfällt, soll die Landungsbrücke entsprechend verlängert werden, um die Anladung der Fahrgastschiffe zu ermöglichen.
- **Umnutzung der Frachtmole**
Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Südhafen/Vorhafen soll die Frachtlandung in den Vorhafen verlagert werden. Eine neue touristische Nutzung für die Frachtmole soll im Präferenzszenario vorgeschlagen werden.
- **Projekt „Haus für moderne Kunst“ / B-Plan Haus für Geschichte“**
Das Projekt „Haus für moderne Kunst“ an der Promenade südlich des Aquariums und das Projekt „Haus für Geschichte“ (Bebauungsplan Museumsgrundstück) sollen mit in das Präferenzszenario aufgenommen werden.
- **Marina/Einzelliegeplätze im Südhafen und Dünenhafen sowie eine touristische Nutzung im Binnenhafen**
Neben den Landflächen bedarf es neuer Konzeptionen für wassergebundene Nutzungen im Südhafen, Dünenhafen und im Binnenhafen. Der Süd- und Dünenhafen sollen hinsichtlich einer Marinanutzung mit Einzelliegeplätzen überprüft werden. Der Binnenhafen könnte sich beispielsweise für eine Museumshafennutzung eignen.

Mit den Ergebnissen der fünften Lenkungsgruppensitzung hat die Lenkungsgruppe das in Abbildung 14 dargestellte Präferenzszenario (folgende Seite) zur weiteren Bearbeitung und Präsentation in der Öffentlichkeit empfohlen.

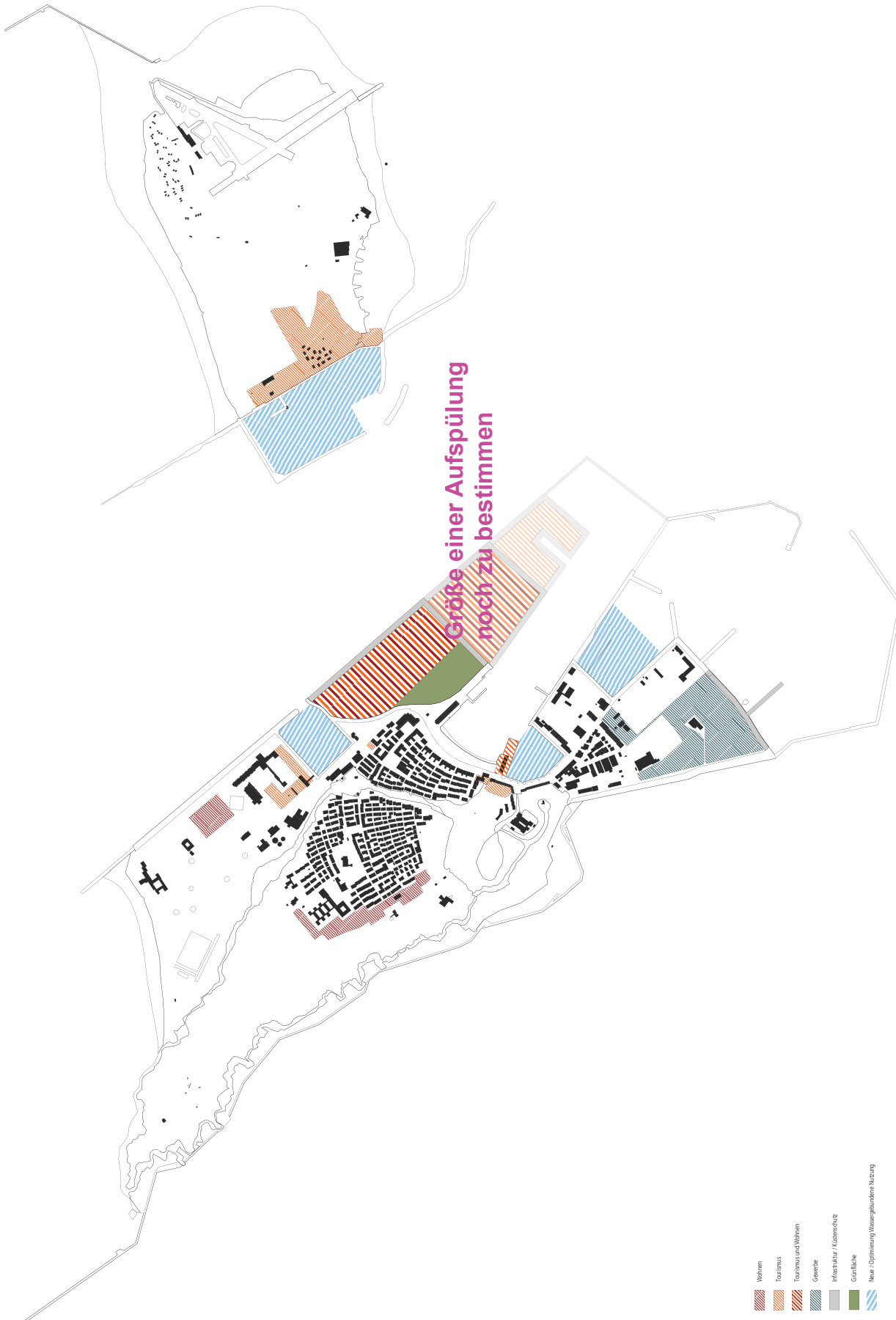


Abb. 14: Empfehlung der Lenkungsgruppe für die Bausteine eines Präferenzszenarios, ohne Maßstab (eigene Darstellung)

Empfehlung aus der Einwohnerversammlung vom 20.01.2011

Im Zuge der weiteren Vertiefung und der öffentlichen Präsentation des Präferenzszenarios hat sich eine Interessensgruppe von Helgoländer Einwohnern sehr dafür engagiert eine Landverbindungsvariante mit in die weiteren Untersuchungen des REK Helgoland aufzunehmen. Dem bis dahin vorgestellten Präferenzszenario wird mit dem Erhalt der bi-insularen Situation nicht das Erreichen der notwendigen Effekte für den langfristigen Fortbestand der Insel zugetraut. Die von der Interessensgruppe alternativ vorgeschlagene Landverbindungsvariante basiert im Grundsatz auf dem in der Szenarienentwicklung betrachteten Szenario IV. Die Unterschiede der Varianten beziehen sich auf die Landgewinnungsmaßnahmen, die weiteren im Präferenzszenario vorgesehenen Bausteine waren hiervon nicht berührt.

Die Lenkungsgruppe hat entschieden, im Rahmen einer Einwohnerversammlung die beiden Varianten (Präferenzszenario und modifiziertes Szenario IV) nochmals den Einwohnern vorzustellen und ein unverbindliches und nicht repräsentatives Votum/Stimmungsbild abzufragen. Von etwa 260 Teilnehmern der Einwohnerversammlung stimmten 111 Teilnehmer ab. Hiervon entfielen 85% der Stimmen zugunsten der Landverbindungsvariante und 15% zugunsten einer Landgewinnung an der Landungsbrücke.

Die Lenkungsgruppe hat in der nachfolgenden Lenkungsgruppensitzung entschieden, dass beide Landgewinnungsvarianten als Leitprojekt im Rahmen des REK Helgoland weiter zu verfolgen sind.

Die Inhalte der Plandarstellungen beider auf der Einwohnerversammlung vorgestellten Varianten (A+B) hinsichtlich

- Planbild,
- Beschreibung,
- Vor- und Nachteile,
- Investitionskosten- und Erlösprognose,
- Qualitative Faktoren,

werden in den folgenden Abschnitten noch einmal wiedergegeben.

Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

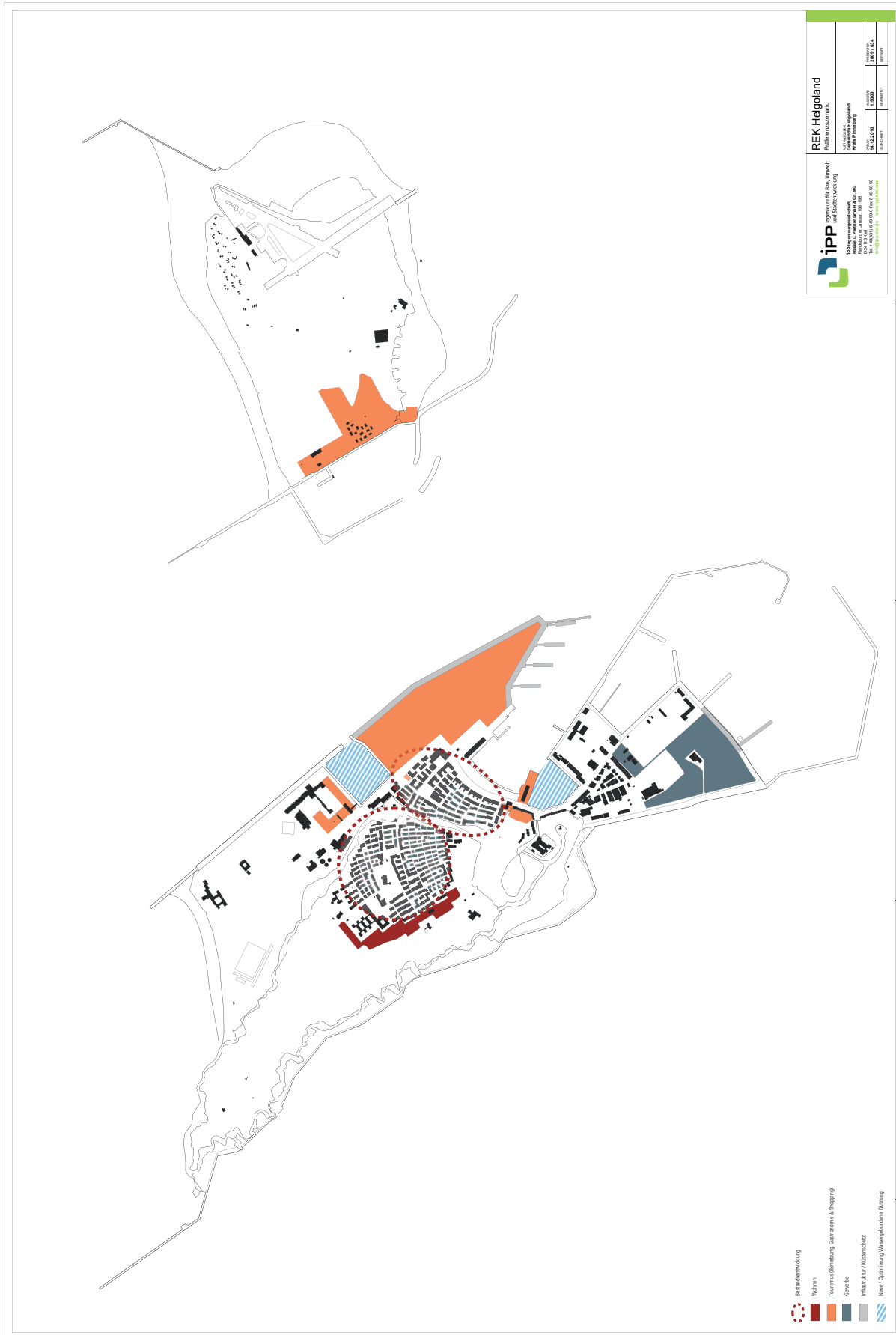


Abb. 15: Variante A - Landgewinnung an der Landungsbrücke (eigene Darstellung)

Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

Beschreibung

- Verlängerung der Landungsbrücke zur Anlandung der Fahrgastschiffe (bei absehbarem Wegfall der Börte).
- Erweiterung der Landungsbrückenanlagen bis zu einer Landgewinnungsfläche (94.000 m²). Bebauung der Landgewinnung im Sinne des empfohlenen touristischen Rahmenkonzeptes „Helgoland 3.0“. Anteilig Realisierung von neuen Wohnbauflächen (für insulare Bewohner und Zweitwohnungsnehmer) und Einzelhandel sowie Gastronomie und Verknüpfung mit der vorhandenen Bebauung.
- Umsetzung der Planungen des Hafeninfrastrukturkonzeptes zur Bereitstellung von Gewerbeflächen und Ertüchtigung der Südkaje (zukünftige Nutzung durch Service- und Wartungsfirmen für die Offshore-Windparks). Verlagerung des Frachtumschlages in den Südhafen.
- Inselgerechte Modernisierung und Entwicklung der Helgoländer Bestandsbebauung.
- Erweiterung des touristischen Angebots auf Bestandsflächen:
 - Herstellung einer Hotelbebauung nördlich des Nord-Ost-Hafens (als Kragen um das „Mare Frisicum“).
 - Ausbau der touristischen Ausrichtung des Binnenhafens (z.B. als Museumshafen) und Nachnutzung der Frachtmole.
 - Realisierung der Hotelerweiterung als Hangbebauung (Bebauungsplan 11).
 - Erweiterung des Bungalowdorfes auf insgesamt 80 Einheiten und ein Neubau des Dünenrestaurants (Bebauungsplan 8 - Düne).
- Herstellung einer Marina in einem der Helgoländer Häfen. Prüfung der Schaffung von Angeboten für Hausboote und schwimmende Hauspontons sowie weitere wassergebundene Freizeitnutzungen.
- Errichtung von Wohnraum für Insulaner und Beschäftigte von Service- und Wartungsfirmen für die Offshore-Windparks im Rahmen des Bebauungsplans 4 - Leuchtturmstraße.
- Realisierung von Impulsprojekten wie dem Projekt Bluehouse / Greenhouse des Alfred-Wegener-Instituts, dem „Haus für moderne Kunst“ an der Promenade südlich des Aquariums und des „Hauses der Erinnerungen“.

Räumliche Kennwerte

Nutzung von Flächen für	Bruttobauland	Nettobauland	Bruttogeschossfläche
Tourismus-/Wohnflächen			
Wohnflächen auf der Landgewinnung	9.000 m ²	7.000 m ²	10.500 m ²
Tourismusflächen auf der Landgewinnung	85.500 m ²	64.000 m ²	105.000 m ²
Tourismusfläche Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	7.400 m ²	16.800 m ²
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	9.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	6.650 m ²
Gewerbeflächen			
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	76.000 m ²

Tabelle 27: Räumliche Kennwerte Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke) (eigene Darstellung)

Vorteile - Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

- + Düne und Hauptinsel behalten ihre spezifischen Identitäten (Beibehaltung der bi-insularen Situation).
- + Helgoland erhält aus touristischer Perspektive eine neue Südostseite der Hauptinsel und schafft sich eine Grundlage zum Erhalt als selbstständige und lebendige Gemeinde.
- + Vorhandene Bebauung und Landgewinnungsflächen werden städtebaulich über die bereits vorhandene Nord-Süd-Achse der Fußgängerzone miteinander verknüpft.
- + Mit dem Rahmenkonzept Helgoland 3.0 werden langfristige Arbeitsplatzperspektiven im Tourismussektor geschaffen. Umfangreiche Hotelentwicklungen sind denkbar mit idealen Bedingungen für eine ganzheitliche Resortentwicklung unter Einbeziehung der Bestandsflächen.
- + Eine nachhaltige Einwohnerentwicklung mit Zuzug von Familien und einer stärkeren Besetzung der unteren Altersjahrgänge ist bei entsprechendem Arbeitsplatzangebot möglich.
- + Die Entwicklungen im Offshore-Sektor werden aufgegriffen und genutzt. Die schnelle Erreichbarkeit der Offshore-Windparks ist durch Offenhaltung der Reede gewährleistet.
- + Die Gewährleistung der Grundversorgungseinrichtungen nach „Einwohnergleichwerten“ ist rein rechnerisch denkbar. Es folgt eine spürbare Belebung und Sicherung insbesondere der sozialen Infrastrukturen (z.B. Schule und Kita).
- + Verbesserte Auslastung und Wirtschaftlichkeit der Schiffsanbindung und damit verbesserte Rahmenbedingungen für neue Anbindungsmöglichkeiten.
- + Der bauliche Entwicklungsdruck auf die Flächen mit Bestandsbebauung nimmt voraussichtlich ab und kann eine inselgerechte Modernisierung und Entwicklung dieser Bebauung ermöglichen.
- + Ein vielfältiges Wohnungsangebot auf den Flächen ist denkbar. Der gegenwärtige Wohnungsmarkt könnte spürbar entspannt werden.
- + Die Entwicklung auf den gewonnenen Flächen machen andere Entwicklungen auf der Hauptinsel entbehrlich. Vorhandene Freiflächen bleiben damit erhalten.
- + Neue Kaianlagen/Küstenschutzbauwerke können meeresökologische Potentiale bergen (z.B. für den Hummerbestand).

Nachteile - Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

- Der Entwicklungskorridor für neue Einwohner wird zu einer Veränderung der sozialen, insularen Strukturen führen. Neue zahlungskräftige Grundstückseigentümer sind grds. nur potentielle Zweitwohnungsnehmer und erzeugen kaum Effekte für das soziale Leben auf Helgoland.
- Die Herstellung einer Landgewinnung erfordert in der Folge Ergänzungen der technischen Infrastrukturen (Kraftwerk, Kläranlage, Trinkwassergewinnung, etc.).
- Die Anlage von neuen Südstrandflächen ist nicht möglich.
- Der Reedestrom wird beeinträchtigt - Veränderungen bei Strömung/Sturmfluten sowie an der Düne/Aade sind zu erwarten.
- Ökologische Auswirkungen für wasser- und landgebundene Flora und Fauna sind durch die Landgewinnungsmaßnahme zu erwarten (langjährige Bautätigkeit, umfangreiche Versiegelungen, erhöhte touristische Nutzungen). Hierfür sind Umwelt- und Verträglichkeitsuntersuchungen notwendig.
- Weitere Unterhaltungskosten durch zusätzliche Kaianlagen/Küstenschutzbauwerke entstehen.
- Die wetterabhängige Verbindung zwischen Hauptinsel und Düne/Flughafen bleibt bestehen. Damit sind weiterhin bei der inselinternen An- und Abreise Unwägbarkeiten für Einwohner und Gäste verbunden.
- Für die Landgewinnung ist mit Vorlaufzeiten durch Planungen zu rechnen, z.B. Verträglichkeitsprüfungen, Investorensuche (Ausschreibungs- und Genehmigungsverfahren), evt. Entbehrlchkeitsprüfungen (Bund).
- Eine Verlagerung von Einzelhandelsflächen aus der Bestandsbebauung in Richtung Landgewinnung ist denkbar.
- Umfangreiche Investitionsmittel sind notwendig. Das Vorhaben steht im Zeichen gegenwärtiger ungünstiger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Investitionskostenprognose Landgewinnungsflächen - Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	7.000 m ²	50 €	350.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	50 €	2.750.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	50 €	450.000 €
Summe			3.550.000 €
Sonderkosten (Pauschale)			
	lfdm	€ / lfdm	€
Landgewinnung an der Landungsbrücke			
vollständiger Rückbau vorh. NO - Promenade	200 m	5.000 €	1.000.000 €
Teilabbruch NO - Promenade auf ca. NN +1,0 m	200 m	1.500 €	300.000 €
Verlängerung NO-Mole mit integrierter HWS Wand (HN+6 m)	700 m	40.000 €	28.000.000 €
Bodeneinbau zw. Landungsbrücke und NO Mole	725.000 m ³	10 € / m ³	7.250.000 €
zusätzlicher Bodeneinbau bis NO-Hafen	200.000 m ³	10 € / m ³	2.000.000 €
Summe			38.550.000 €
Verlängerung der Landungsbrücke			
Verlängerung Landungsbrücke als Fangedammkonstruktion mit integrierter HWS Wand (HN+6 m)	300 m	40.000 €	12.000.000 €
Schutzmole	140 m	20.000 €	2.800.000 €
bewegliche Brücken	4 Stück	250.000 € / Stück	1.000.000 €
Anlegepontons inkl. Dalben	4 Stück	1.500.000 € / Stück	6.000.000 €
Summe			21.800.000 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			63.900.000 €

Tabelle 28: Investitionskostenprognose für die Gewinnung/Baureifmachung der Landgewinnungsflächen und die Erweiterung der Landungsbrücke (eigene Darstellung)

Zur Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Erschließungskosten und Sonderkosten siehe Kapitel V - 3 - BAND II des REK Helgoland.

Erlösprognosen Variante A

Erlösprognose Variante A (gutachterliche Einschätzung):

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	7.000 m ²	500 €	3.500.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	200 €	11.000.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	750 €	6.750.000 €
Summe Verkaufserlöse			21.250.000 €

Erlösprognose Variante A (ungesicherte Annahme):

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	7.000 m ²	1.000 €	7.000.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	400 €	22.000.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	1.500 €	13.500.000 €
Summe Verkaufserlöse			42.500.000 €

Tabelle 29: Erlösprognosen für die Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke), dargestellt sind eine gutachterliche Einschätzung sowie eine ungesicherte Annahme (duplizierte Erlöse) (eigene Darstellung).

Zur Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Erschließungskosten und Sonderkosten siehe Kapitel V - 3 - BAND II des REK Helgoland.

Qualitative Faktoren Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

Emotionalität des Insel-Charakters

- Veränderung des Charakters der Hauptinsel und der bisherigen städtebaulichen und sozialen Strukturen. Neue Bebauung verändert die Südost-Ansicht der Insel.
- Beibehaltung der bi-insularen Situation, Beibehaltung von einer Insel mit zwei Teilen.
- Zur Sicherung eines architektonisch und städtebaulich hochwertigen Gesamtkonzeptes wird ein städtebaulicher Wettbewerb für die Bebauung der Landgewinnung erforderlich sein.

Vitalität, Überlebensfähigkeit der Insel

- Stabilisierung des Status als selbstständig handelnde Gemeinde mit Hoheitsrechten.
- Allgemeine Aufbrauchsstimmung für die Inselwirtschaft, insbesondere nachhaltige Impulse im Tourismussektor möglich.
- Schaffung neuer Arbeitsplätze durch touristische Entwicklungen, Offshore-Betriebe sowie evt. partizipierende Folgebetriebe.

Demographische Wirkung

- Mittelfristig eine Überkompensation durch einen positiven Wanderungssaldo möglich, der mehr als das aktuelle Geburtendefizit kompensiert.
- Verbesserung der Altersstruktur durch stärkere Besetzung der unteren Altersjahrgänge durch Zuzug von Familien bei langfristiger Arbeitsplatzperspektive und familiengerechter Inselausstattung möglich.

Eingriff in die Natur

- Reduzierung von Unterwasserlebensräumen im Bereich Landungsbrücke sowie dauerhafte Eingriffe durch Kaianlagen sowie evt. Hochwasserschutzmaßnahmen.
- Bauphase bedingt zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna, insbesondere Hummerpopulation während der Bautätigkeiten gefährdet (schallintensive Tätigkeiten).
- Gefährdung der Düne als Brutvogelstandort durch u. a. erhöhte Emissionen mit erweiterten wassergebundenen Nutzungen (z.B. Sportboote, Offshore-Wartungs- und Servicebetrieb).
- Geringfügige Änderungen der Strömungsverhältnisse und Sedimentverdriftungen zu erwarten.
- Keine Abschottung der Reede quer zur Strömungsrichtung.
- Neue umfangreiche Bodenversiegelungen sowie negative Beeinflussung der Gewässerphysikalischen Parameter.
- Veränderung des Landschaftsbildes der Hauptinsel und der Blickbeziehungen zur offenen See.

Touristischer Impuls

- Nachhaltige und umfassende Impulse im Tourismus möglich.
- Implementierung eines neuen Helgolandbildes. Helgoland bleibt zweiteilig und ist dennoch eine Insel.
- Erweiterung der Angebotspalette. Großes Potential zur Erschließung neuer Nachfragesegmente..
- Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit. Deutliche Stärkung des Übernachtungstourismus.
- Imagewechsel sowie Aufheben der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand möglich.

- Erfüllung der touristischen Leitlinien und des Tourismuskonzeptes mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.

Auswirkungen auf den Altbestand

- Bei Wohnbaupotentialen auf dem Neuland kann Siedlungsdruck auf die bestehende Bebauung abnehmen - denkmalgerechte Sanierungen eher möglich.
- Senkung der Immobilienpreise im Bestand möglich/denkbar. Preiskonkurrenz mit Ferienwohnnutzung/Zweitwohnnutzung wird bleiben.
- Landgewinnungsfläche als Erweiterung der bestehenden Bebauung.

Synergien Infrastruktur (Erreichbarkeit Düne, Landungsbrücke, technische Infrastruktur)

- Keine Verbesserung bei der Erreichbarkeit der Düne. Dünenfähre und Dünentaxi weiterhin erforderlich.
- Verbesserte Auslastung der sozialen Infrastrukturen, jedoch auch umfangreiche Anpassung technischer Infrastrukturen notwendig (Kläranlage, Trinkwassergewinnung etc.).
- Verlängerte Landungsbrücke sichert die Anbindung der Insel bei Wegfall der Börte.

Attraktivität für Investoren (Tourismus, Einzelhandel etc.)

- Begrenztes Flächenangebot für „reine“ Tourismusflächen (Hotels und touristische Freiflächen). Chance und Risiko für Investitionen.
- Resortbildung für Tourismus unter/ bzw. auch ohne Einbeziehung der vorhandenen Bebauung denkbar.
- Entwicklung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel in Verlängerung des Lung-wai auf der Landgewinnungsfläche denkbar.

Wirkung auf Forschungseinrichtungen

- Voraussichtlich keine Veränderung/Verlagerung von Messpunkten erforderlich.
- Begrenzte Veränderungen der Felswattstruktur.

Realisierungszeiträume

- Mehrjährige Vorlaufzeiten für vorbereitende (Planung) und umsetzende Projektentwicklung.
- Voraussichtlich mittelfristige Investitionszeiträume für die hochbauliche Realisierung in Abschnitten.

Variante B (modifiziertes Szenario IV)

Beschreibung

- Herstellung einer Landverbindung zwischen Hauptinsel und Düne (295.000 m²). Ergänzung um einen Südstrand und naturnah gestaltete Landschaftsräume und Dünengürtel.
- Der neue Südstrand erzeugt zusammen mit den südlichen Küstenschutzbauwerken eine geschützte Lagune und ermöglicht die Ausbildung einer „Wasserwelt“ mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Bereich des Wassersports.
- Bebauung der Landgewinnung im Sinne des empfohlenen touristischen Rahmenkonzeptes „Helgoland 3.0“. Anteilig Realisierung von neuen Wohnbauflächen (für insulare Bewohner und Zweitwohnungsnehmer).
- Verlängerung der Landungsbrücke zur Anlandung der Fahrgastschiffe (bei absehbarem Wegfall der Börte). Beruhigung der Landungsbrücke durch südliches Küstenschutzbauwerk.
- Realisierung einer Marina im Dünenhafen. Schaffung von Angeboten für Hausboote und schwimmende Hauspontons sowie weitere wassergebundene Freizeitnutzungen.
- Umsetzung der Planungen des Hafeninfrastrukturkonzeptes zur Bereitstellung von Gewerbeflächen und Ertüchtigung der Südkaje (zukünftige Nutzung durch Service- und Wartungsfirmen für die Offshore-Windparks). Verlagerung des Frachtumschlages in den Südhafen.
- Inselgerechte Modernisierung und Entwicklung der Helgoländer Bestandsbebauung.
- Erweiterung des touristischen Angebots auf Bestandsflächen:
 - Herstellung einer Hotelbebauung nördlich des Nord-Ost-Hafens (als Kragen um das „Mare Frisicum“).
 - Ausbau der touristischen Ausrichtung des Binnenhafens (z.B. als Museumshafen) und Nachnutzung der Frachtmole.
 - Realisierung der Hotelerweiterung als Hangbebauung (Bebauungsplan 11).
 - Erweiterung des Bungalowdorfes auf insgesamt 80 Einheiten und ein Neubau des Dünenrestaurants (Bebauungsplan 8 - Düne).
- Errichtung von Wohnraum für Insulaner und Beschäftigte von Service- und Wartungsfirmen für die Offshore-Windparks im Rahmen des Bebauungsplans 4 - Leuchtturmstraße.
- Realisierung von Impulsprojekten wie dem Projekt Bluehouse / Greenhouse des Alfred-Wegener-Instituts, dem „Haus für moderne Kunst“ an der Promenade südlich des Aquariums und des „Hauses der Erinnerungen“.

Variante B (modifiziertes Szenario IV)

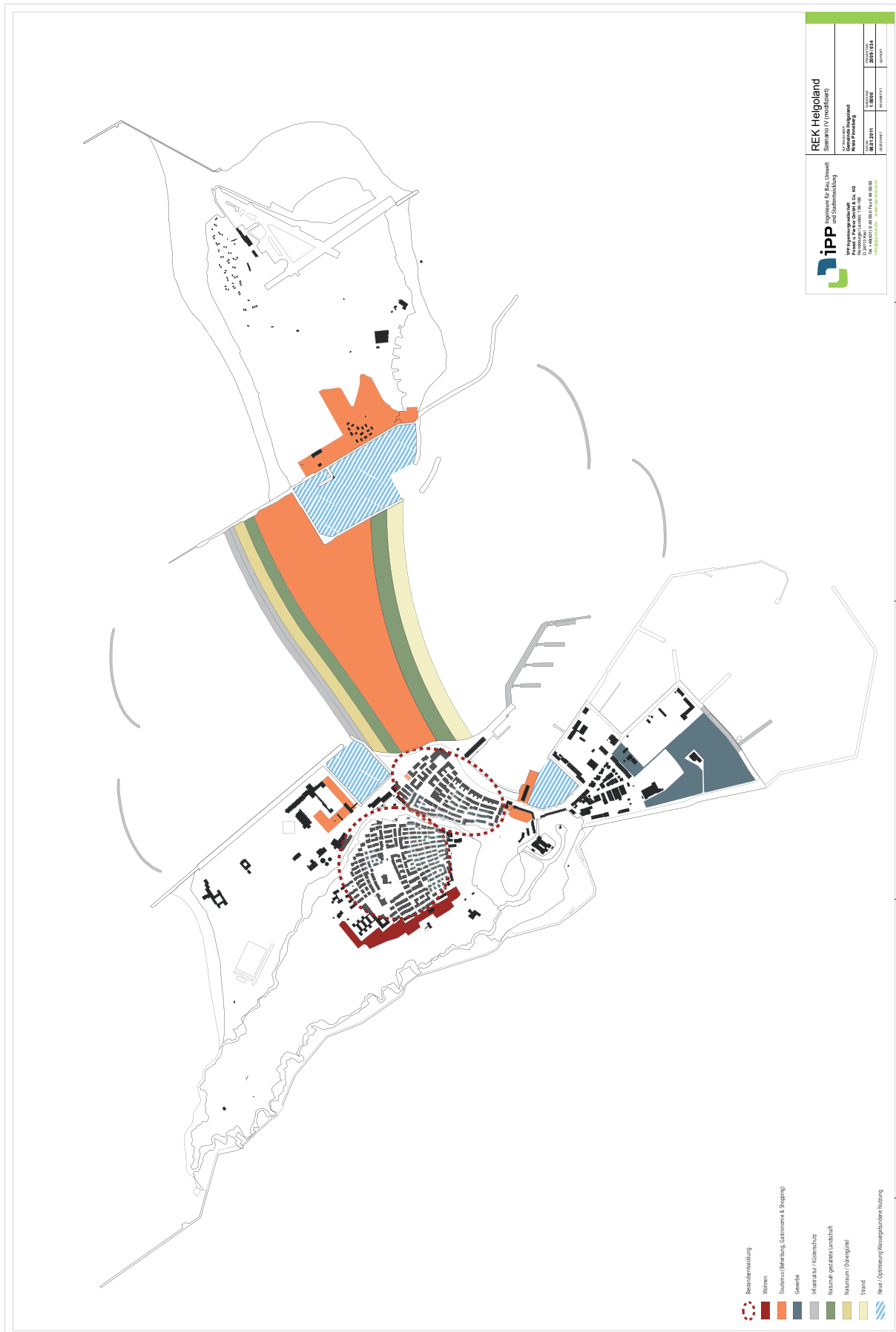


Abb. 16: Variante B - modifiziertes Szenario IV (eigene Darstellung)

Räumliche Kennwerte

Nutzung von Flächen für	Bruttobauland	Nettobauland	Bruttogeschossfläche
Tourismus-/Wohnflächen			
Wohnflächen auf der Landverbindung	75.000 m ²	65.500 m ²	10.500 m ²
Tourismusflächen auf der Landverbindung	85.500 m ²	64.000 m ²	105.000 m ²
Tourismusfläche Nord-Ost-Hafen	7.400 m ²	7.400 m ²	16.800 m ²
B-Plan Leuchtturmstraße (Wohnen)	14.100 m ²	9.900 m ²	9.800 m ²
B-Plan Düne (Tourismus)	40.700 m ²	3.800 m ²	2.700 m ²
B-Plan 11 - Hotelerweiterung (Tourismus)	3.000 m ²	3.000 m ²	6.650 m ²
Gewerbeflächen			
Gewerbeflächen Südhafen/Vorhafen	59.300 m ²	47.400 m ²	76.000 m ²

Tabelle 30: Räumliche Kennwerte Variante B (modifiziertes Szenario IV) (eigene Darstellung)

Vorteile - Variante B (modifiziertes Szenario IV)

- + Helgoland erhält aus touristischer Perspektive ein völlig neues „Gesicht“ und schafft sich eine Grundlage zum Erhalt als selbstständige und lebendige Gemeinde. Die Ausprägung einer eigenen Marke mit einer „Wasserwelt“ unterstreicht das Alleinstellungsmerkmal der Insel als einziger Standort in der Hochsee nochmals.
- + Mit dem Rahmenkonzept Helgoland 3.0 werden langfristige Arbeitsplatzperspektiven im Tourismussektor geschaffen. Umfangreiche Hotelentwicklungen sind denkbar mit idealen Bedingungen für eine Resortentwicklung auf dem Neuland.
- + Ein attraktiver neuer Südstrand mit angrenzender Hotellerie und Gastronomie. Die Ausbildung einer geschützten Lagune ermöglicht vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Hochsee wird touristisch nutzbar gemacht. Errichtung einer neuen Marina im Dünenhafen.
- + Eine nachhaltige Einwohnerentwicklung mit Zuzug von Familien und einer stärkeren Besetzung der unteren Altersjahrgänge ist bei entsprechendem Arbeitsplatzangebot möglich.
- + Die Entwicklungen im Offshore-Sektor werden aufgegriffen und genutzt.
- + Die Gewährleistung der Grundversorgungseinrichtungen nach „Einwohnergleichwerten“ ist rein rechnerisch denkbar. Es folgt eine spürbare Belebung und Sicherung insbesondere der sozialen Infrastrukturen (z.B. Schule und Kita).
- + Verbesserte Auslastung und Wirtschaftlichkeit der Schiffs- und Flugaanbindung und damit verbesserte Rahmenbedingungen für neue Anbindungsmöglichkeiten.
- + Der bauliche Entwicklungsdruck auf die bestehende Bebauung nimmt voraussichtlich ab und kann eine inselgerechte Modernisierung und Entwicklung der Bestandsbebauung ermöglichen.
- + Ein vielfältiges Wohnungsangebot auf der Landverbindung ist denkbar. Der gegenwärtige Wohnungsmarkt könnte spürbar entspannt werden. Zusätzlich würden naturnahe Freiflächen entstehen.
- + Eine ganzjährige-, tageszeit- und wetterunabhängige sowie barrierefreie Verbindung zwischen Hauptinsel und Düne/Flughafen wird möglich.
- + Die Entwicklung auf dem Neuland machen andere Entwicklungen auf der Hauptinsel entbehrlich. Vorhandene Freiflächen bleiben damit erhalten.
- + Eine stärkere Entlastung der Düne vom Menschen ist möglich. Neue Küstenschutzbauwerke und Uferlinien können meeresökologische Potentiale bergen (z.B. für den Hummerbestand).

Nachteile - Variante B (modifiziertes Szenario IV)

- Düne und Hauptinsel verlieren ihre spezifischen Identitäten (Aufgabe der bi-insularen Identität).
- Drohende Verödung/Segregation der Bestandsbebauung bei zweiter Zentrumsbildung mit zusätzlichem Einzelhandelsbesatz auf dem Neuland. Es ist mit einer zweiten Ortsmitte mit eigenem Kerngebiet zu rechnen.
- Große Herausforderung mit den angebotenen Größenordnungen an Wohnflächen auf eine entsprechende Nachfrage zu treffen.
- Der Entwicklungskorridor für neue Einwohner wird zu einer Veränderung der sozialen insularen Strukturen führen. Neue zahlungskräftige Grundstückseigentümer sind grds. nur potentielle Zweitwohnungsnehmer und erzeugen kaum Effekte für das soziale Leben auf Helgoland.
- Die Herstellung einer Landverbindung erfordert teilweise Ergänzungen der technischen Infrastrukturen (Kraftwerk, Kläranlage, Trinkwassergewinnung etc.)
- Der Reedestrom wird umfangreich beeinträchtigt - schlecht kalkulierbare Entwicklung bei Strömung/Sturmfluten. Veränderungen der Düne/Aade sind zu erwarten.
- Eine Verlandung des Nord-Ost-Hafens ist möglich.
- Erhebliche ökologische Auswirkungen für wasser- und landgebundene Flora und Fauna drohen durch die Landverbindungsmaßnahme (langjährige Bautätigkeit, umfangreiche Versiegelungen, erhöhte touristische Nutzungen). Aufwendige Umwelt- und Verträglichkeitsuntersuchungen notwendig.
- Weitere Unterhaltungskosten durch zusätzliche Küstenschutzbauwerke sowie den neuen Südstrand entstehen.
- Für die Landverbindung ist mit erheblichen Vorlaufzeiten durch Planungen zu rechnen, z.B. Verträglichkeitsprüfungen, Entbehrlichkeitsprüfungen (Bund), Investorensuche (Ausschreibungs- und Genehmigungsverfahren).
- Umfangreiche private und öffentliche Investitionsmittel sind notwendig. Das Vorhaben steht im Zeichen gegenwärtiger ungünstiger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen.
- Schließung der Reede stellt sich problematisch für die schnellere Erreichbarkeit der Offshore-Windparks dar.

Investitionskostenprognose für die Landgewinnungsflächen - Variante B (modifiziertes Szenario IV)

Erschließungskosten (Pauschale)	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	56.500 m ²	50 €	2.825.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	50 €	2.750.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	50 €	450.000 €
Summe			6.025.000 €
Sonderkosten (Pauschale)	lfdm	€ / lfdm	€
Landgewinnung an der Landungsbrücke			
Künstliches Riff/Wellenbrecher Nord	670 m	4.000 €	2.680.000 €
Schutzdüne Nord mit Fußsicherung aus rückverankerter SpW, Steinschüttung und geotextil bewehrter Düne (HN +8 m)	790 m	30.000 €	23.700.000 €
Süddeich (HN+6 m) mit vorgelagertem gesicherten Dünengürtel	745 m	5.000 €	3.725.000 €
Künstliches Riff/Wellenbrecher Süd	675 m	4.000 €	2.700.000 €
Aufspülung Landverbindung	2.659.600 m ³	10 € / m ³	26.596.000 €
Summe			59.401.000 €
Verlängerung der Landungsbrücke			
Verlängerung Landungsbrücke als Fangedammkonstruktion mit integrierter HWS Wand (HN+6 m)	300 m	40.000 €	12.000.000 €
Schutzmole	140 m	20.000 €	2.800.000 €
Bewegliche Brücken	4 Stück	250.000 € / Stück	1.000.000 €
Anlegepontons inkl. Dalben	4 Stück	1.500.000 € / Stück	6.000.000 €
Summe			21.800.000 €
Summe Gesamtinvestitionskosten			87.226.000 €

Tabelle 31: Investitionskostenprognose für die Gewinnung/Baureifmachung der Landgewinnungsflächen und die Erweiterung der Landungsbrücke (eigene Darstellung)

Zur Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Erschließungskosten und Sonderkosten siehe Kapitel V - 3 - BAND II des REK Helgoland.

Erlösprognosen Variante B

Erlösprognose Variante B (gutachterliche Einschätzung):

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	56.500 m ²	500 €	28.250.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	200 €	11.000.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	750 €	6.750.000 €
Summe Verkaufserlöse			46.000.000 €

Erlösprognose Variante B (ungesicherte Annahme):

Verkaufserlöse	m ² NBL	€ / m ² NBL	€
Wohnflächen			
- Wohnflächen auf der Landgewinnung	56.500 m ²	1.000 €	56.500.000 €
Tourismusflächen			
- Beherbungs- und Freizeitflächen	55.000 m ²	400 €	22.000.000 €
- Einzelhandel und Gastronomie	9.000 m ²	1.500 €	13.500.000 €
Summe Verkaufserlöse			92.000.000 €

Zur Beschreibung der Zusammenstellung und Ermittlung von Verkaufserlösen, Erschließungskosten und Sonderkosten siehe Kapitel V - 3 - BAND II des REK Helgoland.

Tabelle 32: Erlösprognosen für die Variante B (modifiziertes Szenario IV), dargestellt sind eine gutachterliche Einschätzung sowie eine ungesicherte Annahme (duplizierte Erlöse) (eigene Darstellung).

Qualitative Faktoren Variante B (Landgewinnung an der Landungsbrücke)

Emotionalität des Insel-Charakters

- Veränderung des Inselcharakters und der bisherigen städtebaulichen und sozialen Strukturen durch Verbindung von Hauptinsel und Düne.
- Auflösung der bi-insularen Identität, Veränderung der spezifischen Eigenheiten einer Hauptinsel mit Düne.
- Zur Sicherung eines architektonisch und städtebaulich hochwertigen Gesamtkonzeptes wird ein städtebaulicher Wettbewerb für die Bebauung der Landverbindung erforderlich sein.

Vitalität, Überlebensfähigkeit der Insel

- Stabilisierung des Status als selbstständig handelnde Gemeinde mit Hoheitsrechten.
- Allgemeine Aufbruchstimmung für die Inselwirtschaft, insbesondere nachhaltige und umfassendere Impulse im Tourismussektor möglich (Resortbildung, neue Freizeitmöglichkeiten durch Südstrand und die Lagune).
- Schaffung neuer Arbeitsplätze durch touristische Entwicklungen, Offshore-Betriebe sowie evt. partizipierende Folgebetriebe.

Demographische Wirkung

- Mittelfristig eine Überkompensation durch einen positiven Wanderungssaldo möglich, der mehr als das aktuelle Geburtendefizit kompensiert.
- Verbesserung der Altersstruktur durch stärkere Besetzung der unteren Altersjahrgänge durch Zuzug von Familien bei langfristiger Arbeitsplatzperspektive und familiengerechter Inselausstattung möglich.

Eingriff in die Natur

- Reduzierung von Unterwasserlebensräumen zwischen den Inseln sowie dauerhafte Eingriffe durch Hochwasserschutzmaßnahmen.
- Mehrjährige Bauphase bedingen zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna, insbesondere Hummerpopulation während der Bautätigkeiten gefährdet (schallintensive Tätigkeiten).
- Gefährdung der Düne als Brutvogelstandort und erhöhte Emissionen durch erweiterte wassergebundene Nutzungen (z.B. Sportboote, Offshorewartungs- und Servicebetrieb).
- Änderungen der Strömungsverhältnisse sowie in der Folge Sedimentverdriftungen.
- Abschottung der Reede quer zur Strömungsrichtung bedingt bei Stürmen aus NW-NO-Richtungen mit unvorhergesehene Wellenexpositionen.
- Neue umfangreiche Bodenversiegelungen sowie negative Beeinflussung der Gewässerphysikalischen Parameter.
- Neues Landschaftsbild durch Bildung „einer“ Insel.
- Erweiterung der geschützten Flächen südlich und nördlich der Landverbindungsflächen sowie der Düne denkbar und möglich.
- Neue Lebensräume für Flora und Fauna innerhalb der Küstenschutzmaßnahmen denkbar.

Touristischer Impuls

- Nachhaltige und umfassende Impulse im Tourismus zu erwarten.
- Implementierung eines neuen Helgolandbildes als eine Insel (mit Inselbahn und weitläufigem Südstrand etc.).
- Erweiterung der Angebotspalette - großes Potential zur Erschließung neuer Nach-

fragesegmente..

- Stärkung der ganzjährigen Angebotsfähigkeit. und deutliche Stärkung des Übernachtungstourismus.
- Imagewechsel sowie Aufheben der Angebots- und Qualitätsdefizite im Bestand möglich.
- Erfüllung der touristischen Leitlinien und des Tourismuskonzeptes mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.

Auswirkungen auf den Altbestand

- Bei erheblichen Wohnbaupotentialen auf dem Neuland kann Siedlungsdruck auf die bestehende Bebauung abnehmen - denkmalgerechte Sanierungen eher möglich.
- Senkung der Immobilienpreise im Bestand möglich/denkbar. Preiskonkurrenz mit Ferienwohnnutzung/Zweitwohnnutzung wird bleiben.

Synergien Infrastruktur (Erreichbarkeit Düne, Landungsbrücke, technische Infrastruktur)

- Barrierefreie Erreichbarkeit der Düne wird ermöglicht. Verbesserte Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung sowie erhöhter Sicherheitseffekt.
- Verbesserte Auslastung der sozialen Infrastrukturen, jedoch auch umfangreiche Anpassung technischer Infrastrukturen notwendig (Kläranlage, Trinkwassergewinnung etc.).
- Verlängerte Landungsbrücke sichert die Anbindung der Insel bei Wegfall der Börte.
- Erhebliche Ausweitung des Tourismusbetriebes könnte Ausbau des Verkehrslandeplatzes zur Folge haben.

Attraktivität für Investoren (Tourismus, Einzelhandel etc.)

- Erhebliches Flächenangebot für „reine“ Tourismusflächen (Hotels und touristische Freiflächen). Chance und Risiko für Investitionen. Der neue Südstrand und die Lagune schaffen die Voraussetzung für neue Geschäftsmodelle und touristische Perspektiven.
- Resortbildung für Tourismus auch ohne Einbeziehung der vorhandenen Bebauung denkbar.
- Entwicklung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel auf der Neulandfläche denkbar.

Wirkung auf Forschungseinrichtungen

- Veränderung/Verlagerung von Messpunkten erforderlich.
- Veränderungen der Felswattstruktur möglich und damit weitreichende Veränderungen des Forschungsraumes um Helgoland.

Realisierungszeiträume

- Erhebliche Vorlaufzeiten für die vorbereitende Projektentwicklung (Planungsphase), mehrjährige Bauphase zur Realisierung des Projektes.
- Voraussichtlich langfristige Investitionszeiträume für die hochbauliche Realisierung in Abschnitten.

Ergänzende Hinweise für ein Leitbild und ein Präferenzszenario

Aus der Untersuchung zu den vier Entwicklungsszenarien und den hieraus hervorgegangenen Bausteinen gehen verschiedene Empfehlungen aus Sicht des REK-Teams für die Erstellung eines Präferenzszenarios und des Inselleitbildes hervor. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Wahrung der Identität und Struktur der Insel Helgoland ist nur über die Beibehaltung der bi-insularen Situation (Hauptinsel und Düne) möglich.
- Maßgebliche Einwohnerzuwächse mit Hauptwohnsitz lassen sich nur über ein entsprechendes ganzjähriges Arbeitsplatzangebot generieren.
- Maßgebliche Veränderungen im Bestand sind aus schutzrechtlichen Gründen und Privatinteressen nicht möglich. Es besteht insbesondere aus touristischer Sicht die Notwendigkeit von neuen Entwicklungsflächen für urbane Strukturen.
- Marktgerechte Lösungen sind erforderlich, die den realisierbaren Grundstückspreisen (Nachfrage, Wettbewerb, verlässliche Gesamtkalkulation) entsprechen.
- Neben dem Tourismus als primären Wirtschaftsfaktor benötigt die Insel weitere ökonomische „Standbeine“ z. B. in der gewerblichen Entwicklung (Offshore-Gewerbe).
- Die Bereiche Forschung und Entwicklung haben einen hohen Stellenwert auch für die Zukunft der Insel.
- Der Seeweg bleibt aus finanziellen Gründen die wichtigste Verbindung zum Festland.
- Ein Frequenzgenerierer ist erforderlich - das insulare Angebot allein reicht für die Zukunftsfähigkeit der Insel nicht aus - hierfür müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.
- Ein richtungsweisender Impuls hierfür ist nur über Landgewinnungsmaßnahmen möglich.
- Aus ökonomischer Sicht wird für eine Landgewinnungsmaßnahme eine maßgebliche Investitionsförderung notwendig.
- Das Szenario III und IV erscheinen unter den Bedingungen des Küstenschutzes und seiner Unterhaltung schwierig.
- Sonstige technische Infrastrukturen und ihre Unterhaltung müssen bei allen Entwicklungen mit in die Betrachtung einbezogen werden.
- Für weitere Entwicklungen ist die Kompatibilität mit bestehenden bzw. laufenden Planungen zu beachten (z.B. dem Hafenkonzent und dem Tourismuskonzent).
- Die besonderen naturräumlichen Bedingungen Helgolands dürfen nur im unbedingt erforderlichen Maße beeinträchtigt werden.

Quellenverzeichnis

Verzeichnis Literatur- und Internetquellen

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Verzeichnis Literatur- und Internetquellen

Literatur:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Internetquellen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg:
<http://www.gutachterausschuesse-sh.de/pi/bodenrichtwerte.html>
Zugriff: 20.03.2010

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodik der Szenarien im REK Helgoland (eigene Darstellung)	4
Abb. 2: Einwohnerentwicklung bis 2030, eigene Berechnungen (Analyse & Konzepte)	14
Abb. 3: Darstellung von Kampfmitteln / Altlasten / Naturschutzflächen der Insel Helgoland (Teilgrundlage Feuerwerkerkarte von 1978 KMRD SH, eigene Darstellung)	19
Abb. 4: Festung Helgoland, Karte der Kriegsmarine von 1937 (Liebold, 2010)	20
Abb. 5: Szenario I (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)	28
Abb. 6: Szenario II (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)	41
Abb. 7: Szenario III (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)	55
Abb. 8: Szenario IV (ohne Maßstab) (eigene Darstellung)	72
Abb. 9: Darstellung Investitionskosten Szenarien I-IV im Vergleich (eigene Darstellung)	88
Abb. 10: Folgekosten für das Wohnbaugebiet Leuchtturmstraße, ermittelt mit Folgekostenrechner von Gertz Gutsche Rügenapp (eigene Darstellung)	90
Abb. 11: Folgekosten für Wohn- und Tourismusflächen - Landverbindung in Szenario III, ermittelt mit Folgekostenrechner von Gertz Gutsche Rügenapp (eigene Darstellung)	91
Abb. 12: Entwurf Landgewinnung an der Landungsbrücke und Ausbildung eines neuen Hafenbeckens (Hagmeier: 2010)	96
Abb. 13: Landgewinnung/Erweiterung der Landungsbrücke mit einem neuen Hafenbecken (Menke: 2010)	97
Abb. 14: Empfehlung der Lenkungsgruppe für die Bausteine eines Präferenzszenarios, ohne Maßstab (eigene Darstellung)	100
Abb. 15: Variante A - Landgewinnung an der Landungsbrücke (eigene Darstellung)	102
Abb. 16: Variante B - modifiziertes Szenario IV (eigene Darstellung)	111

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Annahmen für Grunderwerbskosten (eigene Darstellung)	10
Tabelle 2: Annahmen für Erschließungskosten (eigene Darstellung)	11
Tabelle 3: Annahmen für Verkaufserlöse (eigene Darstellung)	12
Tabelle 4: Exemplarische Darstellung Kosten-/Erlösbedarfsprognose (eigene Darstellung)	13
Tabelle 5: Kalkulationsannahmen zur Ermittlung wirtschaftlicher Effekte (eigene Darstellung auf Basis von Benchmarks/Erfahrungswerten, Project M)	15
Tabelle 6: Exemplarische Abbildung der Bewertungsmatrix (eigene Darstellung)	25
Tabelle 7: Räumliche Kennwerte Szenario I (eigene Darstellung)	29
Tabelle 8: Touristische Effekte Szenario I (eigene Darstellung, Project M)	31
Tabelle 9: Kosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario I (eigene Darstellung)	33
Tabelle 10: Bewertungsmatrix Szenario I (eigene Darstellung)	38
Tabelle 11: Räumliche Kennwerte Szenario II (eigene Darstellung)	42
Tabelle 12: Touristische Effekte Szenario II (eigene Darstellung, Project M)	43
Tabelle 13: Kosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario II (eigene Darstellung)	46
Tabelle 14: Bewertungsmatrix Szenario II (eigene Darstellung)	51
Tabelle 15: Räumliche Kennwerte Szenario III (eigene Darstellung)	56
Tabelle 16: Touristische Effekte Szenario III (eigene Darstellung, Project M)	58
Tabelle 17: Kosten- und Erlösbedarfsprognose	63
Tabelle 18: Bewertungsmatrix Szenario III (eigene Darstellung)	69
Tabelle 19: Räumliche Kennwerte Szenario IV	73
Tabelle 20: Touristische Effekte Szenario IV (eigene Darstellung, Project M)	74
Tabelle 21: Kosten- und Erlösbedarfsprognose (eigene Darstellung)	79
Tabelle 22: Bewertungsmatrix Szenario IV (eigene Darstellung)	84
Tabelle 23: Darstellung Investitionskosten- und Erlösbedarfsprognose Szenario I-IV (eigene Darstellung)	87
Tabelle 24: Prognose der Investitionskosten für Landgewinnungsmaßnahmen in den Szenarien I-IV (eigene Darstellung)	88
Tabelle 25: Übersicht der Investitionskosten für externe Infrastrukturen (eigene Darstellung)	89
Tabelle 26: Abschätzung der Neubaupotentiale und Bevölkerungsentwicklung, eigene Berechnungen (Analyse & Konzepte)	92
Tabelle 27: Räumliche Kennwerte Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke) (eigene Darstellung)	103
Tabelle 28: Investitionskostenprognose für die Gewinnung/Baureifmachung der Landgewinnungsflächen und die Erweiterung der Landungsbrücke (eigene Darstellung)	106
Tabelle 29: Erlösprognosen für die Variante A (Landgewinnung an der Landungsbrücke), dargestellt sind eine gutachterliche Einschätzung sowie eine ungesicherte Annahme (duplizierte Erlöse) (eigene Darstellung)	107
Tabelle 30: Räumliche Kennwerte Variante B (modifiziertes Szenario IV) (eigene Darstellung)	112
Tabelle 31: Investitionskostenprognose für die Gewinnung/Baureifmachung der Landgewinnungsflächen und die Erweiterung der Landungsbrücke (eigene Darstellung)	115
Tabelle 32: Erlösprognosen für die Variante B (modifiziertes Szenario IV), dargestellt sind eine gutachterliche Einschätzung sowie eine ungesicherte Annahme (duplizierte Erlöse) (eigene Darstellung)	116

Anhang

Sonderkosten Szenario I - IV

Dokumentation Werkstattgespräche II - Wohnen und Städtebau

Dokumentation Werkstattgespräche II - Tourismus

Dokumentation Werkstattgespräche II - Natur, Landschaft und Forschung

Dokumentation Werkstattgespräche II - Verkehr und Häfen

Meldungen aus der REK-Box

Sonderkostenprognose - Szenario I - IV

Hinweise siehe Kapitel - V - 3 - Kosten- und Erlösbedarfsprognose

Sonderkostenprognose - Szenario I

Position	Leistung	Einheit	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Ertüchtigung Südkaje	lfdm	180 m	30.500 €	5.490.000 €
Summe					5.490.000 €

Sonderkostenprognose - Szenario II

Position	Leistung	Einheit	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Ertüchtigung Südkaje	lfdm	160 m	30.500 €	4.880.000 €
2	Neue Kajen Hafenerweiterung Vorhafen	lfdm	465 m	30.500 €	14.182.500 €
3	Verlängerung Wellenbecken inkl. Stützwand	lfdm	200 m	7.500 €	1.500.000 €
4	Aufspülung Vorhafen	m ³	186.400 m ³	10 €	1.864.000 €
Summe					22.426.500 €

Sonderkostenprognose - Szenario III

Pos	Leistung	Einheit	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Künstliches Riff/Wellenbrecher Nord	lfdm	800 m	4.000 €	3.200.000 €
2	Schutzdüne Nord mit Fußsicherung aus rückverankerter SpW, Steinschüttung und geotextil bewehrter Düne (HN 8 m)	lfdm	1.000 m	30.000 €	30.000.000 €
3	Schutzdüne Süd mit geotextiler Bewehrung (HN 6 m)	lfdm	1.000 m	4.000 €	4.000.000 €
4	Ertüchtigung Südkaje	lfdm	180 m	30.500 €	5.490.000 €
5	Aufspülung Landverbindung	m ³	8.618.550 m ³	10 €	86.185.500 €
Summe					128.875.500 €

Sonderkostenprognose - Szenario IV

Pos	Leistung	Einheit	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Künstliches Riff/Wellenbrecher Nord	lfdm	600 m	4.000 €	2.400.000 €
2	Fangedamm Nord mit integrierter HWS Wand (HN + 8 m)	lfdm	700 m	40.000 €	28.000.000 €
3	Ertüchtigung Nordmolen Dünenhafen	lfdm	300 m	15.000 €	4.500.000 €
4	Neue Westkaje aus rückverankerter SpW, Betonholm und HWS Wand (HN + 6 m)	lfdm	500 m	35.000 €	17.500.000 €
5	Süddeich (HN + 6 m) mit vorgelagertem gesicherten Dünengürtel	lfdm	550 m	5.000 €	2.750.000 €
6	Künstliches Riff/Wellenbrecher Süd	lfdm	500 m	3.000 €	1.500.000 €
7	Ertüchtigung Südkaje	lfdm	160 m	30.500 €	4.880.000 €
8	Neue Kajen Hafenerweiterung Vorhafen	lfdm	465 m	30.000 €	14.182.500 €
9	Verlängerung Wellenbecken inkl. Stützwand	lfdm	200 m	7.500 €	1.500.000 €
10	Aufspülung Vorhafen	m ³	186.400 m ³	10 €	1.864.000 €
11	Aufspülung Landverbindung	m ³	2.487.010 m ³	10 €	24.870.100 €
	Summe				103.946.600 €

Dokumentation Werkstattgespräche II

Werkstattgespräche II - Wohnen & Städtebau

Dokumentation der Ergebnisse der Werkstattgespräche II - Wohnen & Städtebau vom 30.09.2009

TOP 1 Einführung

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025

TOP 3 Wohnraumbedarf

TOP 4 Denkmalschutz

TOP 5 Abschließende Hinweise der Teilnehmer zu den Szenarien

Teilnehmer, siehe Liste

TOP 1 Begrüßung und Einführung

Herr Dallmann begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Werkstattgespräch „Wohnen und Städtebau“ und erläutert das weitere Vorgehen im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes. Anschließend führt er kurz in die Szenariotechnik ein.

Bezüglich der Szenarien stellte Bürgermeister Frank Botter in Aussicht, dass die Szenarien des Regionalentwicklungskonzeptes in einem Bürgerentscheid zur Abstimmung gestellt werden. Alle anderen kommunalen Parteien hätten sich diesem Vorschlag bisher angeschlossen. Vorausgesetzt wird, dass die Szenarien möglichst realitätsnah orientiert sind.

Im zweiten Werkstattgespräch „Wohnen & Städtebau“ bildeten die Wohnraumentwicklungen und der zukünftige Wohnraumbedarf die Kernpunkte der Gespräche. Betont wurde immerzu, dass ein dringender Handlungsbedarf gerade in Bezug auf die Verfügbarkeit günstigen Wohnraums besteht. Ähnlich umfassend und kontrovers diskutiert wurden erwartungsgemäß der Stellenwert und die Verhältnismäßigkeit der denkmalpflegerischen Belange, weswegen kaum Zeit bestand, weitere Themen anzusprechen. Die 17 Teilnehmer des zweiten Werkstattgesprächs verteilten sich vornehmlich auf Vertreter der kommunalen Parteien, Vertreter der öffentlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen (Gemeindebücherei, Schule, Alfred-Wegener-Institut) als auch Vertreter der Helgoländer Wirtschaft. Von der unteren Denkmalschutzbehörde war Frau Fesser anwesend.

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025:

Eingangs der Veranstaltung wird ein erstes Meinungsbild („Wie stellen sie sich Helgoland im Jahre 2025 vor“) parallel in allen Werkstattgesprächen durch drei Fragen mit den Antwortfeldern Ja und Nein ermittelt:

Nr.	These	Stimme zu	Neutral	Lehne ab
1	Erweiterung um ein Schwemmland bis hin zu einer Landverbindung	6	6	5
2	Mit Bebauung des Oberlandes / Mittellandes / NO-Landes	14	0	0
3	Unverändert in der Ausdehnung, nur Veränderungen im Bestand	0	1	14

(Hinweis: nicht übereinstimmende Summen sind durch Doppelbewertungen entstanden)

TOP 3 zukünftige Wohnformen und Wohnraumbedarf

Herr Dallmann stellt die Frage, welche zukünftigen Wohnformen sich die Helgoländer zukünftig auf ihrer Insel vorstellen können und welche dringend benötigt werden. Die Teilnehmer stellen dabei als eines der dringendsten Probleme auf der Insel den Mangel an günstigem Mietwohnraum sowie weiterer Flächen für Neubauten fest:

- Es besteht bei Mietwohnungen kein Leerstand. Weiterer Mietwohnungsraum wird als notwendig gesehen. Ein Vorschlag ist, das Erben Eigentumswohnraum an eine kommunale Wohnungsgesellschaft abgeben, welche diesen vermieten.
- Häuser von älteren Menschen, die Pflegefälle sind und auf dem Festland versorgt werden, werden in der Regel für den Fall ihrer Rückkehr vorgehalten. Sie stehen „leer“ und können nicht kurzfristig als Mietwohnraum genutzt werden.
- Viele leerstehende Wohnungen sind in der Regel auch Zweitwohnungssitze. Sie stehen dem Mietmarkt nicht zur Verfügung.
- Sanierungsreife Häuser werden in der Regel verkauft und die Familien ziehen auf das Festland. Festländer kaufen diese Häuser, nutzen sie als Zweitwohnungen und sind gerade mal 20-25 Tage im Jahr auf der Insel.
- Das Alfred-Wegener-Institut muss Praktikanten, Studierende und Auszubildende zum Teil abweisen, da es erforderlichen Wohnraum nicht zur Verfügung stellen kann. Sie benötigen kostengünstigen Mietwohnraum für die Nachwuchsförderung, die eigenen Kapazitäten sind erschöpft.
- Angebotene Mietwohnungen sind renovierungs-/sanierungsbedürftig und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Größere Haushalte und Haushalte mit Erweiterungsbedarf finden kein entsprechendes oder ausbaufähiges Angebot.
- Weiterer Leerstand besteht bei Gewerbebauten.

Neben der Wohnraumsituation fragt Herr Dallmann nach dem Bedarf an Neubauten/Neuland:

- Die Teilnehmer stellen infrage, dass der Bedarf an Wohnraum mit einer Bebauung der noch möglichen Baulandreserven auf der Insel zu decken ist.
- Die perspektivische Entwicklung der Gemeinde wird angesprochen. Es wird schwierig sein, neue Einwohner für Helgoland zu gewinnen. Betriebe haben es schwer Mitarbeiter nach Helgoland zu locken. Die Schule hat mit schrumpfenden Schülerzahlen umzugehen.
- Um neue Einwohner zu erreichen, bedarf es einer Gesamtsteigerung der Attraktivität der Insel einschließlich einer Optimierung der Verkehrsanbindung.
- Die Anzahl Wohnfläche je Einwohner wie auf dem Festland (etwa 42 m²/Einwohner) wird auf Helgoland nicht ansatzweise erreicht. Eine Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner auf Helgoland wird insgesamt als notwendig erachtet, obgleich die Teilnehmer sich bewusst sind, dass Verhältnisse wie auf dem Festland nicht zu erzielen sind.
- Der Neubau von Einfamilienhäusern mit Garten auf bestehenden oder neuen Flächen (Schwemmland) wird als illusorisch bezeichnet.
- Möglichen Baugruppenbildungen für beispielsweise Neubauten oder Solaranlagen im Bestand werden keine Chancen eingeräumt. Helgoland gilt in dieser Hinsicht als äußerst schwierig bis nahezu unmöglich. Die „Zweitwohnungssitzer“ würden sich hieran auch nicht beteiligen. Daneben wird die Haltung des Denkmalschutzes zu Bauvorhaben im Bestand als problematisch bewertet.
- Der Bedarf an Wohnraum muss quantitativ unterfüttert werden, um die Planungs-

sicherheit für Investitionen in Wohnraum zu stärken. Der Neubaubedarf resultiert vorwiegend aus der Veränderung der Haushaltsgröße und den Anforderungen an den Wohnraum. Eine Umfrage zum Bedarf an Wohnraum auf Helgoland sollte durchgeführt werden. Mit einer Postwurfsendung durch die Verwaltung könnte der Bedarf durch die Eigenentwicklung der Insel quantifiziert werden.

- Es wird darauf hingewiesen, nicht nur den Wohnraumbedarf von Insulanern zu ermitteln, auch der Bedarf von „Externen“ (z.B. Investoren) für deren Arbeitskräfte müsste in der Erhebung berücksichtigt werden.

TOP 4 Denkmalschutz

Das Werkstattgespräch wird, wie zu erwarten, von dem andauernden Konflikt zwischen den denkmalpflegerischen Belangen und den Wohnverhältnissen der Helgoländer begleitet. Die Kernaussagen und –ergebnisse der Diskussionen im Werkstattgespräch werden an dieser Stelle inhaltlich zusammengefasst:

- Aus der Perspektive des Denkmalschutzes ist der Wohnraumbedarf nur mit Neubau zu lösen. Dies kann ferner zur positiven Entwicklung des Bestands führen (auch denkmalpflegerisch).
- Befürchtungen bestehen, dass Helgoland durch die engen Schranken des Denkmalschutzes zu einem belebten Museum wird und sich zu einer Ferienhaussiedlung umstrukturiert. Zunehmend wird die Umwandlung in Zweitwohnungen beobachtet.
- Es wird diskutiert, ob die Gemeinde Helgoland aufgrund der Rechte und Pflichten der Denkmalpflege überhaupt noch die kommunale Planungshoheit wahrnehmen kann.
- Es wird die Einrichtung einer denkmalpflegerischen Kommission angesprochen, hiermit könnten die Einwohner in den Entscheidungsprozessen beteiligt werden. Angeregt wird, eine solche Kommission mit mindestens 50% durch Einwohner der Insel Helgoland zu besetzen. Diese würde nicht die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzen.
- Vorgeschlagen wird auch die Erarbeitung eines Maßnahmen-/Gestaltungskataloges, der Möglichkeiten für den Umgang mit den denkmalpflegerischen Belangen im Wohnungsbestand aufzeigt. Es sollten verschiedene Optionen dargelegt werden, wie bauliche Maßnahmen mit Zustimmung der Denkmalpflege an Gebäuden durchgeführt werden können. Die Einwohner sollten an diesem Katalog beteiligt werden. Auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen muss gewährleistet sein (bspw. Aufzeigen von Lösungen für Haustüren in verschiedenen Preissegmenten: die „IKEA-Tür“, die „Baumarkt-Tür“ und die „Schöner Wohnen Tür“). Die Firmen vor Ort sind mit einzubinden. Wenn größere Mengen einer kleinen Auswahl geordert werden, könnten sie vermutlich günstigere Preise anbieten. (Dieser Katalog ist nicht im Auftrag des regionalen Entwicklungskonzeptes enthalten, wäre jedoch ein Thema für eine mögliche Diplomarbeit)

In der weiteren Diskussion wurde von Frau Fesser von der unteren Denkmalschutzbehörde angeboten, einen Rundgang für Insulaner zu den denkmalpflegerischen Belangen anzubieten, der versucht den Helgoländern ein Verständnis für ihr städtebauliches Erbe zu vermitteln. Es wird angeregt, auch in die Häuser zu gehen, damit die Denkmalpflege ein Gefühl für die beengten Helgoländer Wohnverhältnisse gewinnt. Frau Fesser stellt des Weiteren Herrn Lubitz vor, der Interesse hat, einen Architekturführer für Helgoland zu erarbeiten.

TOP 5 Abschließende Hinweise der Teilnehmer zu den Szenarien:

Zum Abschluss des Werkstattgesprächs erläutert Herr Dallmann, wie schon im Werkstattgespräch „Häfen und Verkehr“, die weitere Vorgehensweise der Projektgruppe zum Regionalen Entwicklungskonzept Helgoland und bittet die Teilnehmer um deren zentrale Hinweise für die Erarbeitung der Szenarien (die Reihenfolge stellt keine Wertung dar):

- *Arbeitsplätze und Wohnen schaffen.*
- *Freiräume schaffen für Investitionen, für Wohnen, für neue Einwohner.*
- *Kurzfristige Ziele und neue Strukturen / Szenarien (müssen so konzipiert sein, dass die Inselbewohner die langfristigen Ziele umsetzen können).*
- *Hinweis, dass Helgoland die weitere Entwicklung nicht aus eigener Kraft schaffen kann, auf Hilfe von Bund und Land angewiesen ist (z.B. bei Entwicklung eines neuen Schiffs und Sicherung der Verkehrsanbindung).*
- *Schnell handeln, bevor die Ortschaft ausstirbt.*
- *Neubauquartier im Nord-Ost-Land/Schwemmland als Entwurfsaufgabe an einer Universität bearbeiten lassen.*
- *Inselbewohner in Entscheidungen mit einbeziehen, kurzfristige Ziele*
- *Die Bedürfnisse der Bevölkerung akzeptieren.*
- *Neuer Wohnraum für aus Altersgründen abgehende Arbeitnehmer, also nicht nur für neue Arbeitsplätze.*
- *Wollen überhaupt neue Einwohner auf die Insel?*
- *Warum sollen neue Hotels gebaut werden, zukünftige Gäste scheinen weniger Geld zu haben (Rentner).*
- *Alle diskutierten Punkte sind stark voneinander abhängig, dynamisches Modell/ Computersimulation.*

Werkstattgespräche II - Tourismus

Dokumentation der Ergebnisse der Werkstattgespräche II - Tourismus vom 02.10.2009

TOP 1 Begrüßung und Einführung

TOP 2 Helgoland im Jahre 2025

TOP 3 Verschiedenes

Teilnehmer, siehe Liste

TOP 1 Begrüßung und Einführung

Herr Bürgermeister Botter begrüßt die Teilnehmenden an dem zweiten Werkstattgespräch „Tourismus“ im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes für Helgoland und übergibt die Moderation der Veranstaltung an Herrn Obier und Herrn Dallmann. Herr Obier und Herr Dallmann begrüßen ihrerseits die Anwesenden und wünschen der Veranstaltung einen guten Verlauf.

TOP 2 Eingangsstatement - Helgoland im Jahre 2025

Herr Obier und Herr Dallmann führen in die Aufgabenstellung ein. Die Teilnehmenden werden gebeten, zunächst zu folgender Frage Stellung zu nehmen: „Wie stellen Sie sich Helgoland im Jahre 2025 vor?“

Die Beiträge der Teilnehmenden auf diese Frage lauten wie folgt:

- Schönere Gestaltung
- Größe soll bleiben
- Weitere Hotelansiedlungen
- Mehr Bebauung Düne
- Brücke zur Düne
- Altersgerechter
- Feste, verlässliche, bezahlbare Schiffsverbindungen
- Ausbau der Bettenzahl auf bestehenden Flächen
- Ausbau der Infrastruktur auf bestehenden Flächen
- Sanierung und Modernisierung ohne denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
- Ganzjährig geöffnet
- Neues Aquarium mit Bildungskonzept
- Touristischer- und Bildungsschwerpunkt
- Hand in Hand
- Rückzugsflächen (naturnah)
- Lebensbedingungen für Menschen optimal (Inselgemeinschaft)
- Bildungsmöglichkeiten (u.a. Gymnasium, Ausbildung/ Berufsbildung)
- Lebendige Gemeinde
- Erweiterung um neuen Lebensraum
- Erweiterung des Fischerorts
- Zukunftsfähige Betriebsstrukturen
- Lebensfähige Marina
- Neue Ganzjahresarbeitsplätze -> mehr Einwohner, bessere Lebensbedingungen
- Fischereiwirtschaft sicher stellen -> kulturelle Vielfalt/Identität
- Verträgliche Steigerung der Gästezahlen
- Kein zweites Sylt
- Stabilisierung der Tagesgästepzahlen, moderate Steigerung
- Steigerung der Übernachtungszahlen, wertschöpfungsstark, naturnah
- Guter und interessanter Mix an Übernachtungsbetrieben
- Alternative Angebote „indoor“ (z.B. Sport...., u.a. Tauchen, Kinderspielhalle, Geschichte, Kultur)
- Enge Zusammenarbeit zwischen Bio und Gesundheitstourismus (u.a. Algen)
- Museumsumgestaltung
- Mehr Kultur
- Zusammenarbeit öffentliche Hand und private Betriebe

Maßgabe aller Überlegungen soll sein, das Gemeinwesen Helgoland zu erhalten und attraktive Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bewohner zu gewährleisten.

TOP 3 Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025

Ein erstes Meinungsbild („Wie stellen sie sich Helgoland im Jahre 2025 vor“) wird parallel in allen Werkstattgesprächen durch drei Fragen mit den Antwortfeldern Ja und Nein ermittelt:

Nr.	These	Stimme zu	Neutral	Lehne ab
1	Erweiterung um ein Schwemmland bis hin zu einer Landverbindung	12	3	10
2	Mit Bebauung des Oberlandes / Mittellandes / NO-Landes	12	4	1
3	Unverändert in der Ausdehnung, nur Veränderungen im Bestand	1	0	16

(Hinweis: nicht übereinstimmende Summen sind durch Doppelbewertungen entstanden)

TOP 4 Abschließende Hinweise zu den Szenarien

Im Anschluss an eine kurze Diskussion über die Ergebnisse wurden die Teilnehmenden gebeten, Ergänzungen zu den o.g. Szenarien oder völlig neue Szenarien zu benennen. Hierbei wurden inhaltliche und bauliche Hinweise gegeben:

Inhaltliche Hinweise

- Schwerpunkt „Gesundheit“ konsequent auf-/ausbauen,
- Neben Tourismus weitere Branchencluster auf Helgoland in den Bereichen Technologie,
- High-Tech, Energie, Off-Shore, Forschung aus-/aufbauen, steuerbegünstigte Branchen ansiedeln
- Wandel vom Schwerpunkt Tagesgast hin zum Übernachtungsgast forcieren

Bauliche Hinweise

- „0-Variante“: keine Veränderung,
- Entwicklung zur „Museumsinsel“ oder zum „Naturparadies“,
- 3. Insel, gegebenenfalls nördlich der Düne schaffen,
- Verbindung Insel-Düne -> bewohnte Wasserfläche,

Insbesondere der bauliche Hinweis „Verbindung Insel-Düne -> bewohnte Wasserfläche“ ist neu und führt zu positiven Stellungnahmen und Wortbeiträgen. In der anschließenden Diskussion wird die Variante näher beschrieben:

- Spuntwand zwischen Insel und Düne zur Beruhigung der See und gleichzeitig fußläufiger,
- Übergang zur Düne, ggf. mit Brückenlösung
- moderater Landgewinn im Bereich des Nordostgeländes (nutzbar i.V. m. den bestehenden Flächen für eine ergänzende Hotelansiedlung)
- maritime Anlage, gebildet von einer größeren Marina, Anlegestegen und Molen für Hotelschiffe, Hausboote, Yachten etc.,
- ggf. eine ergänzende dritte Insel.

Abschließend stellen Herr Obier und Herr Dallmann die Frage, welche Hinweise und Botschaften die Gutachter bei der weiteren Ausarbeitung der Szenarien beachten sollten. Hierauf antworten die Teilnehmenden:

- *Helgoland als ökologisches Highlight der Nordsee*
- *Realisierbarkeit*
- *Dass auf Worte Taten folgen!*
- *Lebenserhaltend*
- *Finanzierbarkeit*
- *Nachhaltigkeit*
- *Preiswerte Verbindungen zur Insel,*
- *Baurecht vereinfachen, Denkmalschutz abbauen*
- *Keinen Visionen nachlaufen!, Lösungen*
- *und Konzepte müssen von einer großen Mehrheit akzeptiert sein, um nicht „als Akte“ liegen zu bleiben*
- *Die Insel ganzjährig als Lebensmittelpunkt möglich machen*
- *Endlich handeln, nicht mehr diskutieren*
- *Neutralität bewahren*
- *Gemeinwesen stärken! Freiräume schaffen für Bürger und Investoren*
- *Belebung Helgolands durch neue Einwohner*
- *Umweltfördermittel sehen und nutzen: z.B. umweltfreundliche Sanierung der Hotels*
- *Bevölkerungsverträgliche Veränderung*
- *Öko-Tourismus*
- *Machbare Vorschläge verwirklichen*
- *Prüfung Nachhaltigkeit*
- *Bürgerbeteiligung beibehalten, Jugend einbeziehen*
- *Bildungsangebote, Bildungszentrum Aquarium*

Werkstattgespräche II - Natur, Landschaft & Forschung

Dokumentation der Ergebnisse der Werkstattgespräche II - Natur, Landschaft & Forschung vom 01.10.2009

TOP 1 Begrüßung und Einführung

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025:

TOP 3 Beispiel Szenario Diplomarbeit „Neuland Helgoland“

TOP 4 Vorbereitung der Szenarien

TOP 5 Abschließende Hinweise zu den Szenarien

Teilnehmer, siehe Liste

TOP 1 Begrüßung und Einführung

Das zweite Werkstattgespräch zum Thema „Natur, Landschaft und Forschung“ soll ermitteln, welche zukünftigen Bedarfe und Veränderungen auf der Insel Helgoland notwendig sind und gewünscht werden. Diese Dokumentationsergebnisse fließen in die Erarbeitung der Szenarien für eine zukünftige Entwicklung der Insel Helgoland im Rahmen des Regionalentwicklungskonzeptes mit ein.

Von der Gemeindeverwaltung sind die Herren Hagmeier und Sommer anwesend. Außerdem nimmt auch die Inselbeauftragte des Kreises Pinneberg Frau Roberts teil. Herr Dallmann und Herr Franck von IPP aus Kiel begrüßen die drei anwesenden Bürger und wünschen der Veranstaltung einen guten Verlauf.

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025

Eingangs der Veranstaltung wird ein erstes Meinungsbild („Wie stellen sie sich Helgoland im Jahre 2025 vor“) parallel in allen Workshops durch drei Fragen mit Antwortfeldern Ja und Nein ermittelt:

Nr.	These	Stimme zu	Neutral	Lehne ab
1	Erweiterung um ein Schwemmland bis hin zu einer Landverbindung	0	6	0
2	Mit Bebauung des Oberlandes / Mittellandes / NO-Landes	6	0	0
3	Unverändert in der Ausdehnung, nur Veränderungen im Bestand	0	0	6

(Hinweis: nicht übereinstimmende Summen sind durch Doppelbewertungen entstanden)

TOP 3 Beispiel Szenario Diplomarbeit „Neuland Helgoland“

Herr Franck stellt als Beispiel Auszüge aus der landschaftsarchitektonischen Diplomarbeit „Neuland Helgoland“ einer Studentin (POLZIN 2009) von der UNI Hannover mit folgenden Schlagworten/Leitzielen vor:

- Inselentwicklung mit Schwerpunkt Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur /Naturschutz,
- „Niederländisches Modell“, viel Natur, wenig Besiedlung („Ijsselmeer“ etc.),
- Anderer Umgang mit einer künstlich aufgeschütteten Landerweiterung,
- Lebensräume nicht nur für den Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen ,
- Platz für die Entwicklung der Insellandschaft als Naturraum ,
- Entwicklung anderer Lebensräume (Strand- und Dünen statt Felswatt) für Flora und Fauna,

g) Ausgleichsmöglichkeiten für die Natur (z.B. Ausgleichflächen/ Ökopool für die Insel Helgoland).

Die Diplomandin hat 20 Vorentwürfe der Inselentwicklung als Landaufschüttung erarbeitet und später einen Entwurf genauer ausgearbeitet. Unter den Szenarien gab es Varianten von einer Minimal-Aufspülung bis hin zu einer maximal möglichen Landgewinnung. Genauso variierend werden Hafenerhalt, Meeresströmungen und andere Einflüsse mit einbezogen oder ausgeschlossen. Die Endvariante ist eine rechteckige Aufspülung zwischen den Inseln. Dabei wurden geradlinige Streifenbänder von Ruderal-, Grünland- und Gehölzflächen als Initialstadien angelegt. Wichtig war für die Verfasserin auch das Thema Vogelschutz. Dazu gibt es Ideen der Überbrückung oder Untertunnelung von Wegen. Die Arbeit ist durch den Studiumsschwerpunkt Landschaftsarchitektur geprägt und tlw. mit dem Thema Naturschutz und Naturerlebnis (z.B. Aussichtstürme) kombiniert. Andere Aspekte wie die Entwicklung der Aufschüttung als Wohn- oder Siedlungsfläche stehen mit einem Flächenanteil von ca. 20 % deutlich im Hintergrund.

Die Diskussion der Arbeit begann mit der Frage nach der Angemessenheit des landschafts-architektonischen Entwurfes für ein mögliches Schwemmland? Die Gesamtkritik verband sich mit der Fragestellung, „Was mache ich mit dem Schwemmland“. Die richtige Frage wäre als erstes „Brauche ich ein Schwemmland? Was wollen wir?“

- Bei einem Schwemmland sollte die aufwendig errungene Fläche nicht oder zumindest nicht hauptsächlich für Pflanzen und/oder Natur bereitgestellt werden. Die zahlreichen neuen Lebensräume stellen zwar einen Gewinn an Naturerlebnissen dar, aber dann würde immer noch Fläche für den wachsenden Tourismus fehlen.
- Wenn es zu einer Flächenerweiterung kommt, sollten es in erster Linie Bau- bzw. Wohnfläche sein mit Freiräumen für die Erholung. Negativ wurden die Überplanung der Düne und des Nord-Ost-Hafens bewertet.
- Bei einer Aufspülung sollten die Fläche gedrittelt werden: Ein Drittel Wohnraum, ein Drittel Nutzfläche und ein Drittel Natur/Erlebnis. Ein Golfplatz gilt z.B. als unrealistisch.

TOP 4 Vorbereitung der Szenarien

Herr Dallmann befragt einfürend die Anwesenden, was Sie vom Thema Edutainment halten.

Einhelliges Meinungsbild: Der Begriff ist negativ besetzt und out. Außerdem ist es ein Thema vorrangig für den Bereich Tourismus.

Die wichtigen Naturräume Helgolands (z.B. das Felswatt) sind eigentlich unter Wasser – dies widerspricht der Idee einer Landaufspülung. Auch hier wird die Thematik in den Bereich Tourismus verwiesen.

Herr Dallmann weist auf die Eingangsfrage hin, was nun also aus der Gemeinde bzw. der Gemeinschaft Helgoland in Bezug auf Natur, Umwelt und Forschung werden soll.

Ein Forschungs- bzw. Entwicklungsstandort für regenerative Energien wird auch für Forschungszwecke als Möglichkeit genannt:

- Schulische Weiterbildung für Natur-Bildung und Naturerlebnis ist immer wieder im Gespräch, aber keiner hält es für einen wirklichen Wirtschaftsbereich.
- Natur, Umwelt und –bildung, Meereswissenschaft zieht die Touristen nicht allein an. Hier besteht Informations-, Betreuungs- und Aufklärungsbedarf.
- Unterwassertourismus. Erste planerische Überlegungen zu einem Unterwasserpfad im Felswatt sind durch das AWI erfolgt, aber die Interessierten sollten geführt wer-

den und das ganze muss mit dem Naturschutz wg. Sondergenehmigungen abgesprochen werden. Solche Unterwasserpfade oder –tunnel sind technisch möglich, müssen aber die besonderen Hochseeverhältnisse berücksichtigen. Denkbar wäre auch eine Tauchgondel (z.B. Sellin) oder sogenannte Glasbodenschiffe, die eine freie Sicht auf den Meeresgrund bieten. Es ist vorstellbar, das Abenteuer, dass sich Besucher unter Wasser aufhalten, auf Helgoland zu verwirklichen. Wichtig erscheint auch die Führung durch Fachleute, um Hintergrundwissen zu vermitteln (ähnlich wie bei den Bunkerführungen). Es wird für die Unterwassergondel und –tunnel auch angemerkt zu beachten, was für Unterhaltskosten und Sicherheitsansprüche dazugehören. Es bleibt zu bedenken, dass Führungen nicht zu nah an den Felswänden durchgeführt werden dürfen und im Meer Großalgen den Anblick des Meeresbodens verdecken. Diese Erlebnisse sind auch wegen des Tideeinflusses zeitlich nur begrenzt nutzbar.

- Das Projekt „Greenhouse - Bluehouse“ des AWI kann ein attraktiver Anziehungspunkt sein – aber das Projekt ist aus finanziellen Gründen derzeit umstritten.
- Inseltransport: Es wird der Vorschlag eingebracht, die Überfahrten attraktiver zu gestalten, ganz nach dem Beispiel der Kreuzfahrtschiffe. Bisher sind die Überfahrten nur gestaltet wie eine normale, teils billige, Zug- oder Busreise. Selbst Mitgebrachtes darf an Bord nicht verzehrt werden.
- Wenn Wind- und Wellenforschung intensiver betrieben und präsentiert werden, würde es zum einen Personal (neue Einwohner) benötigen und es wäre ein möglicher weiterer Anziehungspunkt für die Insel (Touristen und Wissenschaftler).
- Die Entwicklung von Aquakulturen (land- oder seegestützt) wird vorgeschlagen. Als Möglichkeit kommen die Zucht von Hummer oder verschiedener Hochseefischarten in Betracht. Hierzu gibt es bisher jedoch kaum Erfahrungen.

TOP 5 Abschließende Hinweise zu den Szenarien

Die Teilnehmer des zweiten Werkstattgesprächs haben folgende zentrale Hinweise für die Erarbeitung der Szenarien mit auf den Weg gegeben:

- Erst ein Ideenkonzept für die Insel, dann die Umsetzung Landgewinnung – kein Selbstzweck.
- Augenmaß bei der Entwicklung behalten.

Herr Dallmann und Herr Franck bedanken sich für die konstruktive Diskussion. Über die Wintermonate werden sie mit der Lenkungsgruppe, Projektgruppe und dem Gutachterteam mögliche Szenarien weiter ausarbeiten.

Werkstattgespräche II - Häfen & Verkehr

Dokumentation der Ergebnisse der Werkstattgespräche II - Häfen & Verkehr vom 29.09.2009

TOP 1 Begrüßung und Einführung

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025

TOP 3 Südhafen contra Landungsbrücke als zukünftiges Entree der Insel

TOP 4 Marina

TOP 5 Frachtumschlag

TOP 6 Ausbau des Verkehrslandeplatzes

TOP 7 Abschließende Hinweise zu den Szenarien

Teilnehmer, siehe Liste

TOP 1 Begrüßung und Einführung

Herr Dallmann begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Werkstattgespräch „Häfen und Verkehr“ und erläutert einleitend die Szenariotechnik und das weitere Vorgehen im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes.

Die 15 Teilnehmer des zweiten Werkstattgesprächs sind oder waren, wie schon beim ersten Gespräch, überwiegend in der Kommunalpolitik oder der Hafenwirtschaft tätig.

Während das erste Werkstattgespräch Häfen & Verkehr vom 16.09.2009 zur Ermittlung von Einwohnerinteressen und der Analyse von Stärken/Schwächen der Insel durchgeführt wurde, sind im zweiten Werkstattgespräch erste Visionen und Ideen der Helgoländer für die Szenarien des Regionalen Entwicklungskonzeptes eruiert worden.

Thematisch konzentrierten sich die Teilnehmer an diesem Abend auf das Entree der Insel, Marinas für Sportboote, den Frachtumschlag sowie den Ausbau des Helgoländer Verkehrslandeplatzes auf der Düne.

TOP 2 Eingangsstatement und Meinungsbild - Helgoland im Jahre 2025

Eingangs der Veranstaltung wird ein erstes Meinungsbild („Wie stellen sie sich Helgoland im Jahre 2025 vor“) parallel in allen Werkstattgesprächen durch drei Fragen mit den Antwortfeldern Ja und Nein ermittelt:

Nr.	These	Stimme zu	Neutral	Lehne ab
1	Erweiterung um ein Schwemmland bis hin zu einer Landverbindung	7	5	3
2	Mit Bebauung des Oberlandes / Mittellandes / NO-Landes	18	0	0
3	Unverändert in der Ausdehnung, nur Veränderungen im Bestand	0	3	12

(Hinweis: nicht übereinstimmende Summen sind durch Doppelbewertungen entstanden)

TOP 3 Südhafen contra Landungsbrücke als zukünftiges Entree der Insel

Herr Dallmann stellt die Frage, inwiefern der Südhafen für die Seebäderschiffe und evtl. zukünftigen Schiffstypen als Eingang und Empfang der Tages- und Übernachtungsgäste geeignet ist. Bereits heute wird hier der Katamaran ohne die Börte bedient und etwa 90% der Langzeitgäste erreichen mit diesem Helgoland.

- Der gegenwärtige optische und technische Zustand des Südhafens und der angrenzenden Gewerbenutzungen wird nicht als geeigneter Empfang (Visitenkarte) für die ankommenden Gäste gesehen.
- Der Weg vom Katamaran zum Ort wird von einigen Teilnehmern als zu weit empfunden. Zudem bestehen Konflikte durch die starke Frequentierung von Elektrokarren.
- Der Südhafen ist insgesamt zu eng, um alle Seebäderschiffe aufnehmen zu können, bietet jedoch bei schlechtem Wetter deutliche Vorteile in punkto Sicherheit und „Bequemlichkeit“.
- Die angrenzenden Flächen an den Südhafen sind für Handwerksbetriebe vorgesehen und sollten ebenso verbleiben und nicht für weitere touristische Einrichtungen umgenutzt werden. Es ist zudem fraglich, inwiefern lärmintensive Betriebe mit einer weiteren touristischen Nutzung harmonisieren.
- Die Landungsbrücke wird als das Eingangstor der Gemeinde gesehen. Diese ist auch hierfür ausgelegt.
- Landungsbrücke und Börte sollen zusammen erhalten bleiben. Bemängelt wird hier lediglich die teils lange Wartezeit durch die Börte, es sind neue/weitere Börteboote notwendig.

TOP 4 Marina

Auf Helgoland wird ein Defizit an zeitgemäßen Liegeplätzen und Kapazitäten benannt. Die derzeitigen Anlagen erfüllen nicht die Erwartungen von Sportbootseignern. Herr Dallmann fragt die Runde, welcher der Häfen auf Helgoland eine Option für eine Marina wäre. Verschiedene Potentiale der Helgoländer Häfen wurden diskutiert und erste Initiativen zur Verbesserung der Infrastruktur beschrieben. Grundsätzlich erörtert wurde die Frage der Motivation und Zielsetzung von Sportbootsbesitzern Helgoland anzulaufen:

- Helgoland ist für Sportboote in der Regel ein „Sprungbrett“ im Rahmen eines Törns in der Nordsee, nur einzelne liegen länger vor Ort.
- Die Segler kommen vor allem über das Wochenende und segeln auch gleich wieder zurück.
- Sportboote werden nicht nach Helgoland verlegt (wegen der umständlichen Anreise auf die Insel vom Festland). Bei Sturm können Boote ohne Aufsicht nicht alleine auf Helgoland liegen, in der Vergangenheit sind durch fehlende Sicherungsmaßnahmen etliche Schäden an Booten entstanden.

Daneben wird die Situation der bestehenden Liegeplätze für Sportboote auf Helgoland diskutiert:

- Der Attraktivität der bestehenden Boots Liegeplätze auf Helgoland mangelt es zum einen an modernen Steganlagen mit Strom- und Wasseranschluss, zum anderen fehlen landseitig gut ausgestattete Einrichtungen sowie Dienstleistungsangebote. Hierzu zählen beispielsweise die sanitären Anlagen, Gastronomie, Verleihangebote, WLAN, Spielplätze etc.
- Die Kurtaxe ist für Sportbootsegler, die Helgoland nur als „Sprungbrett“ nutzen, unverständlich, evtl. kann diese bei nur einer Übernachtung im Hafen entbehrt werden.
- Derzeit liegen an etwa 30 Tagen über 100 Boote auf Helgoland, ansonsten weniger. Eine Vielzahl an Booten muss in der Hochsaison im „Päckchen“ liegen.
- Es besteht im Jahresmittel ein Bedarf an 60-70 Boots Liegeplätzen (Im Sommer 120 Plätze).

- 50 zusätzliche Bootsliegeplätze werden als Riesengewinn bewertet. Für 30 weitere Liegeplätze würde in jedem Falle ein Bedarf bestehen.

Schließlich wird neben der Situation bestehender Kapazitäten die Entwicklung von weiteren Bootsliegeplätzen / einer neuen Marina erörtert:

- Als geeigneter Hafen für eine Marina wird der Südhafen genannt. Dieser ist derzeit als Not- und Schutzhafen ausgewiesen. Inwiefern eine Verlegung des Not- und Schutzhafens in den Vorhafen möglich ist, sollte überprüft werden.
- Der Dünenhafen könnte für eine Marina attraktiv sein, doch der Bekanntheitsgrad ist niedrig, zudem fehlt es an infrastrukturellen Einrichtungen.
- Bezüglich der weiteren Entwicklung von Bootsliegeplätzen wird auf die zukünftige Alterspyramide der Bootseigner hingewiesen, ein neuer Seglerboom wird nicht erwartet. Der Trend entwickelt sich ferner vom Dauersegler hin zum Charterer.
- Es wird perspektivisch eine Strategie der kleinen Schritte zum Ausbau der Kapazitäten empfohlen. Z. B. zunächst die Einrichtung 20 neuer Liegeplätze auf der Düne, 15 weitere in einem anderen Hafen, sofern Bedarf besteht, anschließend 15 weitere usw.
- Einer neuen Marina mit über 100 Liegeplätzen wird kaum eine Chance auf Realisierung eingeräumt. Die Wirtschaftlichkeit wird infrage gestellt, denn es ist auf Helgoland aufgrund der geringen Nachfrage kaum möglich, Liegeplätze zu verkaufen, wie es Investoren in der Regel vorsehen.

TOP 5 Frachtumschlag

Die derzeitige Ver- und Entladung der Güter wird als besonders unbefriedigend beschrieben. Im Zuge einer Neuaufstellung und -strukturierung der Häfen wurde diskutiert, wie eine Optimierung des Umschlages angestrebt werden kann. Es soll eine öffentlich-rechtliche Gesellschaft gegründet werden, welche die Hafenflächen erwirbt und notwendige Planungen bzw. ein Nutzungskonzept erarbeitet.

- Die Frachtschiffe werden gegenwärtig im Scheibenhafen/Binnenhafen gelöscht, dort stehen beispielsweise die Lebensmittel zum Teil über mehrere Stunden ungekühlt im Freien. Gemäß Lärmgutachten ist die Löscherei außerdem zu laut.
- Immer wieder diskutiert wird die Verlegung des Frachtumschlages in den Vorhafen/Südhafen. Hier stellt sich der Schwell und Winddruck als problematisch dar.
- Vorgeschlagen wurde auch der Bau einer Art Dock mit Halle zum wind- und schwellgeschützten Löschen der Güter.
- Weiter wurde vorgeschlagen, die Lebensmittel weiterhin im Binnenhafen zu löschen und dort eine Halle am Standort des derzeitigen Zollgebäudes zu errichten, in welcher die Güter direkt gelöscht werden. Auch die Gepäckhalle könnte hier untergebracht werden. Es ist dabei unterschiedlich bewertet worden, inwiefern dies eine Attraktion bzw. eine Störung der Gäste auf der Insel ist.

TOP 6 Ausbau des Verkehrslandeplatzes

Der Verkehrslandeplatz Helgoland kann nur von kleineren Maschinen angefliegen werden. Im Rahmen der Überlegungen zur Erweiterung der Insel ist auch ein Ausbau des Verkehrslandeplatzes vorgeschlagen worden, damit Helgoland von größeren Passagiermaschinen angefliegen werden kann. Herr Dallmann fragt nach der Notwendigkeit eines Ausbaus:

- Die Gäste haben zum Teil sehr lange Anreisen. Ein Ausbau des Verkehrslandeplatzes für Direktflüge von größeren Verkehrslandeplätzen in Deutschland könnte

sinnvoll sein. Hierbei wird die Nachfrage kritisch gesehen.

- Ein Ausbau des Verkehrslandeplatzes würde als Folge die Zerstörung der Düne oder zu mindestens eines großen Teils hiervon bedeuten.
- Der Verkehrslandeplatz wird insgesamt in seiner Größe als ausreichend für die Insel empfunden.
- Viel bedeutender wird eine Optimierung der Anbindung des Festlandsverkehrslandeplatz (Bremerhaven, Cuxhaven/Nordholz, Heide/Büsum) an die Flug- und Verkehrsverbindungen in das übrige Deutschland gesehen.
- Die kleinen Maschinen könnten öfter fliegen. Die Abstimmung der Fluggesellschaften untereinander wird kritisiert.
- Eine regelmäßige Verbindung mit Hubschraubern ist zwar möglich, jedoch dem Flugzeug gegenüber kaum wirtschaftlich zu realisieren.
- Die Kosten der anreisenden Gäste für Dünentaxi und -fähre werden bemängelt. Es ist schwer nachzuvollziehen, warum dies nicht in der Kurtaxe inbegriffen ist, bzw. in einer Inselkarte (Helgolandkarte).

TOP 7 Abschließende Hinweise zu den Szenarien

Zum Abschluss des Werkstattgesprächs erläutert Herr Dallmann die weitere Vorgehensweise der Projektgruppe zum Regionalen Entwicklungskonzept Helgoland und bittet die Teilnehmer um deren zentrale Hinweise für die Erarbeitung der Szenarien (die Reihenfolge stellt keine Wertung dar):

- Offen für flexible Lösungen.
- Bei den Planungen zur Nutzung der Häfen die notwendige Infrastruktur nicht vergessen.
- Hafengesamtkonzept, Bund nicht aus der Verantwortung lassen.
- Erste schnelle umsetzbare Schritte.
- Kleine umsetzbare Schritte.
- Endlich mal mit kleinen Schritten beginnen (Service etc.).
- Einfache „neue/richtige“ Ziele schnell verwirklichen.
- Es muss etwas geändert werden und das zwar zügig.
- Empfangssituation für anreisende Gäste (Cat).
- Ein Schiff von den anderen Nordseeinseln.
- Schiffsanbindung täglich, auch im Winter.
- Wirtschaft stärken, Arbeitsplätze erhalten und schaffen.

Meldungen aus der „REK-Box“

Mit der „REK-Box“ hatten die Helgoländer Einwohner die Möglichkeit nach Vorstellung der Einwohnerversammlung II am 26.10.2010 Meldungen und Hinweise zu den ihnen vorgestellten Ergebnissen an die Lenkungsgruppe zum REK Helgoland bis zum 15.11.2010 heranzutragen.

Die Meldungen verteilen sich inhaltlich auf die Bereiche:

- „Kummerkasten“,
- Einzelvorschläge zu bestimmten Themenkreisen,
- Stellungnahmen zum Baustein Landgewinnung.

Meldungen aus dem Bereich „Kummerkasten“

Vorschlag zur Integration in den REK-Prozess:

- Weiterführung der Box als Helgoland-Box und Hinweis auf Eingaben zu Inselthemen generell,
- Entscheidung durch Fachausschuss und GV.

REK Box: Meldung 1

Vielleicht finden Sie hier Vorschläge,
die nicht Ihr Projekt mit der Land-
aufschüttung betreffen. Viele sehen dieses
Behältnis als Kummerkasten. Aber, wenn
gute Ansätze dabei sind, dann hebt sie auf
und macht was draus.

REK Box: Meldung 2

Nicht alle Bürger haben die Möglichkeit an einer Einwohnerversammlung teilzunehmen. Schicken Sie doch mal Fragebögen an alle Haushalte. So können auch Berufstätige und gehbehinderte Einwohner an Diskussionen beteiligt werden!

REK Box: Meldung 3

Lassen Sie diesen Kasten hier stehen. Und machen Sie ihn bekannt. In vielen Insulanern schlummern Ideen. Nur nicht jeder weiß, ob und wie leicht oder schwer diese durchzusetzen sind. Aber es wär bestimmt von Vorteil, wenn sie eine Chance hätten, sich (anonym) zu äußern. Leeren Sie den Kasten monatlich oder ein mal pro Quartal und bilden Sie eine Art Gremium zum Prüfen und eventuell Umsetzen dieser Vorschläge.

REK Box: Meldung 4

Grundsätzlich ganz interessante
Ideen. Aber anstelle von
ständig neuen Wellnesshotels
würde ich eine Gepäckaufbewah-
rung vorziehen!

Einzelvorschläge zu bestimmten Themenkreisen

Vorschlag zur Integration in den REK-Prozess:

- Vorschlag der Integration in die Handlungsempfehlungen (Bearbeitung durch IPP zur nächsten Lenkungsgruppensitzung).

REK Box: Meldung 5

An den
Lenkungsausschuss des
REK Helgoland

Helgoland, 12. November 2010

CC:

Re: Biotope & Wissenschaft Helgoland Regionaler Entwicklungsplan.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gespannt verfolgen die Helgoländer Wissenschaftsinstitute die Fortschritte des Regional- und Entwicklungs-Plans und die Helgoländer Zukunft. Als größter Arbeitgeber Helgolands ist jede Entwicklung der Insel für das AWI von tragender Bedeutung - wissenschaftlich ebenso wie bezüglich der Lebensqualität der Insulaner/innen.

Helgoland hat bereits seit dem 19. Jahrhundert einen internationalen Ruf in der Meeres- und Vogelzugforschung, den es unbedingt zu erhalten gilt. Gerade unter dem Aspekt des Klimawandels sind die Langzeitdaten sowohl des AWI als auch des Instituts für Vogelforschung „Vogelwarte Helgoland“ einzigartig. Nicht zuletzt wegen dieser herausragenden internationalen Stellung hat erst kürzlich die Deutsche Ornithologen-Gesellschaft als eine der ältesten wissenschaftlichen Vereinigungen der Welt ihre 143. Jahresversammlung, mit über 400 Teilnehmern, auf der Insel abgehalten.

Wie bereits in den offiziellen Workshops und Vorgesprächen mehrfach angemerkt, haben der Erhalt und die Entwicklung der Helgoländer Naturlandschaften eine zentrale Priorität. Die außergewöhnliche Natur ist ein Alleinstellungsmerkmal der Insel, dessen Wichtigkeit nicht in den Hintergrund der wirtschaftlichen Probleme Helgolands gerückt werden darf.

Aus Sicht der Helgoländer Wissenschaft haben wir somit folgende Anmerkungen:

1. Bei **allen** Landgewinnungs-/Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass in Übereinstimmung mit dem Bundesnaturschutzgesetz und weiteren Gesetzen/Verordnungen Vogelbrut- und Raststätten nicht gefährdet werden.

REK Box: Meldung 5

Schreiben vom 15. November 2010

Seite 2

2. Bei **allen** Landgewinnungs-/Baumaßnahmen ist ferner dafür Sorge zu tragen, dass die Strömungssituation um Helgoland adäquat in existierende Strömungs-Modelle (GKSS, BSH, AWI) eingebracht wird. Dieses ist unumgänglich, um die eventuell notwendige Verlegung der international anerkannten und für Deutschland wichtigsten Langzeit-Meeresmessstation „Helgoland Reede“ rechtzeitig und wissenschaftlich abgesichert zu ermöglichen.

3. Der Erholungspark Nord-Ost-Land zwischen Kurmittelhaus und Mielck-Haus sollte dringend als Erholungsgelände eingestuft und als solches erhalten werden. Baumaßnahmen in diesem Gebiet sollten aus allen Planungen endgültig ausgeschlossen werden!
Auf diesem Gelände gibt es Zahlreiche geschützte Pflanzen und Tiere (z.B. *Armeria maritima*, *Digitalis grandiflora*, *Eryngium maritimum*, *Cepaea spp.*, *Rana temporaria*, *Bombus spec.*, Bläulinge etc. etc.). Auch hat sich dieses Gelände zu einem wichtigen Nahrungsgebiet für Rastvögel, insbesondere für eine Vielzahl von Kleinvogelarten, entwickelt.
Wir Helgoländer haben nur in diesem Gebiet im Unterland wirklich eine Ruhe- und Rückzugszone und gleichzeitig einen windgeschützten Ort für ungestörte Naturbeobachtung und -fotografie.

Wir schlagen vor, dass die Helgoländer Wissenschaftler und Naturbeobachter zusammen mit den zuständigen Behörden und den Helgoländer Parteien ein integratives Erhaltungs- und Entwicklungskonzept für die Verbindung Natur, Wissenschaft und Mensch auf beiden Inseln erstellen, welches in die bereits bestehenden Konzepte professionell eingearbeitet wird. Helgolands wirtschaftliche Zukunft kann nur mit einer ausgewogenen Mischung von Naturbelassenheit, Forschung, technologischer Entwicklung, Bildung und Tourismus gesichert werden. Es wäre äußerst ungeschickt, die einzigartige Natur der Insel durch ungenügend durchdachte Landgewinnung und Baumaßnahmen zu gefährden und gleichzeitig die Chancen für eine richtungweisende Entwicklung zu vertun.

Da wir Wissenschaftler nicht im Lenkungsausschuss vertreten waren und uns aus den öffentlich vorgestellten Plänen nicht ersichtlich ist, in wie fern die oben aufgeführten Punkte wirklich aufgenommen wurden, erbitten wir eine gründliche Überprüfung dieser Punkte mit schriftlicher Rückmeldung.

Wir stehen natürlich unserer Insel und dem Land jederzeit mit unserem Wissen jederzeit zur Verfügung.

Ihre

REK Box: Meldung 6

Gemeinde Helgoland
Rathaus
27498 Helgoland

Sehr geehrte Damen und Herren,

während der Bürgerversammlung klang mehrfach an, die *Marke Helgoland* soll mit einem Alleinstellungsmerkmal hervorgehoben werden. Es verwundert mich, dass man die besondere Natur der Insel nicht in die Liste des UNESCO-Weltnaturerbes eintragen lässt. Hierfür spricht sowohl die Einzigartigkeit der Insel als auch im Besonderen der Helgoländer Felssockel. Die Werbewirksamkeit der international geachteten UNESCO-Auszeichnung steht außer Frage. Dies ist an der touristischen Entwicklung des UNESCO-Weltnaturerbe Nationalparks Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer, Hamburgisches Wattenmeer und Niedersächsisches Wattenmeer abzulesen. Die positiven Impulse haben die zuvor herrschende Skepsis der betroffenen Bevölkerung zerstreut und ein eben solches Klima generiert.

Sicherlich wäre eine Ausweitung des bestehenden UNESCO-Weltnaturerbes auf das Gebiet Helgoland einfacher zu realisieren als ein eigener Neueintrag in die Liste UNESCO-Weltnaturerbe. Dieser hätte nationale und internationale Hürden zu bestehen und ist mit höheren Kosten verbunden. So sollte man an die Erfahrungen des Landes Hamburg anknüpfen und diesen Weg beschreiten.

Während der Vernissage zur Ausstellung *Helgoländer Meeresschätze* von Dr. Klaus Janke und dem *Förderverein Museum Helgoland* im Erlebniszentrum Naturgewalten in List/Sylt hatten wir dieses Thema erörtert. Dr. Klaus Janke (Leiter der Nationalparkverwaltung Hamburgisches Wattenmeer/Hamburg) und Prof. Dr. Karsten Reise (AWI/List) erachteten die Erweiterung des bestehenden Nationalparks um den Standort Helgoland als möglich und waren erstaunt, dass dazu noch keine Initiative ergriffen wurde.

Vielleicht ist dies eine Möglichkeit Helgoland als einzigartig herauszustellen und zur Zollfreiheit ein weiteres Alleinstellungsmerkmal zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

REK Box: Meldung 7

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor wir uns mit Themen auseinandersetzen, die die Zukunft in 10 oder 20 Jahren betreffen, sollten wir doch in erster Linie mal an die nähere Zukunft unserer Insel denken.

Bei Ihren Plänen und Vorstellungen werden wie immer nur die Best-Ager und Gäste bedacht. Sehr wenig wird an die Helgoländer und eigentlich gar nicht an die Bedürfnisse von Familien, besonders mit kleinen Kindern gedacht.

Seit ewigen Zeiten ist ein Leben mit Kindern ein Problem bzw. eine echte Herausforderung auf dieser Insel.

Das fängt bei den ganz kleinen an und zieht sich bis zur Volljährigkeit durch. Als Mutter eines Kleinkindes fallen mir natürlich besonders die Probleme auf, die das Kleinkindalter betreffen.

Schon das Kinderkriegen wird zum Problem, da keine ausreichende ärztliche Versorgung gewährleistet ist. Das dies nicht so einfach zu lösen ist, ist klar.

Aber selbst wenn es dann so weit ist, und man sich entscheidet, mit Kleinkind und alles Risiken auf dieser Insel zu verbleiben, dann geht es bei der Betreuung und beim Freizeitangebot in ganz massive Lücken.

Die Krippengruppe im Kindergarten sieht aus personellen Gründen nur eine Betreuung von maximal 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr vor (dies betrifft die unter-3-Jährigen Kinder). Als Tourismus- und Tagesgastabhängige können aber nur die wenigstens Berufstätigen Eltern um 12 Uhr Feierabend machen und die Kinderbetreuung übernehmen. Es ist also ein hoher organisatorischer und finanzieller Aufwand, Berufstätigkeit und Kinderbetreuung unter einen Hut zu bekommen. Vielfach ist das auch gar nicht möglich. Die Kirche, als Hauptzuständige Institution für den Kindergarten hält sich aber weitgehend aus dieser Diskussion raus. Der Pastor gibt wortwörtlich zu, dass er die Gemeinde in der Verantwortung sieht und „seinen“ Kindergarten sowieso lieber an die Gemeinde abgeben würde. Für uns als Eltern gibt es also keine offenen Ohren. Solche Probleme mit dem Kindergarten können noch weiter ausgeholt werden. Betreffend die Mittagsschließzeit im Winter und die damit verbundene Versorgungslücke der Kinder in den Mittagsstunden.

Da ich aber nicht einschätzen kann, wie weit Ihr Einfluss oder Interesse zu diesem Thema reicht, beende ich diesen Abschnitt.

Gehern wir also weiter zur Freizeitgestaltung. Dies betrifft ja nicht nur die Helgoländer Kinder, sondern auch die Gäste Kinder. Leider wird ja auch hier kein Schwerpunkt gesetzt. Seltsamerweise hat anscheinend niemand verinnerlicht, dass die Kinder von heute unsere Gäste von morgen sind. Solange wir Familien (seien es nun Gäste oder Helgoländer) links liegen lassen, dürfen wir uns über Abwanderung nicht wundern.

Angenommen, ich mache einen einwöchigen Urlaub auf Helgoland mit zwei Kindern und habe das Pech, das es die ganze Woche regnet und vielleicht auch stürmt.

Am ersten Tag überbrücke ich eine Stunde Regen mit einem Museumsbesuch. Den Rest der Zeit verbringe ich in meinem Appartement und versuche die Zeit mit Gesellschaftsspielen und dem Fernseher totzuschlagen. Am zweiten Tag überbrücke ich wieder eine Stunde mit einem Aquariumsbesuch und leihe mir danach neue Gesellschaftsspiele bei der Bücherei aus. Am dritten Tag sind die Kinder schon genervt davon, die ganze Zeit nur rumzusitzen. Malen Sie sich die letzten 4 Tage einmal selbst aus. Für größere Kinder gibt es vielleicht die Möglichkeit, die ein oder andere Aktivität im Jugendzentrum mitzumachen. Was ist aber mit kleineren Kindern? Was, wenn die Kinder mit 2 bis 6 Jahren noch nicht einmal Interesse an einem Museum zeigen? Dann kann ich mich nur noch auf den Nassen Spielplatz verlassen und mich schon mal gedanklich von den mitgenommenen Kleidungsstücken verabschieden, weil der nasse Sand dann seinen Tribut fordert.

Seit Jahren frage ich mich, wo das große Problem liegt, eine Art Indoor-Spielplatz zu schaffen.

REK Box: Meldung 7

Es muss ja nicht die Deluxe-Version sein. Kinder sind auch mit kleinen Dingen zufrieden zu stellen.

Man braucht nur:

- Einen großen Raum / eine Halle
- Toiletten (Damen und Herren, jeweils eine, und jeweils eine kleine für die Kids)
- einen Wickelraum mit Wickeltisch, Kleiderablagemöglichkeit und Mülleimer mit Deckel
- eine kleine Gastronomie (Alkoholfreie Getränke, Kaffee. Vielleicht eine Friteuse für Pommes und Chicken Nuggets)
- Spielgeräte (Rutsche, Schaukel, Bobbycars, Bällebad und ähnliches.
- den Boden bedeckt man mit ausreichend Sand und stellt Schaufeln, Eimer und ähnliches zur Verfügung.
- Ein paar Tische und Stühle (Bierbänke und – Tische reichen aus und werden gerne genommen)

Das ganze kann auch nicht schwer zu finanzieren sein. Sicherlich sind einige Geschäftsleute und auch Privatleute / Eltern bereit in die Zukunft in Form unserer Kinder zu investieren. Viele haben eine kleine Spende übrig, wenn man Sie nur freundlich bittet und den Anlass nicht zu schwammig im Raum stehen lässt. Auch Sachspenden in Form von Spielgeräten sind sicherlich leicht zu bekommen. Durch kleine Eintrittsgelder und die Mini-Gastronomie wird auch noch Geld zusammenkommen. Eine Spenden-Spardose auf dem Tisch bleibt sicherlich auch nicht unbeachtet. Sicherlich bleibt im Raum stehen, ob das alles als Finanzierung ausreicht. Aber sind uns das unsere Kinder nicht wert? Der Erhalt der Insel als Familienurlaubsziel? Oder ist es uns weiterhin egal und wir arbeiten weiterhin darauf hin, dass Helgoland die Rentnerinsel wird? Dann spende ich nicht dafür, dass wir ein Dach über die Insel bauen können und Altersheim dranschreiben.

Fragen Sie einmal Helgoländer Eltern. Wir haben eine Menge Ideen und vielleicht können wir zusammen Maßnahmen entwickeln oder auf den Weg bringen, die unsere Kinder und damit unsere Zukunft auf der Insel halten und das Paradies, das Helgoland eigentlich sein könnte, wieder aus seinem Dornröschenschlaf erwecken.

Danke

REK Box: Meldung 8

Freitag, 5. November 2010

Stellungnahme und Fragen zum REK Helgoland

Grundsätzlich wird jede machbare und für Helgoland und alle Schichten seiner Inselbevölkerung und deren Gäste in jeder Hinsicht positive Entwicklung begrüßt. Auch jetzt klang der Vortrag in der Nordseehalle über das Regionale Entwicklungskonzept Helgoland gut. Leider fehlte, wie zumeist immer bei solchen Veranstaltungen eine Angabe der voraussichtlichen Kosten.

Ähnliche Aktivitäten sind schon mehrfach auf Helgoland angedacht worden, wurden jedoch immer wieder wegen der zu hohen Kosten verworfen. Bei Vorhaben, die dann doch realisiert wurden, kamen immer erhebliche Mehrkosten auf die Gemeinde (Kreis, Land) zu. Ursprung war stets eine teils gewollte, teils ungewollte unzureichende vorherige Kostenermittlung. Oft habe ich in dem Zusammenhang gehört, dass wir doch hätten rechtzeitig aufpassen müssen!

Zu der geplanten Aufspülung habe ich folgende Fragen oder gutgemeinte Hinweise. Wie richtig erwähnt wurde, ist Vorbedingung für eine Neulandgewinnung eine fundierte Basis, d.h. die seeseitige Mole sowie die verlängerte Landungsbrücke müssen stehen.

- Hat man hierbei bedacht, dass die Molen- und Landungsbrückenbauwerke wegen der starken Korrosion und dem Sandschliff nicht als Stahl- sondern als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt werden müssen? Eine „Billiglösung“ aus Stahlspundwänden hält nur einen sehr begrenzten Zeitraum. Wer wäre später für die Finanzierung von Reparaturen oder Ersatzbaumaßnahme zuständig?
- Wird man als Molenkörper notwendigerweise Fangedämme und keine einhäufigen Bauwerke, wie schon einmal angedacht, vorsehen?

Um, wie so sehr von den Kaufleuten gewünscht, alle Schiffe bei jeder Wetterlage und bei allen Wasserständen an die Landungsbrücke verlegen zu können, sind erhebliche wasserbauliche Maßnahmen vorzusehen.

- Hat man bedacht, dass bei den Tiefgängen unserer derzeitigen Bäderschiffe mindestens 5 m Wassertiefe bei SpTnW (Springtide-Niedrigwasser) vorgehalten werden muss? Dieses übrigens nicht nur an den Anlegern, sondern auch in der Zufahrt und dem notwendigen Wendekreis.
- Wird beachtet, dass in dem Baubereich der untermeerisch anstehende Buntsandsteinfelsen nicht gebaggert werden kann, sondern gesprengt werden muss? Die Sprengmengen sind leicht zu ermitteln, da die Tiefenlinien in der Seekarte D88 dem SpTnW entsprechen. Es sind erhebliche Massen!

REK Box: Meldung 8

- Hat man daran gedacht, dass die Wassertiefe vor der jetzigen Landungsbrücke nicht beliebig vertieft werden kann? Das Bauwerk ist zum Teil eine Senk-kastenbauweise, die überhaupt nicht verträgt, dass man sie unterhöhlt.
- Wie verhält sich die Anlandung von Personen, wenn bei östlichen und südlichen Stürmen die Bäderschiffe nicht an der neuen Landungsbrücke liegen können und im Südhafen wegen anderer Aktivitäten (z.B. Offshore-Versorger) kein Raum ist? Will man dann die Hafenerlieger des Hafens verweisen oder schickt man die Gäste wieder zum Festland?

Obwohl noch viel mehr Fragen offen sind, soll es erst einmal bezüglich der Neuland-gewinnung sein Bewenden haben.

Zur Maßnahmenebene (Pkt.24) habe ich folgende Fragen:

- Was bedeutet an der Westkaje die Bemerkung „Offshore Training Center“? Ist hier womöglich vorgesehen, die wunderschöne blühende Wiese, ein Augenschmaus für unsere naturliebenden Gäste, zu zerstören? Ich will gar nicht auf das hier wachsende und unter Schutz stehende Tausendgüldenkraut (Zitat eines „Fachmanns“: „Das kann man ja umpflanzen“!) hinweisen, aber gegen eine Zerstörung dieses Biotops werde ich mit allen Mitteln unter Einbeziehung des NABU oder einer anderen Organisation vorgehen.
- Weshalb ist die nördliche Hälfte des Südhafens blau gestrichelt! Was ist in diesem Bereich geplant?

Abschließend die Frage, deren Beantwortung viele Helgoländer interessiert:

- Wie hoch wurden die Gesamt-Herstellungskosten für die propagierte „kleine“ Lösung“ ermittelt und wurden dabei die von mir vorab genannten Hinweise beachtet?

REK Box: Meldung 9

Umsetzung REK Helgoland

die Phase 4 ist wohl realistisch gesehen die einzig machbare

**mir fehlt eine Marina, denn um Helgoland haben wir das einzige
Hochseesegelrevier unseres Landes
es wäre fatal dieses außer Acht zu lassen
auch für internationale Segelveranstaltungen**

**weiter sollten wir nicht versuchen die Einmaligkeit der Insel mit zuviel
Aktionismus zu verbiegen
auch Kinder finden Helgoland einfach toll, hier haben sie viel Freiheiten
und ihre Kreativität ist gefordert
die Insel bzw Düne ist ein großer Abenteuerspielplatz**

**Land Fleesensee anzuführen halte ich für absurd, waren sie schon dort?
ich ja
das ist eine Superanlage aber wenn ich mich richtig erinnere mit 500
Millionen EU finanziert und bis heute nicht rentabel
hier sollte eher der besondere Inselcharakter im Focus bleiben**

**für Hotelneubauten bietet sich das Grundstück neben dem Apart
Hotel an und natürlich das Nordostgelände**

**Landgewinnung in der angedachten Form und Nutzung für
Hummerbuden o.ä. halte ich für eine gute Idee**

**Bei alledem möchte ich auch nicht vergessen, daß Arne Weber
mit seinen Vorstellungen hier viel bewegt hat
ich glaube nicht, daß wir schon eine Katamaran - Verbindung hätten
und über Landgewinnung würden wir auch nicht reden**

**Die Nutzung des Gewerbegebietes Südhafen von z.B. Offshore Firmen
ist noch einmal ein anderes Thema sollte aber nicht vergessen werden**

das sind meine Gedanken zu dem Thema

Helgoland November 2010

Ein paar Stichpunkte zur KURZFRISTIGEN „Verbesserung“ des Inselbildes

- Begegnen Sie nicht jedem gut gemeinten Vorschlag mit „dafür haben wir kein Geld“ sondern denken Sie erst einmal darüber nach, welchen Nutzen eine Maßnahme kurz- und langfristig haben könnte
- Ausweitung des Kinderferienprogrammes für mehr Altersgruppen und auch in den oster- und Herbstferien. Orientieren Sie sich nicht nur an den Schleswig-Holsteinischen Ferienzeiten.
- Laden Sie Interpreten wie „Grünschnabel“ nicht nur einmal im Jahr ein.
- Weiten Sie das Angebot an Inselrundfahrten aus (mehr Termine, mehr Auswahl an Fahrten (Helgoländer 8, Hafenrundfahrt, Dünenrundfahrt etc)
- Öffnen Sie die neuen Bungalows über Weihnachten Silvester (Buchung ab 1 Woche Aufenthalt, Dünenfahrzeiten, Gastronomie auf der Düne müssen angepasst werden)
- Bewerben Sie die Hundefreilaufzonen und gestalten Sie einen Hundeparcours im Mittelland. Das würde auch eine Kurtaxe für Hunde rechtfertigen, wenn Hundekottüten dann kostenfrei zu kriegen wären.
- Die Straßen sind nicht mehr überfüllt. Erlauben Sie das Fahrradfahren wieder. Ständig wird in Geschäften und anderen Anlaufstellen nach einem Rollerverleih gefragt.
- Schaffen Sie mehr Indoorangebote. Eine Freizeithalle ist eine notwendige Maßnahme auf einer Insel, die sich sonst nur auf gutes Wetter verlässt. Geeignete Plätze finden sich zwischen Turnhalle und Gemeindehaus, Zwischen Schwimmbad, Kurmittelhaus und Nordseehalle oder im Oberland in der Nähe des Leuchtturmes.
- Unterstützen Sie die AFVGH, überlassen Sie Ihnen die Nordseehalle oder Gelände für Open-Airs kostenfrei.
- Schaffen Sie Wattrollstühle für die Düne an und vermieten Sie diese
- Rufen Sie einen Gastronomieführer mit Anzeigen der verschiedenen Betriebe (bunt mit Bildern und Text, Format wie Veranstaltungskalender) ins Leben
- Gestalten Sie auch im Winter abgespeckte Veranstaltungskalender. Der Gast will Urlaub machen und nicht alle Aushänge im Kopf haben müssen.
- Bepflanzen Sie den Kurpark NordOst neu mit Palmen und ähnlichen Pflanzen (auch den kleinen Teich) und schaffen Sie ein Südsee-Paradies (Nordsee meets Südsee)
- Schaffen Sie Angebote in den Innenräumen des Schwimmbades und Bewerben Sie diese.
- Stellen Sie einen Spendentopf für ein modernes, Wetterfestes Schiff auf
- Sorgen Sie dafür, dass die Behindertentoilette an der Landungsbrücke auch nach Öffnungszeit des DRK noch zugänglich ist!

REK Box: Meldung 11

Kurzfristig benötigen wir ein Konzept für die Beschäftigung + Betreuung kleinster Kinder bei Schlechtwetter in den Schulferien. Das könnte evtl. mit vorhandenen Räumen geregelt werden.

Langfristig brauchen wir ein "Spiel-Haus", vergleichbar mit dem Mehrzweckhaus des Jugendherbergs.

Danke

REK Box: Meldung 12

Kurzfristige Maßnahme um das Bild Helgolands für die ankommenden Gäste zu erhalten:

Gibt es keine Möglichkeit einer Ausschreibung an Kunsthochschulen um mit ein bisschen Farbe die Landungsbrücke ansprechender zu gestalten? Warum nicht eine Art Wettbewerb ins Leben rufen und damit junge Künstler (vielleicht auch Graffiti-Künstler) anzusprechen, die Fassade des Landungsbrücken-Gebäudes farblich einladend zu gestalten. Kleine Kunstwerke vielleicht auch angelehnt an Vorbilder wie „Mein Schiff“ oder ähnliches würden den ersten Eindruck der Gäste nach dem Ausbooten sicherlich aufwerten. Eine solche Aktion kann nicht mit horrenden Kosten verbunden sein und sollte deshalb doch umsetzbar sein. Vielleicht kann man das an anderen Gebäuden, wie zum Beispiel der Bücherei, dem Aquarium, und dem Kurmittelhaus weiterführen? Überall dort, wo der Eigentümer einverstanden ist und der Denkmalschutz nicht greift.

Machen Sie auch den Helgoländern wieder Lust auf Veränderung und Verschönerung Ihrer Häuser und Grundstücke.

REK Box: Meldung 13

Helgoland hat durch seine außergewöhnliche Lage ein Alleinstellungsmerkmal. Die Natur und Umwelt sollte eine ganz zentrale Rolle spielen. Helgoland sollte Vorreiter in Hinsicht auf erneuerbare Energien sein. Naturverbundenheit und Klimaschutz sollten hervorgehoben, unterstützt und in erster Linie überhaupt möglich gemacht werden. Wie gut könnte sich Helgoland als Naturschutzinsel Nummer 1 rühmen? Offshore ist sicherlich ein guter Start in die richtige Richtung. Aber auch Solarenergie ist auf Deutschlands Sonneninsel nicht wegzudenken. Denkmalschutz ist ja schön und gut. Aber der Kosten/Nutzen-Faktor und damit auch die Lebensqualität dürfen doch da nicht hinten anstehen! Gezeitenkraftwerke, Offshore, Solarenergie. Dinge, die Helgoland braucht, die wir gut umsetzen können. Denn was gibt es auf Helgoland am meisten? Sonne, Wind und Meer! Und zwar geballt, alles hier auf Deutschlands einziger Hochseeinsel. Klimaschutz ist das IN-Wort der letzten und kommenden Jahre. Und er ist wichtig. Damit können wir punkten.

Meldungen zum Baustein Landgewinnung

Vorschlag zur Integration in den REK-Prozess:

- Hinweis auf die Beschlusslage der Lenkungsgruppe in der LG-Sitzung vom September 2010 und Verweis zur Beratung in der LG-Sitzung am 01.12.2010.

Im November 2010

Stellungnahme Präferenzszenario Helgolands Zukunft

Bürgerversammlung vom 26. Oktober 2010

Durch die Absage an das Hagemann/Weber Projekt, die Düne durch einen Sandwall mit der Insel zu verbinden, hat man gezeigt, dass man auf den Boden des Machbaren zurückzukehrt ist.

Nun sollte die Helgoländer Gemeindevertretung und die Bürger nicht den Fehler machen, weitere Vorschläge wie das am 16.10. 2010 vorgestellte Präferenzszenario voranzutreiben, sondern das wirklich Machbare zu realisieren. Denn auch dieser Vorschlag berücksichtigt unsere Inselverhältnisse zu wenig und ist auch wohl finanziell kaum tragbar.

Natürlich muß die Insel etwas unternehmen, damit die Gäste- und die Übernachtungszahlen steigen – große Investitionen allein können das aber leider nicht garantieren.

Als ehemaliger Betriebsleiter der Dampferbörte (1969 bis 1993) habe ich die Reede zwischen der Insel und der Düne 25 Jahre lang sorgfältig beobachten können und müssen.

Meine Erkenntnis daraus: Die Landgewinnung zwischen Nord-Ost-Hafen und Landungsbrücke ist wettermäßig eine sehr schwer einzuschätzende Maßnahme. Der Tidestrom wird weiter drastisch eingeengt, so dass die Gewalt der schweren Seen aus NW noch verstärkt werden.

(Beiliegend dementsprechende Sturmbilder)

Durch die Verlängerung der Landungsbrücke entsteht kein schwellfreier Hafen, und bei stärkeren Winden aus östlicher Richtung ist er als Liegeplatz unbrauchbar. Anlegepontons sind keine Lösung, da sie viel zu anfällig bei unruhigem Wetter sind.

Die Skizze mit großen Kreuzfahrtschiffen, festgemacht an diesem gewonnenen Land oder an der Ostmole des Hafens ist nicht objektiv.

Hier wird etwas suggeriert, was nicht geht.

Schiffe dieser Größenordnung können wegen ihres Tiefgangs nicht dort hineinfahren. Ausbaggern ist nicht möglich, da der Grund teilweise aus Fels besteht.

Kreuzfahrtschiffe müssen immer ausgebootet werden, sofern sie Helgoland anlaufen wollen. (Dazu bedarf es aber auch Anreize).

Ist man der Meinung, dass ein durch Hotels bebautes neugewonnenes Land von den Besitzern der Häuser am Südstrand toleriert wird, wenn ihnen die freie Sicht auf Reede und Düne genommen wird ?

Was sind das für Arbeitsplätze, die für die Helgoländer Bürger entstehen?
Zimmermädchen, Reinigungskräfte, Hausmeister etc.?

Alle kleinen Unterkünfte in der „Altstadt“ werden Probleme bekommen.
Das kann nicht der Sinn einer Erneuerung sein.

Deshalb glaube ich, dass auch dieser Vorschlag nicht in ein spezielles
Helgoländer Konzept passt.

Es bleibt nur Szenario II : En betjen dearto

Wieso kann nicht die große offene Wunde im gesprengten Mittelland endlich
für eine fortschrittliche Bebauung genutzt werden ?

Altlasten können nicht das Problem sein.

Krankenhaus (Paracelsusklinik), Altenheim u. Schwesternwohnungen wurden
auch dort hineingebaut.

Teurer wie eine aufwendige Aufspülung wird es sicherlich nicht werden.

Vielleicht sollte man auch den Kringel noch für ein Hotel mit
außergewöhnlichem Meerblick in Betracht ziehen. Solch eine Aussicht kennt
man sonst nur von Sylt.

Den Binnenhafen zu einem kleinen Yachthafen umzurüsten kann man
befürworten. Man fragt sich nur, weshalb man nicht schon vor 20 oder 30 Jahren
die Frachtmole auf den Südhafen verbannt hat?

Ein Yachthafen nahe am Ort wird das Ansehen enorm steigern, wenn die
Hafenstraße in eine attraktive Südstrand-Promenade hineinführt, die nicht mehr
als Rennstrecke für viel zu viele E-Karren dient.

Eine zusätzliche Einnahmequelle für den Gemeindehaushalt wird er aber
wahrscheinlich nicht werden.

Die Dampferbörte wird im vorgeschlagenen Szenario mit keinem Wort erwähnt.

Ist sie schon abgeschrieben trotz aller Beteuerungen, sie zu erhalten,?

Mit der Verlängerung der Landungsbrücke scheint das der Fall zu sein.

Dazu möchte ich Folgendes zu bedenken geben:

Wird die Dampferbörte abgeschafft, kann kaum ein Helgoländer Hummerfischer
die hohen Kosten für sein Boot tragen.

Die Folge davon ist der Verkauf (und wie schon sehr oft geschehen) zum Festland.

Wenn es keine Börteboote mehr gibt, wird es keine Inselrundfahrten und keine
Angelfahrten mehr geben, die wesentliche Anteile am Angebot für unsere
Übernachtungsgäste sind.

Die (Hummer)-Knieperfischerei wird vernachlässigt und wird vielleicht sogar
eingestellt.

Kein schöner Gedanke, wo die BAH gerade in guter Zusammenarbeit mit den
Fischern ein Hummernaufzuchtprogramm durchführt und der Hummerfang wieder
etwas an Attraktivität zunimmt.

Auch die Knieperangebote in den Restaurants sind von der Speisekarte nicht mehr
wegzudenken.

Wird nicht vom Tourismusexperten angeregt, ein typisches Erkennungszeichen für die Insel herauszuarbeiten ?

Wie wäre es mit dem Helgoländer Hummer ?!

Ein Inselbesuch ist in erster Linie abhängig von einer guten Verbindung mit dem Festland.

Dank der jahrzehntelangen und freundschaftlichen Zusammenarbeit mit der Reederei Cassen Eils war es nicht zwingend, auf eine unabhängige Schiffsverbindung zu bestehen.

Mit dem Verkauf der Reederei an die A.G.Ems hat sich das geändert.

Jetzt ist es unbedingt erforderlich, die Helgolandversorgung von privaten Reedereien unabhängig zu machen.

Die einzige Hochseeinsel Deutschlands kann nicht abhängig sein von den Interessen privater Reedereien. Die FRS hat uns gezeigt, wie so etwas ausgeht.

Katamarane sind keine zuverlässige Alternative, sie sind zu wetterabhängig und für den Winterverkehr völlig ungeeignet.

Inseln wie Föhr/Amrum, Norderney u.a. bauen neue große moderne Fährschiffe, die den Wunsch vermitteln, mal mit so einem Schiff zu fahren. Das ist bei unseren Schiffsverbindungen nicht mehr erkennbar.

Der Verkehr von und nach Helgoland gehört in den ÖPNV und damit auch subventioniert.

Hier ist das Land Schleswig-Holstein gefordert.

Mit Erstaunen habe ich wahrgenommen, dass angeregt wurde, für den Helgolandfahrgast einen überschaubaren (all in one) Fahrpreis anzubieten.

Dieser Gedanke wurde von mir schon vor über 20 Jahren dem Bade-und Verkehrsausschuss vorgeschlagen und fand kein Gehör. Man sollte ihn wieder aufgreifen.

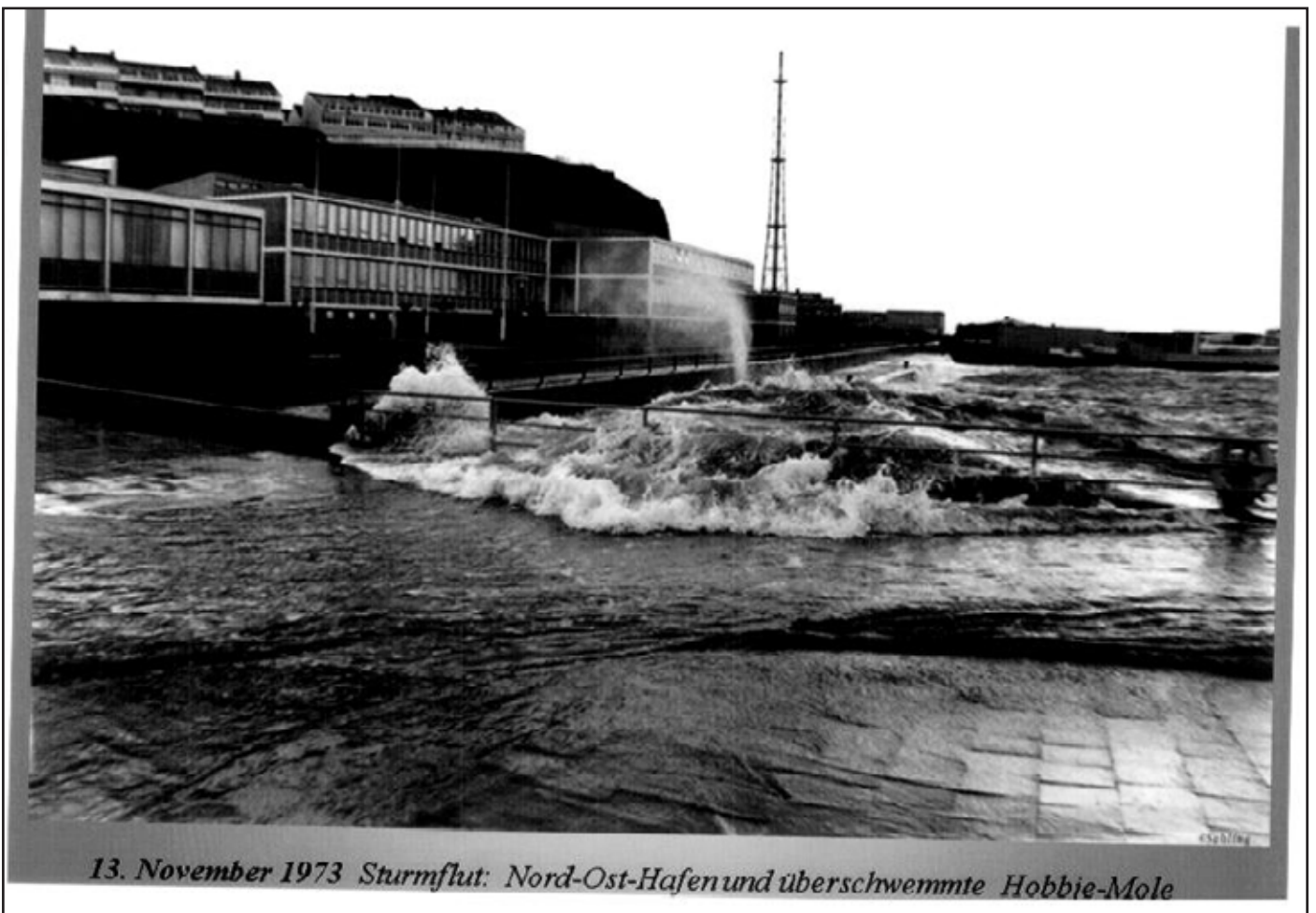
Zu hoffen ist, dass die Maßnahmen zur Einbeziehung der Insel in den Offshore-Betrieb positiv verlaufen. Sie könnten zukunftsweisend sein.

Unser Ortsbild hat in den letzten Jahren gelitten. Auch hier kann der einzelne Bürger mithelfen, das Image der Insel wieder aufzubessern.

Die Bereitschaft, etwas für die Gemeinschaft zu tun, ist leider nicht besser geworden.

Der Förderverein Museum Helgoland e.V. hat jahrelang gezeigt, dass es anders geht. Was hier aus eigener Initiative entstanden ist, könnte ein Ansporn sein, auch von Anderen etwas Ähnliches für unsere Insel zu schaffen.

Mit freundlichem Gruß



REK Box: Meldung 14



REK Box: Meldung 15

Absender:

Siehe Unterzeichner

Gemeinde Helgoland

Lenkungsgruppe REK

Lung Wai 28

27498 Helgoland

Helgoland , 8.November 2010

Stellungnahme zum vorgestellten Präferenzszenario zur Entwicklung Helgolands

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir die Erarbeitung eines Zukunftsszenarios für die Entwicklung unserer Heimatinsel erwartet. Mit Verwunderung jedoch haben wir die Entscheidung zu der in der Bürgerversammlung am 26.10.2010 präsentierten Präferenzvariante vernommen.

Wir haben deshalb gemeinsam die einzelnen Szenarien erörtert und sind schon bei erster Betrachtung zu dem Ergebnis gekommen, dass weder die Szenarien 1 und 2, noch das unter Beibehaltung der bi-insularen Struktur entwickelte neue Präferenzszenario dazu beitragen können, die zum Erhalt einer lebendigen Inselgemeinde notwendigen Ziele zu erreichen.

Nach eingehender Bewertung relevanter Kriterien hat sich für uns bestätigt, dass lediglich die Szenarien 3 und 4 für Helgoland eine wirkliche Zukunftschance bieten können.

Wie die Lenkungsgruppe bereits selbst festgestellt hat, bieten die Szenarien „Lun bleft Lun“ und „Lun bleft Lun – een betjen deärtu“ keine hinreichenden Ansätze um die Situation auf der Insel zu verbessern. Schon die Lenkungsgruppe ist deshalb zu der Folgerung gekommen, dass eine Landgewinnungsmaßnahme erforderlich ist. Allerdings bietet unserer Meinung nach auch das daraufhin neu erarbeitete Präferenzszenario mit einer Landaufschüttung im Bereich zwischen Nord-Ost-Mole und dem Kopf der neu gestalteten Landungsbrücke nicht die notwendigen Effekte. Die unattraktive Aufspülung die mittels Spundwand an die Reede grenzt würde mangels fehlender neuer Freizeitflächen, Strände usw. nicht zu einer Verbesserung der touristischen Attraktivität unserer Insel beitragen können und schon deshalb kein Interesse bei potentiellen Investoren herbeirufen.

REK Box: Meldung 15

Die maßgebliche sinngemäße Argumentation der Lenkungsgruppe

- die Helgoländer halten an der bi-insularen Struktur fest
- die Landverbindungsszenarien erscheinen zu utopisch

reichen nach unserer gemeinsamen Einschätzung keinesfalls aus, um die chancenreichsten Varianten aus diesen Gründen von vornherein zu verwerfen und sich auf ein zum Scheitern verurteiltes Präferenzszenario festzulegen. Im Fokus sollte dabei nicht nur stehen, wie die älteren Insulaner über die Varianten denken, sondern auch und besonders, wie unsere Kinder und deren Kinder noch zufriedenstellende Lebensbedingungen auf Helgoland vorfinden. Eine wichtige Grundvoraussetzung hierfür ist eine konkurrenzfähige Entwicklung der touristischen Rahmenbedingungen.

Wir wünschen uns im Sinne der Zukunft unserer Insel besonders für die nachkommenden Generationen ein wesentlich ambitionierteres und mutigeres Vorgehen der Lenkungsgruppe und der Gemeinde-, Kreis- und Landespolitiker und schlagen deshalb vor :

- schnellstmögliche Fortführung der derzeitigen Planungen zur Hafennutzung, Landungsbrückenerweiterung und Ortsbebauung Oberland
- Sicherstellung einer ganzjährigen täglichen Schiffsverbindung zum Festland
- Festlegung auf ein Präferenzszenario, das eine Landverbindung zur Düne vorsieht und sich durch umfangreiche zusätzliche Freizeit- und Bauflächen auszeichnet (Variante 3 oder 4)
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für dieses Präferenzszenario
- Planung und Umsetzung des Szenarios

Wir hoffen, dass Sie unsere Argumente nachvollziehen können und diese Erwägungen in den weiteren Sitzungen des Lenkungsgremiums berücksichtigen werden.

Wir sind gern bereit, diese mit Ihnen und unseren Mitbürgern zu erörtern und im Zweifel hierauf aufbauend eine Bürgerinitiative zu gründen bzw. ein Bürgerbegehren einzuleiten .

Mit freundlichen Grüßen

(weitere Unterzeichner siehe Rückseite)

Nachrichtlich : Kreis Pinneberg, IPP GmbH

REK Box: Meldung 15



Abb. 13. Landgewinnung/Erweiterung der Landungsbrücke mit einem neuen Hafenbecken (Menke: 2010)

Entscheidung zu einem Präferenzszenario

Die beiden Entwürfe sind in die Diskussion und Entscheidung in der fünften Lenkungsgruppensitzung am 10. Juni 2010 über die favorisierten Bausteine für ein Präferenzszenario eingegangen. Die Szenarien und Vorschläge sind abschließend erörtert worden und mittels Abstimmung wurden dem Projektteam grundlegende Empfehlungen für ein Präferenzszenario zur Bearbeitung in Phase 4 mit auf den Weg gegeben.

Hierfür wurden zunächst zwei Fragen bezüglich der generellen zukünftigen Entwicklungsrichtung der Insel entschieden.

Dies war zunächst die Frage einer Verbindung von Hauptinsel und Düne mittels einer Aufspülung von Landflächen bzw. die damit verbundene Aufgabe der bi-insularen Situation.

REK Box: Meldung 15



PS: Es wurde schon mal erwähnt!

REK Box: Meldung 15

Stellungnahme zum vorgestellten Präferenzszenario zur Entwicklung Helgolands

Datum	Name	Unterschrift
10.11.10		
10.11.10		
10.11.10		
11.11.10		
11.11.10		

Stellungnahme zum vorgestellten Präferenzszenario zur Entwicklung Helgolands

Datum	Name	Adresse	Unterschrift
10.11.10			
10.11.10			
10.11.10			
10.11.10			
15.11.10			
15.11.10			

Stellungnahme zum vorgestellten Präferenzszenario zur Entwicklung Helgolands

Datum	Name	Unterschrift

REK Box: Meldung 16

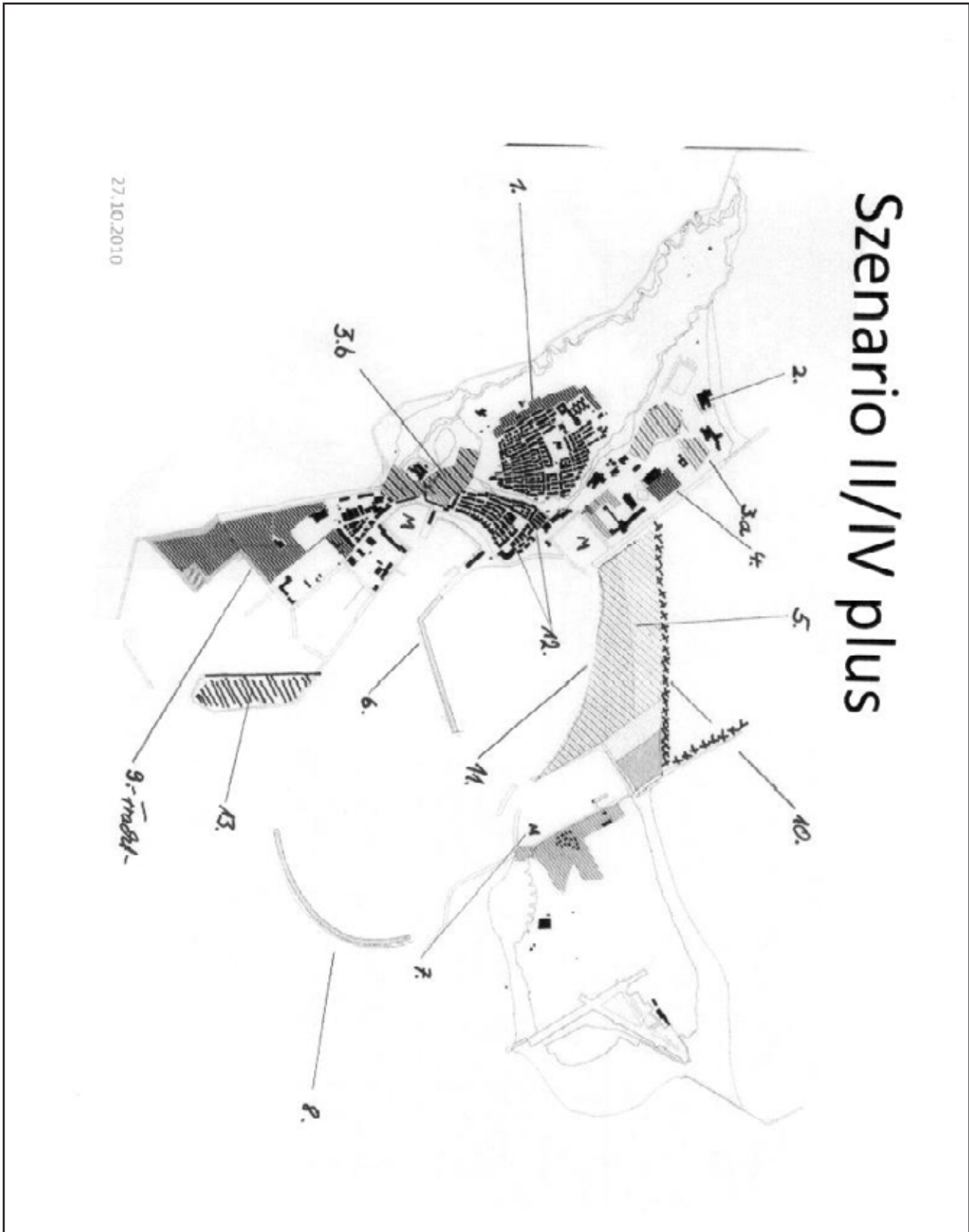


Vorwort

- **Vorschlag ist eine Variation der Szenarien II/IV**
- **Baut auf Vorschlägen des REK u. Tourismus-Konzept**
- **Moderates Bevölkerungs-, Hotel-, Flächenwachstum**
- **Beschleunigte Umsetzung**
- **Geringere Störung des Inselkerns in der Bauphase**

27.10.2010

REK Box: Meldung 16



Erläuterung zur Grafik

1. Wohnen Einwohner
 2. Allwetter-Hotel-Nordspitze (Kongress, Tagung)
 3. a./b. Appartement und Zimmervermietung mit Einwohnernmietwohnungen
 4. Sport- und Wellness-Hotel (wie Tennis, etc.)
 5. Kurpark, Erholungs- und Inspirations-Retreat, (ohne Gebäude, Natur pur, Ruhe)
 6. Landungsbrücke, Erweiterung (Touristik), Kreuzfähreranleger, Ankerplatz
 7. Sportboot-Liegeplätze für Dünen Gäste (Bungalow)
 8. Wellenbrecher (optional, ggf. auch im Norden)
 9. Frachtpier-Anlage
 10. Naturstein / Wellenschutz (wie Dünenmole)
 11. Strandbildung (wie vor 2. Weltkrieg gesamte Südhafen-Inselseite)
 12. Neues Rathaus vor Aquarium, altes Rathaus Seniorenhaus
 13. Materialversuchsfeld und Dienstleistungspark (es wird ein weiteres Wirtschaft-Standbein im Hafen gewünscht) z.B. Versuchsstation Meeres-Technik, Energie-erforschung, Algenzucht (Prof Lüning ex BAH), Materialprüfung (Farben, Metalle in extremen Umgebungen), Salzsole-Nutzung (Medizin, Nahrung,) etc.
- M. Marinas

27.10.2010

REK Box: Meldung 16

Plus / Minus

Plus

- Kurgelände behindert keine heutigen Seesicht-Anlieger
- Absicherung gegen Nordstürme und Beruhigung Südreede
- Dünenfläche, Strand und Erholungsfläche wächst
- Düne ist ganzjährig, jederzeit (Rettungskräfte) erreichbar
- Einige Sanierungsfälle (z.B. Schrottmolen) entfallen
- Umsetzung kann kurzfristig und auf Inselgrund erfolgen, hohe Erschließungskosten entfallen, Vorhaben können parallelisiert werden, Korrelationen sind reduziert
- Baustellen sind in Distanz vom zentralen Inselgeschehen
- Hoher Werterhalt für bestehende Immobilien
- Der Dorfkern wird nicht geschwächt, hier findet das Leben, Handel, Gastronomie weiter und gestärkt statt
- Das Szenario zielt auf eine Einwohnerzahl von ca. 2500 Menschen (2.000 ganzjährig) und neuen 6-800 Betten
- Da keine neue Blockbebauung entsteht (wie Präferenzszenario) mit mehreren Reihen Hotels, gibt es keine Gegensätze mit der bestehenden Architektur. Alle Gebäude in Nordost können eigene Akzente setzen.

Minus

- Verkehrswege für Seefahrzeuge erschwert (Umfahrung)
- Einschränkung, ggf. Verlagerung Brunnenenschutzgebiet Nordreede entfällt

27.10.2010

REK Box: Meldung 17

Gemeinde Helgoland
Lenkungsgruppe REK

Lung Wai 28

27498 Helgoland

Helgoland., 15.November 2010

Stellungnahme zum vorgestellten Präferenzszenario zur Entwicklung Helgolands

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir die Erarbeitung eines Zukunftsszenario für die Entwicklung unserer Heimatinsel erwartet. Mit Verwunderung jedoch haben wir die Entscheidung zu der in der Bürgerversammlung am 26.10.2010 präsentierten Präferenzvariante vernommen.

Wir von der CDU hatten vorher nicht einmal die Möglichkeit innerhalb der Partei über das in der Bürgerversammlung vorgestellte Präferenzszenario zu diskutieren, weil innerhalb der Lenkungsgruppe ein stillschweigen über die laufenden Ausarbeitungen verhängt wurde.

Schwer Enttäuscht wurden wir allerdings von der vorgestellten Vision!

Als Grund für die nicht Beachtung der 4 ursprünglichen Szenarien wurden einfach wie folgt begründet: -Helgoländer wollen zwei Inseln beibehalten!

-Landverbindungen sind zu utopisch!

Aber die Erkenntnis das Zusatzland unbedingt notwendig ist, war allen klar!

Woher weiß man den das wir Helgoländer zwei Inseln beibehalten wollen, es wurde die Bevölkerung in keiner Weise gefragt!

Wir von der CDU lehnen das vorgestellte Präferenzszenario unter allen Umständen ab.

Daher ist für uns eine Aufspülung zur Düne die einzig vorstellbare Lösung um Helgoland für die Zukunft stark zu machen.

Wir beanspruchen für die weitere Vorgehensweise ein Mitspracherecht.

Mit freundlichen Grüßen

REK Box: Meldung 18

Frau Sabine Roberts – Helgolandbeauftragte
Kreisverwaltung Pinneberg
Fax: 04101 – 212 271

Herr Ulf Dallmann – IPP GmbH & Co. KG
Fax: 0431 – 649 5939

Helgoland, 10.11.2010

EINWOHNERVERSAMMLUNG HELGOLAND, 26.10.2010

Sehr geehrte Frau Roberts, sehr geehrter Herr Dallmann!

Am 26.10.2010 wurden den Einwohnern Helgolands die vier verschiedenen Szenarien sowie das Präferenz-Szenarium vorgestellt.

Dazu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

- Szenarium 1: Helgoland bleibt unverändert.
- Szenarium 2: Das etwas andere Helgoland – ein Hotel auf Nordost und verschiedene Veränderungen – war vor dreißig Jahren schon geplant, ist nichts Neues.
- Szenarium 3: Landaufspülung Firma H.C. Hagemann, Herr Weber (Masterplan)
- Szenarium 4: Die abgespeckte Version von Herrn Webers Idee der Landaufspülung.

Präferenz-Szenarium: Erweiterung an der Landungsbrücke (eine Idee von Herrn Hagmeier, Bauamt).

Das ganze REK hat uns keinen Schritt weiter gebracht, es ist keine neue Idee dabei. Es wurden nur alte Gutachten hervorgekramt und aufgearbeitet.

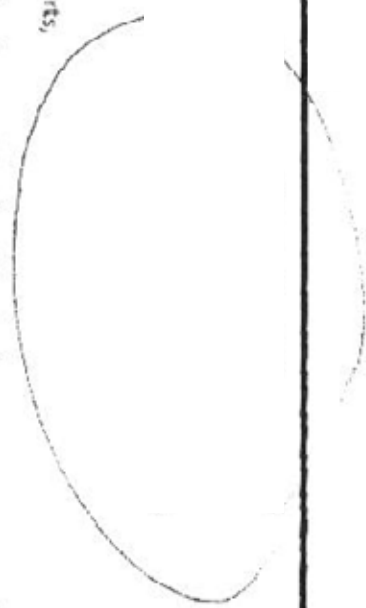
Herr Heinrichs, seinerzeit noch Fraktionsvorsitzender der IHM, hat Ihnen in verschiedenen Sitzungen mitgeteilt, dass der „Masterplan“ für uns noch nicht vom Tisch ist. Hier wird nämlich das geboten, was unsere Gäste wünschen: Freizeitangebote, Strand und freier Zugang zum Wasser.

Das Präferenz-Szenarium ist wohl das schrecklichste, was Helgoland passieren kann - ein Riesen-Betonklotz in einem Kurbad. So etwas wird gerade in Hamburg in der neuen HafenCity praktiziert, dafür müssen die Gäste nicht nach Helgoland kommen.

Ich hatte Sie am Anfang des REK bereits gefragt, ob Sie Gespräche mit Herrn Weber geführt hätten. Darauf sagten Sie mir, dass Herr Weber leider nicht anwesend war in Harburg und Sie mit Herrn Dr. Heidrich gesprochen haben.

Ich habe immer mehr den Eindruck, dass Sie den Masterplan nicht richtig verfolgt haben. Das hatte ich am 16. Juni 2010 Frau Roberts bereits durch eine Mail mitgeteilt. Wir haben auch in einer Sitzung Frau Roberts und Frau Monin gebeten, dieses REK nicht zu bezahlen, da wir mit der erbrachten Leistung unzufrieden sind.

REK Box: Meldung 18



Liebe Frau Roberts,

nach Rücksprache mit Herrn Heinrich und der CDU heute morgen möchte ich noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass für uns der Masterplan noch nicht vom Tisch ist, wir wollten lediglich Präferenz-Szenarien.

Mit freundlichen Grüßen

Von: _____
Gesendet: _____
An: _____

REK Helgoland - BAND II

Auftraggeber:

Gemeinde Helgoland
Herr Bürgermeister Jörg Singer

und

Kreis Pinneberg
Herr Landrat Oliver Stolz

Auftragnehmer:

IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Datum:

20.05.2011

Förderung:

Das Regionale Entwicklungskonzept Helgoland wurde vom Land Schleswig-Holstein im Rahmen des Zukunftsprogramms Wirtschaft mit Mitteln der Europäischen Union und mit Landesmitteln unterstützt.