



## Leistungsbeschreibung REK Helgoland

---

### 1. Einleitung

---

Die Entwicklung der Insel Helgoland ist in den letzten 15 Jahren geprägt durch sowohl einen stetigen Rückgang der Bevölkerungszahlen als auch der Kurzzeitbesucher. Diese Entwicklung hat ihren „Tiefpunkt“ im Jahre 2008 mit lediglich 286.000 Besuchern erreicht. Die Existenz der Insel als touristische Destination und damit als Heimat mit Zukunftsperspektive für junge Familien steht auf dem Spiel.

Die Gemeinde Helgoland hat in der Vergangenheit verschiedene Studien und Konzepte zu den vielfältigen, die Insel betreffenden Themen in Auftrag gegeben, in den selteneren Fällen wurden die Ideen und Konzepte jedoch zur Umsetzung befördert.

Auch von Außen wurden und werden Konzepte, Studien und Pläne an die Gemeinde herangetragen. Große Aufmerksamkeit erregte bundesweit die „Konzeptstudie für einen Masterplan Helgoland“ der HC HAGEMANN real estate GmbH vom Mai 2008. Kernpunkt dieser Studie ist die Wiederherstellung der im Jahre 1721 abgebrochenen Verbindung zwischen Hauptinsel und Düne durch Aufschüttung. Auf diese Weise könnten 1km<sup>2</sup> Land geschaffen werden, die der Insel die Möglichkeit einer Entwicklung eröffnen soll.

Die Problem- und Handlungsfelder sowie die Randbedingungen auf der Insel Helgoland zeichnen sich dadurch aus, dass sie, quasi wie bei einem Wollknäuel, vielschichtig und voneinander abhängig sind; eine isolierte Betrachtung einzelner Handlungsfelder ist nicht sinnvoll. Neben der langfristigen Lösung der Verkehrsanbindung, einem Konzept, das die Nutzung der Häfen regelt sowie einem Tourismuskonzept, das die Ausrichtung in die Zukunft beschreibt und einer im bundesdeutschen Raum einzigartigen Naturausstattung gibt es noch diverse Themen, die ganzheitlich und immer unter Betrachtung aller Prämissen untersucht und einer Lösung zugeführt werden müssen.

Diese Vorgehensweise bedarf einer Strategie, die auf Grundlage des vorab zu analysierenden und zu bewertenden Bestandes an Standortfaktoren und Strukturen klare, realistische Zielaussagen trifft und umsetzungsorientierte, konkrete Maßnahmen bzw. Projekte ableitet. Dieses **integrierte Entwicklungskonzept (REK)** muss Lösungen zu wichtigen anstehenden und zukünftig zu erwartenden Problemen und Herausforderungen, wie des teilweise umfassenden Strukturwandels finden.

### 2. Projektbeschreibung

---

In ihrer jüngeren Vergangenheit hat sich die Gemeinde Helgoland über Jahre sowohl in ihrer gemeindlichen Entwicklung als auch in ihrer touristischen Grundausrichtung ohne tragfähiges Rahmenkonzept und ohne Zukunftsvision nur marginal weiter entwickeln können. Angesichts zahlreicher dynamischer Einzelfaktoren gewinnt die „Überlebensfrage“ der Insel zunehmend an Aktualität.

An die Stelle der sektoralen Betrachtung soll künftig ein ganzheitlicher Ansatz treten. Es gilt jetzt, die gegebenen Rahmenbedingungen zu definieren, bestehende Ideen und Projektansätze zu sammeln und zu bewerten, um auf der Basis der gewonnenen Arbeitsergebnisse tragfähige Entwicklungsszenarien ableiten zu können.

Auf der übergeordneten Planungsebene sollen die Ergebnisse des REK Helgoland sowohl die Grundlage für den in Neuaufstellung befindlichen kommunalen **Flächennutzungsplan** als auch Beitrag für die Regionalplanung sein (**Fortschreibung des Regionalplans I**).

Übergeordnete Zielsetzung des Projektes ist die Erarbeitung eines **integrierten und nachhaltigen Entwicklungskonzeptes** für die Hochseeinsel Helgoland, welches folgende Einzelanforderungen erfüllt bzw. berücksichtigt:

- Gesicherte Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Beibehaltung und Neuprofilierung der touristischen Ausrichtung
- Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit zum Erhalt und zur Verbesserung der Infrastruktur
- Erfassung, Prüfung und Bewertung aller bestehenden Konzepte, Entwicklungsprojekte und Inselnzenarien sowie Integration deren Inhalte in ein integriertes zukunftsorientiertes Inselkonzept (REK Helgoland).
- Erstellung eines umfassenden Stärken-Schwächen-Profiles (**SWOT-Analyse**) unter Einbeziehung aller bereits bestehenden Analysen und Untersuchungen.
- Entwicklung und vergleichende Bewertung von **mindestens 4 Entwicklungsszenarien** vor dem Hintergrund der beiden Alternativen Realisierung bzw. Nichtrealisierung des Großprojekts Landverbindung Hauptinsel-Düne („Schwemmland IV“).
- Beachtung und Berücksichtigung aller bestehenden Verantwortungen für Schutz und Erhalt der besonderen Ausstattung (Naturschutz, Denkmalschutz) und weiterer Interessen (sozialer Wohnungsbau, etc.)
- Erarbeitung erster (vorrangiger) Projekt- und Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung der empfohlenen Entwicklungsstrategie / erste „Leuchttürme“.

## **2.1. Projektträger, Projektpartner und Projektbeteiligte**

---

Trägerschaft und Projektleitung des Regionalen Entwicklungskonzept Helgoland liegt beim Kreis Pinneberg. Prozess begleitend wird in der Kreisverwaltung ein **Projektbüro** eingerichtet. Personell wird dieses Büro durch die Helgolandbeauftragte des Kreises (0,5 VZ) sowie (anteilig) durch einen Fachingenieur (Dipl. Ing. für Städtebau/Stadtplanung) des Referats Regionalmanagement & Europa (0,5 VZ) besetzt.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ortsnähe wird auf der Insel Helgoland eine (ergänzende) Außenstelle zum Projektbüro (**Inselbüro**) eingerichtet (0,5 VZ).

## **2.2. Rahmenbedingungen**

---

Das REK Helgoland soll in einem möglichst breiten gesellschaftlichen Dialog erstellt werden. Angefangen bei den regionalen und kommunalen Akteuren sowohl auf administrativer als auch auf politischer Ebene bis zu Vertretern/innen der Wirtschafts- und Sozialpartner und der Umweltverbände sollen in den Prozess eingebunden werden.

Prozess begleitend wird sowohl eine **Projektgruppe** als auch eine **Lenkungsgruppe** eingerichtet. Die Geschäftsführung der Projektgruppe übernimmt der Kreis Pinneberg, die Geschäftsführung der Lenkungsgruppe liegt bei der Gemeinde Helgoland.

Die **Projektgruppe** hat die Aufgabe den gesamten REK - Prozess fachlich zu begleiten und die erforderliche fachübergreifende Koordination sicherzustellen. Vor Richtung weisenden Weichenstellungen findet stets die Rückkopplung mit der politisch besetzten **Lenkungsgruppe** statt.

Ferner obliegt der Projektgruppe das Prozess begleitende **Monitoring/Controlling**. Zu Beginn des Projekts wird eine detaillierte Projektablaufplanung erforderlich.

#### Mitglieder der Projektgruppe

- Projektleitung (Besetzung des Projekt- und Inselbüros)
- Beauftragte Planungsbüro
- Bürgermeister der Gemeinde Helgoland
- Tourismusdirektor der Gemeinde Helgoland
- Vertreter/in der Landesplanung

#### Erweiterte Projektgruppe

Optional kann sich die Projektgruppe durch die Rekrutierung fachlicher Vertreter/innen des Kreises und der Ministerien verstärken („erweiterte Projektgruppe“). Auf die Einrichtung eines gesonderten Fachbeirats kann daher zugunsten eines schlanken Organisationsaufbaus verzichtet werden.

#### Mitglieder Lenkungsgruppe

- Mitglieder des Hauptausschusses der Gemeinde Helgoland
- Bürgermeister der Gemeinde Helgoland (mit Stimmrecht)
- Landrat des Kreises Pinneberg (Vorsitz / ohne Stimmrecht)
- Projektleitung (ständig anwesend/ohne Stimmrecht)

Als **Gäste** können Vertreter/innen der Wirtschaft und der Sozialen Einrichtungen („WISO-Partner“) hinzugeladen werden. Diese nehmen an den Beratungen der Lenkungsgruppe teil, üben jedoch kein eigenes Stimmrecht aus.

### **2.3. Inhalt**

---

Erwartet wird die Entwicklung von mindestens vier Entwicklungsszenarien mit einer entsprechenden Bewertung, die zu einem Präferenzszenario führt. Hierbei sollen die beiden Alternativen Realisierung bzw. Nicht-Realisierung des Projektes Landverbindung Hauptinsel – Düne (Schwemmland IV) betrachtet werden. Daraus abgeleitet soll ein kommunizierbares Inselleitbild entwickelt werden und erste Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Für die folgende Phase der Umsetzung werden Hinweise zum Monitoring erwartet.

### 2.3.1. Handlungsfelder

---

Hinsichtlich der im Rahmen des REK Helgoland abzuarbeitenden **Handlungsfelder** sollen sämtliche entwicklungsrelevanten Aspekte beleuchtet und in den Prozess der Konzepterstellung eingestellt werden. Folgende Handlungsebenen sind auf jeden Fall in die Untersuchung einzubeziehen:

1. Verkehr (einschl. Inselanbindung)
2. Hafenkonzept (Nutzungskonzept für die Helgoländer Häfen inkl Machbarkeitsstudien)
3. Wirtschaft und Gewerbe
4. Forschung
5. Tourismus (einschl. Standortmarketing, Inselimage und Naturausstattung)
6. Städtebauliche Entwicklung (einschl. Denkmalschutz und energetische Ertüchtigung der vorhandenen Bebauung)
7. Wohnraumentwicklung (quantitativ und qualitativ)
8. Energieversorgung (mit dem Schwerpunkt „regenerative Energienutzung“)
9. Ver- und Entsorgung
10. Infrastruktur der Insel / Einrichtungen der Daseinsvorsorge
11. Natur und Landschaft (einschl. der europäischen Vorgaben im Zusammenhang mit NATURA 2000)
12. Hochwasser- und Küstenschutz
13. Demographie & Daseinsvorsorge

Einen wegweisenden Teil des REK Helgoland wird die Frage einnehmen, ob eine Aufschüttung und Erschließung, wie sie in der „**Konzeptstudie für einen Masterplan Helgoland**“ der HC HAGEMANN real estate GmbH vom Mai 2008 dargestellt ist, ein realistisches Entwicklungsszenario für Helgoland sein kann. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes sind sowohl die besonderen Anforderungen, die an eine Realisierung dieses Megaprojekts zu stellen wären, eingehend zu untersuchen als auch die daraus resultierenden Konsequenzen zu diskutieren. Die zu beschreibenden Alternativszenarien sollen sowohl vor dem Hintergrund einer geplanten Inselerweiterung als auch vor der Aufgabe bzw. der Ablehnung des Projektes erfolgen, um eine erfolgsversprechende Fortsetzung des REK-Prozesses in beiden Fällen gewährleisten zu können.

Folgende Punkte sollen dabei mit betrachtet werden:

- Technische Machbarkeit
- Rechtliche Machbarkeit (Genehmigungsverfahren, umweltrechtliche Belange etc.)
- Erarbeitung von Vorschlägen für die Übernahme von Teilen des Vorhabens durch Private/Gemeinde/Kreis/Land
- Ansatzpunkte für ÖPP-Modelle

- Untersuchung der Wirtschaftlichkeit der privaten und öffentlichen Teile des Vorhabens
- Identifikation von wirtschaftlichen Risiken für die öffentliche Hand und private Träger

### 2.3.2. Vertiefungsthemen

---

Im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes Helgoland soll eine Reihe von besonderen Fragestellungen, die für die künftige Entwicklung der Hochseeinsel von zentraler Bedeutung sind, hinreichend beantwortet werden:

- Unter welchen Umständen kann und sollte der Denkmalschutz auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einem Baustein der zukünftigen Entwicklung Helgolands werden? (Alleinstellungsmerkmal 50er-Jahre Aufbauleistung?)
- Unter welchen Rahmenbedingungen kann die Gemeinde Helgoland ihrem gemeindlichen Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge ohne bzw. mit deutlich reduzierter Inanspruchnahme von Subvention und Förderung gerecht werden?
- Unter welchen Umständen kann in dem Fall, dass es zur Realisierung der Aufschüttung (Schwemmland IV) kommt, die Entwicklung bzw. der laufende Geschäftsbetrieb der Insel Helgoland sicher gestellt werden?
- Welche Auswirkungen würde die Aufschüttung (Schwemmland IV) auf die bestehende Fauna (z.B. Robbenpopulation, Veränderungen der Felswattstruktur) sowie auf die bestehenden Strömungsverhältnisse um Helgoland mit sich bringen?

### 2.3.3. REK Leistungsbausteine

---

Inhaltlich soll der REK-Prozess folgende Einzelbausteine umfassen:

- Festlegung aller Untersuchungsgegenstände unter Berücksichtigung eventuell im Prozess weiterer identifizierter Themen
- Bestandsaufnahme unter Einbindung aller vorhandenen Konzepte
- SWOT-Analyse mit ganzheitlichem Ansatz
- Entwicklung eines Inselleitbilds und Definition von Entwicklungsszenarien
- Weiterentwicklung eines Präferenzszenario und Ableitung von Maßnahmen – und Projektvorschlägen sowie konkreten Handlungsanweisungen
- Maßnahmenkatalog (kurz-, mittel-, langfristig) mit ersten groben Kostenschätzungen und Finanzierungsoptionen
- Umsetzung, Monitoring und Evaluierung

## 2.4. Methodik

---

Methodisch sind die Planungs- und Prozessleistungen in 4 Phasen zu organisieren. Vor jedem Eintritt in eine folgende Phase sind die erzielten Arbeitsergebnisse der Vorphase mit der Lenkungsgruppe rückzukoppeln. Jeder Lenkungsgruppensitzung geht mindestens eine Sitzung der Projektgruppe (ggf. auch in erweiterter Form) voraus. Die Sitzungen der Lenkungsgruppe finden regelmäßig auf Helgoland statt.



### 2.4.1. Analyse

---

In der ersten Phase des REK-Prozesses sollen alle vorliegenden gesamt- und teilräumlichen Konzepte, Studien und Planungen zu Helgoland erfasst und ausgewertet werden. Sollten sich im Zuge des Analyseprozesses Fragen eröffnen bzw. sich Abstimmungsbedarf ergeben, soll die entsprechende Klärung im Rahmen sog. „**Inselgespräche**“ herbeigeführt werden. Für die Organisation größerer Gesprächsrunden wird dem Auftragnehmer Unterstützung durch die Projektleitung gewährt.

Folgende Arbeitsergebnisse, die dem Auftragnehmer seitens der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, sollen (mindestens) Eingang in den Analyseprozess finden:

- Städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung des Nord-Ost-Landes – 1971/72
- Vorbereitende Untersuchung über die hochbauplanerische, funktionelle sowie erschließungsmäßige und versorgungsgerechte Realisierbarkeit unter Einbeziehung der Wirtschaftlichkeit von Einzelmaßnahmen zum Wettbewerb aus dem Jahre 1971/72 – Nov. 1975
- Denkmalpflegerische Zielplanung (1992)
- Planerisches Gutachten für die Bereiche Am Südstrand, Prof.-Heincke-Str., Am Falm zwecks Erweiterung und Modernisierung der Gebäude – Dipl.-Ing. Mohr – 1996 / Obergutachten über die Qualität der Entwürfe und ihre Verträglichkeit im städtebaulichen und baulichen Kontext des planerischen Gutachtens des Architekten Dipl.-Ing. Mohr – 1997
- Informelle Planung 2: Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Unterland (Hochschule Bremen und FH Lübeck – Dokumentation der studentischen Entwurfswerkstatt - Nov. 2005)
- Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Perspektiven (Geographisches Institut Uni Kiel – Projektberichte und Exkursionsführer - Dez. 2006)
- Verträglichkeitsuntersuchung nach §11(3) BauNVO über die ökonomischen Auswirkungen eines neuen Lebensmittelmarktes – Dez. 2006
- Machbarkeitsstudie für einen Masterplan Helgoland, HC Hagemann real estate GmbH ( Mai 2008)
- Neues Tourismuskonzept für Helgoland (Projekt M – 2008)
- Gesamträumliches Entwicklungskonzept Insel Helgoland - Februar 2009
- Weitere vorhandene und künftige Ausarbeitungen von Investoren, Studenten und sonstigen Interessenträgern

Sowohl das im Februar 2009 fertig gestellte **Gesamträumliche Entwicklungskonzept Insel Helgoland** als auch die **Konzeptstudie für einen Masterplan Helgoland** (Mai 2008) beinhalten eine Reihe geeigneter Einzelmaßnahmen und –projekte, die im Rahmen des Neuausrichtungsprozesses der Inselgemeinde entsprechend ihrer Bewertung berücksichtigt werden sollen. Die beiden genannten Konzepte erhalten im Hinblick auf das Regionale Entwicklungskonzept Helgoland den Status von **Vorstudien**.

Das neue **Tourismuskonzept für Helgoland** (Projekt M - 2008) soll inhaltlich in Gänze in das REK Helgoland einbezogen werden.

Fragen der **demographischen Entwicklung**, der **Nachhaltigkeit** und des **Gendermain-Gedankens** sowie alle relevanten Aspekte des **Klimaschutzes** sollen als Querschnittsthemen betrachtet und als gesetzte Thematik auf den jeweiligen Handlungsfeldern mit abgearbeitet werden.

### 2.4.2. Workshops

---

Der erforderliche gesellschaftliche Dialog sowie der interdisziplinäre Austausch mit Fachleuten und Behördenvertretern/innen soll über eine Reihe von Workshops bzw. fachliche Zukunftswerkstätten hergestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dafür **mindestens vier Fachworkshops** erforderlich werden. Die Workshops sollen in der Regel auf der Insel Helgoland stattfinden.

Die genaue Anzahl der Veranstaltungen und die exakte inhaltliche Ausrichtung wird sich aus dem Ergebnis der Vorphase (Analyse) ergeben.

Im Rahmen der Workshopreihe sollten nach Möglichkeit auch Vertiefungsthemen (z.B. Denkmalschutz) mit abgearbeitet werden.

Zur organisatorische Abwicklung der Workshop steht die Projektleitung unterstützend zur Verfügung.

### 2.4.3. SWOT - Analyse und Szenarien

---

In einem weiteren Schritt sind die Ergebnisse der Fachworkshops und die Auswertungsergebnisse der bestehenden Studien und Gutachten in ein fachübergreifendes ganzheitliches **Stärke-Schwächen-Profil** einzustellen.

Jeweils für beide Entwicklungsalternativen (mit und ohne Landverbindung Hauptinsel - Düne) sind mindestens 2 **Entwicklungsszenarien** zu beschreiben und einer Bewertung zuzuführen. Die exakte Zahl der Entwicklungsszenarien (insgesamt mindestens 4) ergibt sich auch hier aus den jeweiligen Ergebnissen der vorangegangenen Phasen. In die fachübergreifende Bewertung von Planungsalternativen ist auch stets die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Verwertbarkeit einzubeziehen.

### 2.4.4. Leitbild

---

Der vierten Phase geht eine intensive Beratung über die alternativen Entwicklungsszenarien voraus. Dieser Diskussionsprozess wird in der Empfehlung der Lenkungsgruppe seinen Abschluss finden. Auf Grundlage dieses Votums soll seitens der Auftragnehmer das **Präferenzszenario** weiter ausgeformt werden.

Die Definition eines neuen **Insel-Leitbildes**, die Ableitung von konkreten **Handlungsempfehlungen** an die Gemeinde sowie die Erstellung eines zeitlich gestaffelten **Maßnahmenkatalogs** einschließlich der Benennung „**erster Leuchttürme**“ sind die folgenden Bearbeitungsschritte.

Insbesondere für die darauf folgende Realisierungsphase werden konkrete **Empfehlungen und Organisationsvorschläge** erwartet.

Abschließende **Hinweise zur Evaluierung** runden das Leistungsprofil dieser Phase ab.

## 3. Zeitplan

---



Im direkten Anschluss an die Auftragsvergabe (Juni 2009) soll mit den Arbeiten zum Regionalen Entwicklungskonzept Helgoland begonnen werden. **Die Projektlaufzeit beträgt 1 Jahr.** Der Abschlussbericht mit dem Inselleitbild, den Handlungsempfehlungen und den Hinweisen zum Monitoring soll bis Ende Juni 2010 vorliegen.

Vom Auftragnehmer wird erwartet, dass er in der Vorphase des Projekts einen dezidierten **Projekttablaufplan** erstellt und diesen mit allen Projektbeteiligten abstimmt.