

Übersicht

1. Rede von Herrn Bürgermeister G. Lübben
2. Präsentation Bürgerdialog
3. Dokumentation der Fragen und Antworten aus der
Veranstaltung
4. Dokumentation der offen gebliebenen Fragen und
Antworten aus der Veranstaltung
5. Auswertung Feedbackbögen

Anlagen:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-16-ISEK-Borkum_Beschlussfassung-2.pdf

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-20-VU-Borkum-Reede_-Beschlussfassung-1.pdf

Leitbild Borkum 2030

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/01/LeitbildBorkum2030-Stand030516_final_small.pdf

Rede von Herrn Bürgermeister G. Lübben

Rede Bürgerdialog Borkum, den 10.7.19

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Borkumerinnen und Borkumer, liebe Gäste, liebe Ratsmitglieder,

ich freue mich sehr, dass sie heute zu dieser Bürgerdialogveranstaltung gekommen sind. Herzlich willkommen.

Es hat in den letzten Tagen und Wochen doch einige Irritationen gegeben und ich glaube, es ist an der Zeit, Ihnen aus unserer Sicht einmal darzulegen, warum wir uns über unsere gemeinsame Zukunft hier auf der Insel Gedanken machen müssen und welche Überlegungen in Rat und Verwaltung und im Aufsichtsrat der GmbH in diesem Zusammenhang angestellt werden.

Dies alles ist nicht mit einem Satz zu erklären. Auch ist es meiner Meinung nach nicht der richtige Weg über Leserbriefe zu kommunizieren.

Deshalb soll hier heute nach den Vorträgen jeder die Gelegenheit haben, sich mit Fragen oder Anregungen an uns zu wenden. Wenn die Zeit heute nicht ausreicht, werden wir eine weitere Veranstaltung durchführen.

Ich möchte hier keine langen Reden führen. Ich halte aber viel davon, die Dinge auch deutlich zu benennen:

Natürlich kann ich angesichts der Gästezahlen insbesondere über Ostern und Pfingsten und in den Hauptferienmonaten diejenigen verstehen, die ein „immer weiter, immer höher, immer besser, immer mehr“ durchaus Angst macht.

Deshalb vorweg, bevor der Geschäftsführer der Nordseeheilbad Borkum GmbH, Göran Sell, und Fachleute das Wort an Sie richten:

Ich glaube, ich spreche für alle meine Ratskolleginnen und -kollegen wenn ich sage, dass hier niemand einen ungebremsten Tourismus und einen Ausverkauf der Insel will. Das können Sie auch daran erkennen, dass wir seit Jahren eine

sehr restriktive Baupolitik betreiben und unsere Bebauungspläne so aufgestellt haben, dass ungebremster Ferienwohnungsbau nicht mehr möglich ist. Wir haben in diesem Zusammenhang sogar – ausgehend von Borkum – erreicht, dass das Baugesetzbuch geändert wurde. Dies alles war notwendig um zu bezahlbarem Wohnraum zu kommen, Spekulationen soweit wie möglich einzugrenzen und einen Ausverkauf bzw. Sylter Verhältnisse zu vermeiden. Leider geht das nicht von heute auf morgen. Die Bevölkerung und natürlich auch der Rat waren bereit, dafür erhebliche Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

Auf der anderen Seite leben wir aber auch vom Fremdenverkehr. Das ist und bleibt unsere Existenzgrundlage auch wenn wir auf anderen Feldern aktiv sind und z.B. versuchen, uns als Servicestandort für Offshore zu etablieren und den Hafen entwickeln wollen. Auch im in die Jahre gekommenen Kurviertel braucht es Entwicklung, wenn man etwa an die Kulturinsel denkt.

Das alles ist aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen, über die gleich noch zu reden sein wird, dringend erforderlich und funktioniert nur, wenn wir Fördergelder erhalten. Deshalb ist es auch wichtig, dass zusammen mit Borkumerinnen und Borkumern ein Leitbild Borkum 2030 entwickelt und auch -wieder gemeinsam- ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (das sogenannte ISEK) erarbeitet wurde, welches einstimmig vom Rat beschlossen wurde. Ziel ist es, die Insel nicht nur für Gäste, sondern insbesondere auch für die Borkumer selbst lebens- und liebenswert zu erhalten und zu entwickeln und die Lebensqualität zu erhöhen.

Über den Haushalt der Stadt Borkum will ich nicht lange reden. Der ist auf einem guten Weg. Wenn alles planmäßig und normal läuft und der Rat seine restriktive Haushaltspolitik beibehält, werden wir nächstes Jahr einen

ausgeglichene Haushalt haben. So die Prognosen der Kämmerin.

Wir wissen aber auch alle, dass große Aufgaben mit enormen Belastungen vor uns liegen. Als Beispiel sei hier der Zustand der Straßen genannt. Wir haben zwar in den letzten Jahren vieles z.B. über die Dorferneuerung saniert, trotzdem bleibt noch viel zu tun. Weitere Beispiele kann man aufzählen. Grundschule, Kinderkrippe, Breitbandausbau usw.

Und in der Nordseeheilbad Borkum GmbH müssen wir nach Auskunft des Werkdirektors Axel Held mittelfristig das Wasserwerk mit einem Millionenaufwand erneuern und in das Stromnetz stetig investieren. Zudem soll die Energieversorgung umgestellt werden auf emissionslose Versorgung.

Der Hafbereich soll umgestaltet werden, unter anderem, um hier mehr vom Offshorebereich zu profitieren, aber auch um den Ortsteil zu entwickeln. Dadurch erhoffen wir uns mehr Wirtschaftskraft und damit mehr Einnahmen, so dass nicht dauernd Abgaben erhöht werden müssen.

Wir haben erfolgreich Mittel aus der Städtebauförderung eingeworben. Auf der Grundlage von Borkum 2030, ISEK und einer sogenannten Vorbereitenden Untersuchung (VU) unterstützen das Land und der Bund die nun anstehende Entwicklung des Ortsteils Reede mit über 13 Mio Euro. Trotzdem wird dies alles zunächst auch nicht unerhebliche Mittelbereitstellungen in den Haushalten von Stadt und GmbH nach sich ziehen.

Die Kulturinsel ist schwer in die Jahre gekommen und muss in absehbarer Zeit grundsaniert, wenn nicht erneuert werden. Das Gezeitenland wird älter und erfordert zusehends mehr Investitionen.

Dies sind nur einige Beispiele. Jeder hier im Saal kann sicher weitere Probleme benennen.

Wie geht man mit der Situation um?

Ganz falsch wäre es sicher, wenn man den Kopf in unseren schönen Sand stecken würde und die Dinge auf sich zukommen lässt, vielleicht mal die Abgaben erhöht um wenigstens das Notwendigste zu machen und die unvermeidbaren tariflichen Personalkostenerhöhungen aufzufangen ...

Mit so einer Handlungsweise würden Stadtrat, Aufsichtsrat, Bürgermeister und Verwaltung Ihren Aufgaben sicher nicht gerecht. Das wäre verantwortungslos.

Was also tun?

Man macht das, was jeder in dieser Lage tun würde. Man setzt sich zusammen und holt sich von Fachleuten Rat. Dabei bespricht und nutzt man dann auch die vorhandenen Instrumente, wie das erarbeitete Leitbild 2030, ISEK, Analysen wie z.B. die Hotelbedarfsanalyse und anderes.

Genau dies ist unter anderem in einer Aufsichtsratssitzung der GmbH geschehen, als wir uns im Aufsichtsrat vom Wirtschaftsprüfer und von einem Fachmann die Planungsszenarien für die Zukunft aufzeigen ließen und mögliche Optionen für die Zukunft besprachen. Es ging darum, Wege aufzuzeigen, wie wir zu einer nachhaltigen Sicherung und Aufstellung des Unternehmens für die Zukunft kommen und wie wir den sich gravierend ändernden Rahmenbedingungen (Fachkräftemangel, demographischer Faktor, kürzere Aufenthaltszeiten, etc.) begegnen.

Ein Thema war da natürlich auch der in einer Analyse festgestellte Bedarf an Hotelbetten und das unter Beteiligung von Inselbevölkerung, Gästen und Politik entwickelte ISEK, welches einstimmig vom Stadtrat beschlossen wurde.

Meiner Meinung nach wäre es fahrlässig, wenn Politik und Verwaltung das Hotelsegment außen vor ließen, die festgestellten Bedürfnisse der Gäste ignorierten und diese Chance der Weiterentwicklung verpassten.

Natürlich muss man hier maßvoll und umsichtig vorgehen.

Ein festgestellter Bedarf heißt noch nicht, dass auch alles umgesetzt wird.

Nur Denkverbote darf es nicht geben, sonst werden wir künftig große Schwierigkeiten haben, die Zukunftsaufgaben zu bewältigen.

Wir werden unsere Insel nicht weiterentwickeln, wenn wir jeden Hotelbau zu einer ideologischen Frage machen. Das machen wir – meiner Meinung nach völlig zu Recht – bei der Entwicklung des Hafens, welche der notwendigen Stärkung der Wirtschaftskraft dient, auch nicht. Ein Vergleich mit der Eingrenzung des Baus von Ferienwohnungen ist ebenfalls nicht korrekt. Die Eingrenzung des Baus von Ferienwohnungen soll dazu führen, dass der Ausverkauf von Insulanerhäusern gestoppt wird, mehr Dauerwohnungen entstehen und die ständig steigenden Preise sowohl für Mietwohnungen als auch für Immobilien verhindert werden. Wir hoffen, dass sich so auch wieder unsere Borkumer Mietraum und vielleicht sogar Hauseigentum in absehbarer Zukunft wieder leisten können. Mit Hotelbau hat das nichts zu tun.

Um es deutlich zu sagen:

Natürlich müssen wir uns mit dem fehlenden Bedarf an Hotelbetten beschäftigen. Etwa wenn es um die Grundsanierung der Kulturinsel geht. Das werden wir alleine nicht schaffen.

Wenn allerdings in einem Leserbrief oder Bürgerbegehren oder in einer Presseüberschrift suggeriert wird, dass hier jetzt vier große Hotels entstehen sollen, so ist dies schlicht falsch.

Es liegen weder bei der Stadtverwaltung, bei der GmbH noch beim Aufsichtsrat

oder beim Stadtrat Anträge oder Pläne für vier Hotels vor.

Lassen Sie mich noch ein paar Worte zum Thema „Miramar“ sagen bevor ich zum Ende meiner Ausführungen komme und das Wort übergebe:

Ich habe ja schon einiges in der letzten Ratssitzung hier an gleicher Stelle dazu gesagt und bin eingehend auf die Gründe eingegangen, warum wir es uns nicht leisten können, einem Investor, der einen hohen Kaufpreis für unser Grundstück zahlen will, der signalisiert hat, dass er dem, was im Leitbild Borkum 2030 und im ISEK festgestellt wurde, folgt, und der nicht zuletzt Arbeitsplätze schafft und auch mittel- und langfristig zu einer Hebung der Wirtschaftskraft beiträgt, von vornherein die Tür vor der Nase zu zu schlagen .

Dies hat der Verwaltungsausschuss mehrheitlich genau so gesehen und deshalb am 2.5.19 beschlossen, mich mit der Durchführung weiterer Gespräche mit dem Investor zu beauftragen und nichts anderes.

Die Anregung aus der letzten Ratssitzung, ein öffentliches Vergabeverfahren durchzuführen, habe ich rechtlich prüfen lassen.

Es wird hier von einem öffentlichen Vergabeverfahren abgeraten, da die Voraussetzungen ungleich sind und eine chancengleiche Bewertung von Konzepten anderer Bewerber nahezu nicht möglich ist. So hat ein anderer Bewerber z.B. Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zum Miramargrundstück einzuhalten, was die Bebaubarkeit und Wertigkeit des Grundstücks erheblich mindert.

Andere potenzielle Bewerber hätten nicht die Möglichkeit, neben dem zu veräußernden Grundstück auch das Grundstück des bestehenden Miramar mit

einzu beziehen. Hieraus ergeben sich Verhältnisse und Konzepte, die in einem Vergabeverfahren nicht vergleichbar sind. Da drohen lt. Anwalt Schadensersatzansprüche unterlegener Bieter.

Wir haben das WSA-Grundstück gutachterlich schätzen lassen. Danach beträgt der Kaufpreis 765 Euro/qm. Bei einer Verkaufsfläche von rd. 4.000 qm sprechen wir von einem Kaufpreis von rd. 3.060.000 Euro.

Dies dürfte von einem anderen Investor nicht zu erzielen sein, insbesondere auch dann nicht, wenn man dort andere Nutzungsideen verfolgen will, etwa die Schaffung von Dauerwohnraum, Parkplätzen, einer Fun-Halle oder Ähnliches, was schon genannt wurde. Andere Nutzungen des bislang unansehnlichen Grundstückes dürften daher allein wegen der Wertigkeit wenig Sinn machen.

Wir haben festgestellt, dass Bedarf an barrierefreien Hotelbetten besteht. Ich bin da bereits in der letzten Ratssitzung näher drauf eingegangen.

Wir haben hier einen Investor, der bereit ist, allen Vorgaben zu folgen, welche die Stadt an ihn stellt.

Er hätte eine Vielzahl von Bedingungen zu erfüllen, die in einem rechtsverbindlichen und sanktionsbewährten öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt würden. Nebenbei: Auch der Wanderweg entlang der Dünen würde bestehen bleiben.

Sowohl über Änderungen des Bebauungsplans als auch über den Grundstücksverkauf wird öffentlich in einer Bauausschuss-Sitzung beraten und dann öffentlich in einer Ratssitzung entschieden und nicht hinter verschlossenen Türen wie von einem oder anderen suggeriert wird.

Es liegt jetzt am Investor, uns seine genauen Vorstellungen über die architektonische-, -sich der Bäderarchitektur anpassende-, Bauweise, Barrierefreiheit, energetische nachhaltige Gestaltung, Bauzeitraum,

Personalwohnungen, Beeinträchtigung der Nachbarn - und so weiter darzulegen. Dazu hat sich der Investor bereiterklärt. Dies alles wird öffentlich und transparent diskutiert werden.

Erst wenn dies alles vorliegt, wird sich der Rat am Ende des Tages in einer öffentlichen Sitzung entscheiden. Bisher liegen nur grobe Vorstellungen und das Interesse eines Investors vor, der jetzt bereits erklärt hat, allen Vorgaben folgen zu wollen.

Meiner Meinung nach besteht die große Chance, dass uns das Projekt in unserer Entwicklung auf der Insel weiterbringt. Nicht nur aus monetären Gründen. Eine spürbare und unzumutbare zusätzliche Belastung für unsere Infrastruktur durch höchstens rd. 120 Gäste täglich mehr, wenn es denn so viele werden, wird es nach meiner Einschätzung nicht geben.

Das Leitbild Borkum 2030 und auch ISEK wurde zusammen mit Borkumern und Gästen erarbeitet.

Die letzte Stadtratssitzung hier in der Kulturinsel hat eindrucksvoll gezeigt, dass wir gemeinsam gut in der Lage sind, unsere drängenden Zukunftsfragen in einem kritischen und zugleich konstruktiven Dialog zu behandeln. Das möchten wir heute fortsetzen.

Die Diskussion um die Fläche des WSA-Bauhofs, welches durchaus ein zentraler Punkt im Kurviertel und im ISEK ist, zeigt, dass Redebedarf besteht und es viele Fragen gibt, die wir gern beantworten möchten.

Dazu stehen wir Ihnen heute zur Verfügung. Der Geschäftsführer der NBG, Charlotte Herbst vom Stadtplanungsbüro Baumgart + Partner und Jan Sönnichsen vom Destinationsentwickler destinationlab, die Ihnen bereits aus dem ISEK-Prozess bekannt sind, werden Ihnen in 3 Impulsvorträgen wichtige

Informationen liefern, bevor insbesondere sie Ihnen in der Podiumsrunde auch ihre Fragen beantworten. Richten Sie gerne Ihre Fragen an uns.

Sie können auch gerne uns alle im dritten Teil dieser Sitzung in einer offenen Dialogrunde ansprechen.

Nichts soll offen bleiben. Was wir heute nicht beantworten können wird nachgereicht.

An der Anwesenheit der Ratsmitglieder können Sie erkennen, wie wichtig Ihre Fragen und die Antworten für den Entscheidungsprozess sind.

So, jetzt habe ich genug geredet.

Ich wünsche uns einen informativen Abend mit einem sachlichen und fairen Dialog sowie konstruktiven Gesprächen.

Im Grunde wollen wir doch alle das Gleiche, ein lebens- und liebenswertes Borkum, welches die Herausforderungen der Zukunft meistert und wo auch unsere Kinder und Enkel gerne und gut von unseren Gästen leben wollen und können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Präsentation Bürgerdialog



Bürgerdialog Konkrete Planungen für „Borkum 2030“ in der Diskussion

10. Juli 2019

Ablauf

1. Information zum Ablauf und Vorstellung der Gäste
2. Drei Impulsvorträge
3. 60 Minuten für Ihre Fragen an das Podium
4. 30 Minuten für persönliche Gespräche mit den Gästen
5. Abschluss der Veranstaltung gegen 20:45 Uhr

Sie haben Fragen?

Bitte notieren Sie Ihre Fragen auf den ausliegenden **Karten**

1 Frage = 1 Karte

Sie erhalten **Antworten** auf Ihre Fragen im heutigen Dialog oder ab Ende August in der **Dokumentation** der heutigen Veranstaltung unter <https://www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030/>

Im Anschluss: 90 Minuten Zeit für **Ihre Fragen** an das Podium und die Vortragenden als **Fragerunde** und im **persönlichen Gespräch**



Bürgerdialog Konkrete Planungen für „Borkum 2030“ in der Diskussion

10. Juli 2019

Enkeltauglichkeit

Göran Sell

Geschäftsführer der Nordseeheilbad Borkum GmbH

1990er: Verlust eines Wirtschaftsfaktors



© Archiv Heimatverein Borkum



Tourismus im Wandel: Andere Gäste und andere Gastgeber

**Gäste und Gastgeber
von heute und morgen
sind nicht mehr die aus
der Blütezeit Borkums.**



**Nachwachsende Generationen haben
neue Ansprüche & Bedürfnisse.**

Babyboomer (50+):

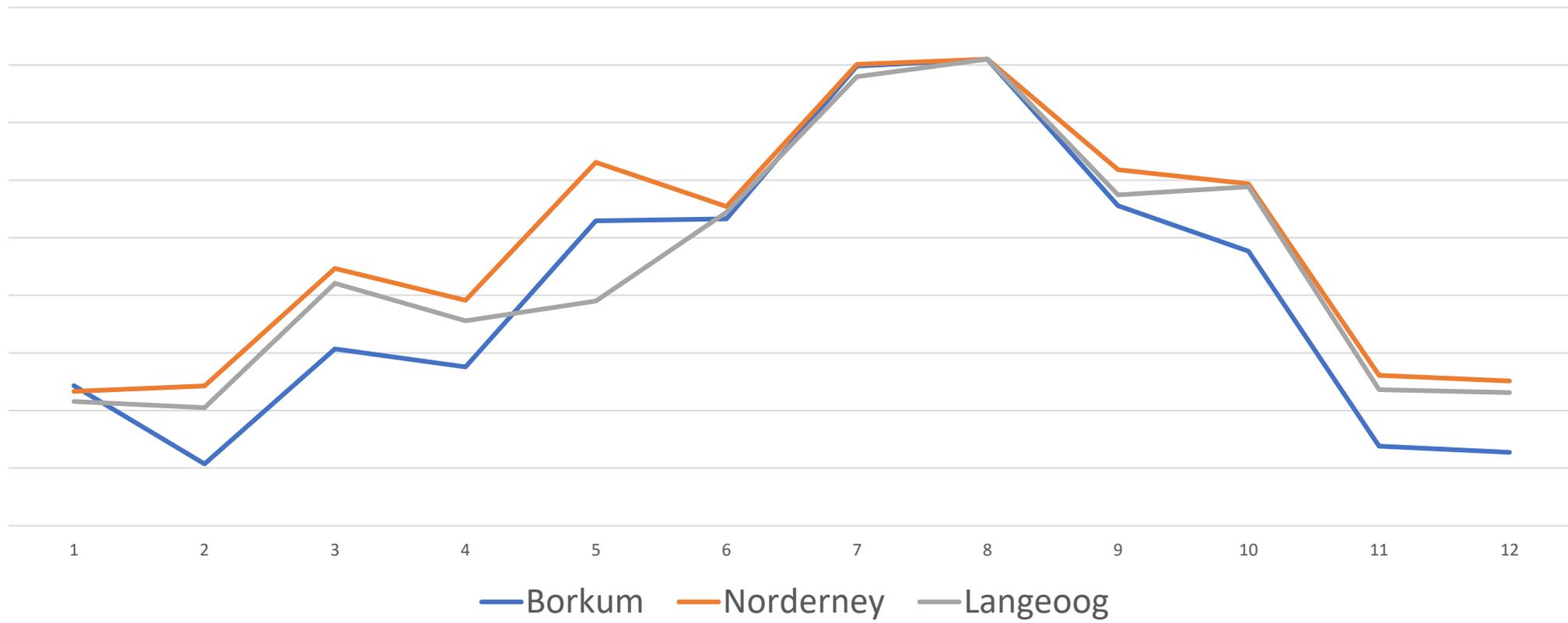
Freiheit, Entdecken, Totaler Genuss

Generation Golf (40+): New Family, Design,
Back to the roots, authentischer Genuss

Millenials (30+): Technologie, gesunder
Genuss, Originalität, Neuer Hedonismus

Generation Youtube (20+): Digital Natives,
wählen können, Welt verbessern

Saisonalität im Vergleich



Wirtschaftliche Betrachtung

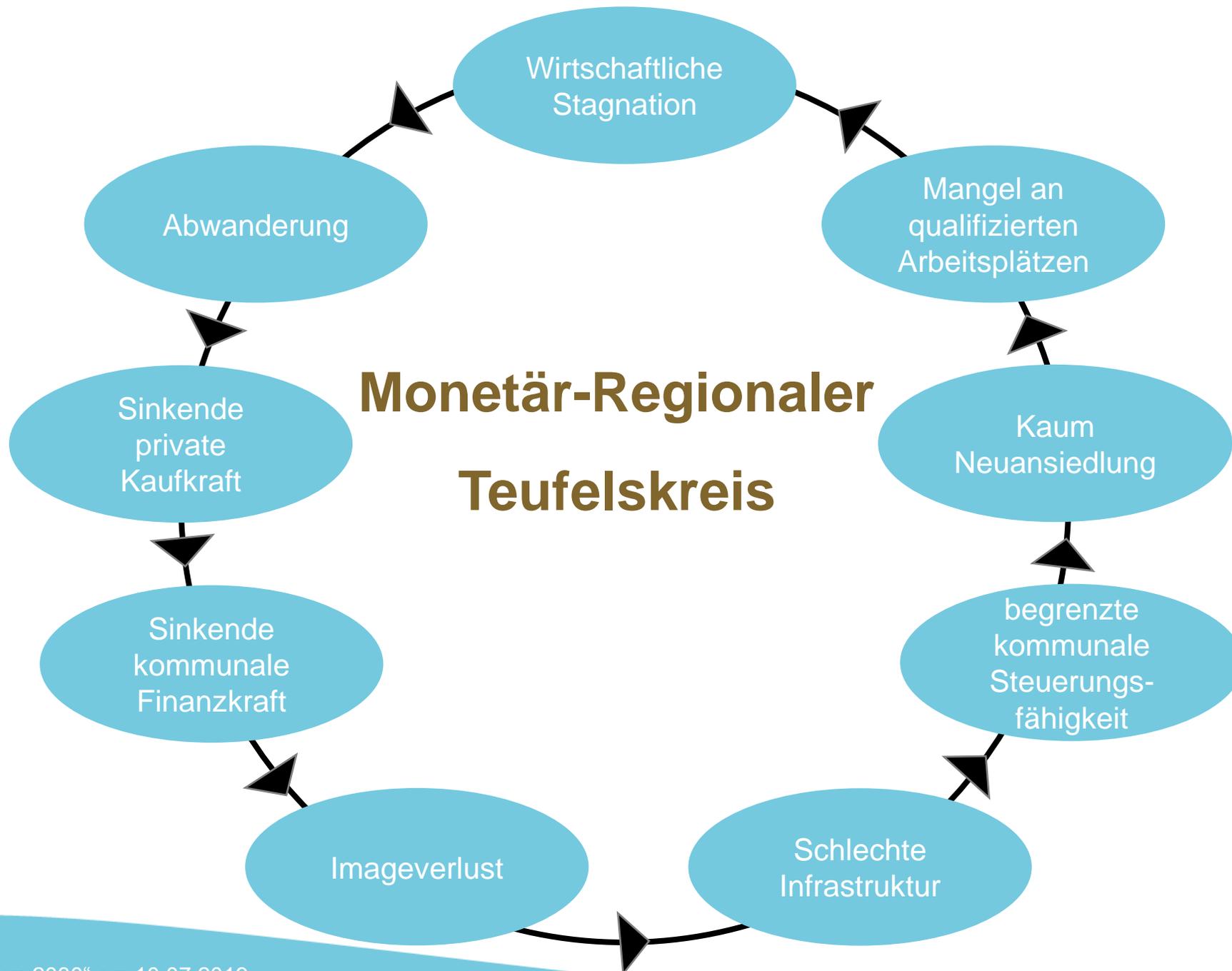
Virtuelles Unternehmen (VU)
Nordseeheilbad Borkum

Entwicklung Übernachtungen seit 2007		
	Borkum	Ostfriesische Inseln (Ø)
2007	2.211.220	9.146.246
2016	2.452.501	10.706.840
Zuwachs	10,91 %	17,06 %

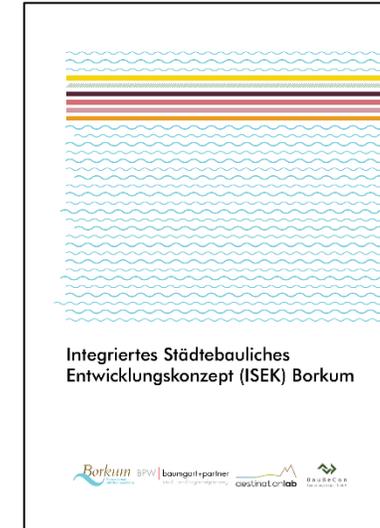
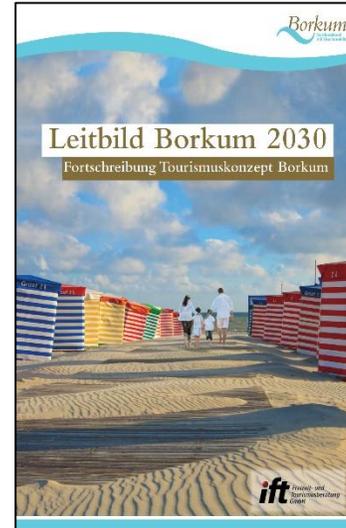
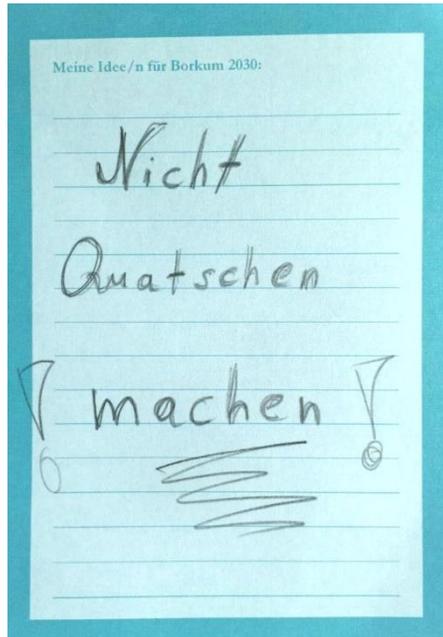
Bruttoumsatz Tourismus je Einwohner	
Borkum	Ostfriesische Inseln (Ø)
46.129 €	63.359 €

Destination Management Organization (DMO)
Nordseeheilbad Borkum GmbH





Den Anfang haben wir gemeinsam gemacht.



Sie haben Fragen?

Bitte notieren Sie Ihre Fragen auf den ausliegenden **Karten**

1 Frage = 1 Karte

Sie erhalten **Antworten** auf Ihre Fragen im heutigen Dialog oder ab Ende August in der **Dokumentation** der heutigen Veranstaltung unter <https://www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030/>

Im Anschluss: 90 Minuten Zeit für **Ihre Fragen** an das Podium und die Vortragenden als **Fragerunde** und im **persönlichen Gespräch**

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Charlotte Herbst

Stadtplanerin BPW baumgart+partner



Borkum hat sich auf den Weg gemacht und Vertrauen erarbeitet!

Strandentwicklungs-
konzept

Dorferneuerung

Voraussichtlich. Fördermittel
Masterplan Naturerlebnis

Neuausrichtung
Markenauftritt

Verlängerung

ISEK Borkum

Milchbudenkonzept

Deichsanierung mit
Qualität

Pilotprojekt
Emissionslose Insel

VU Reede

Aufnahme in
Städtebauförderung mit
13 Mio. € Fördergeld

Offshore-Quartier

Reede wird ein maritimer und lebendiger Ortsteil für Arbeit, Wohnen und Tourismus.

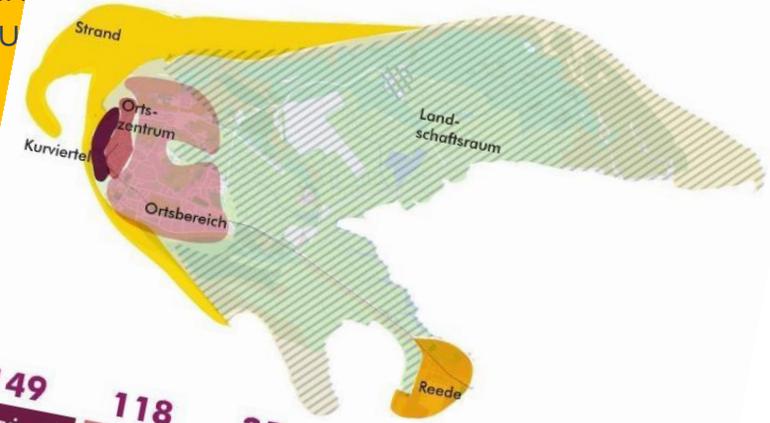
1

Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert.

2

Das Kurviertel strahlt
Bitte kleben Sie den größten Handlungsbedarf auf Borkum?
Bitte kleben Sie max. 3 Punkte! (Mehrfachnennungen sind möglich)

3



Die Kulturinsel wird zu einer einzigartigen Erlebniswelt für Touristen und Insulaner.

4

Der Strand und der Landschaftsraum bieten naturnahe Sehnsuchtsorte für jeden.

5



Neue Wohnungsangebote für Insulaner, Saisonkräfte und Urlauber entstehen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete.

7

Borkum wird nachhaltig, klimaneutral und emissionsfrei.

8







Vorhabenträger, Berater, Gutachter und Verwaltung



Juristische Prüfung und Workshops zum Konzept

Politische Entscheidung

**April 2019 Verwaltungsausschuss:
Grundsatzentscheidung zur Direktvergabe**



Konzept und Städtebau
Erschließung
Bodenschutz

Entwurfsaufgabe (Auslobung), Bewertungskriterien, Jury

**Rat + Eigentümer Miramar:
Gemeinsame Absichtserklärung**

Vorhabenträger, Berater, Gutachter und Verwaltung



Sie haben Fragen?

Bitte notieren Sie Ihre Fragen auf den ausliegenden **Karten**

1 Frage = 1 Karte

Sie erhalten **Antworten** auf Ihre Fragen im heutigen Dialog oder ab Ende August in der **Dokumentation** der heutigen Veranstaltung unter <https://www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030/>

Im Anschluss: 90 Minuten Zeit für **Ihre Fragen** an das Podium und die Vortragenden als **Fragerunde** und im **persönlichen Gespräch**

Beherbergungsangebote der Zukunft

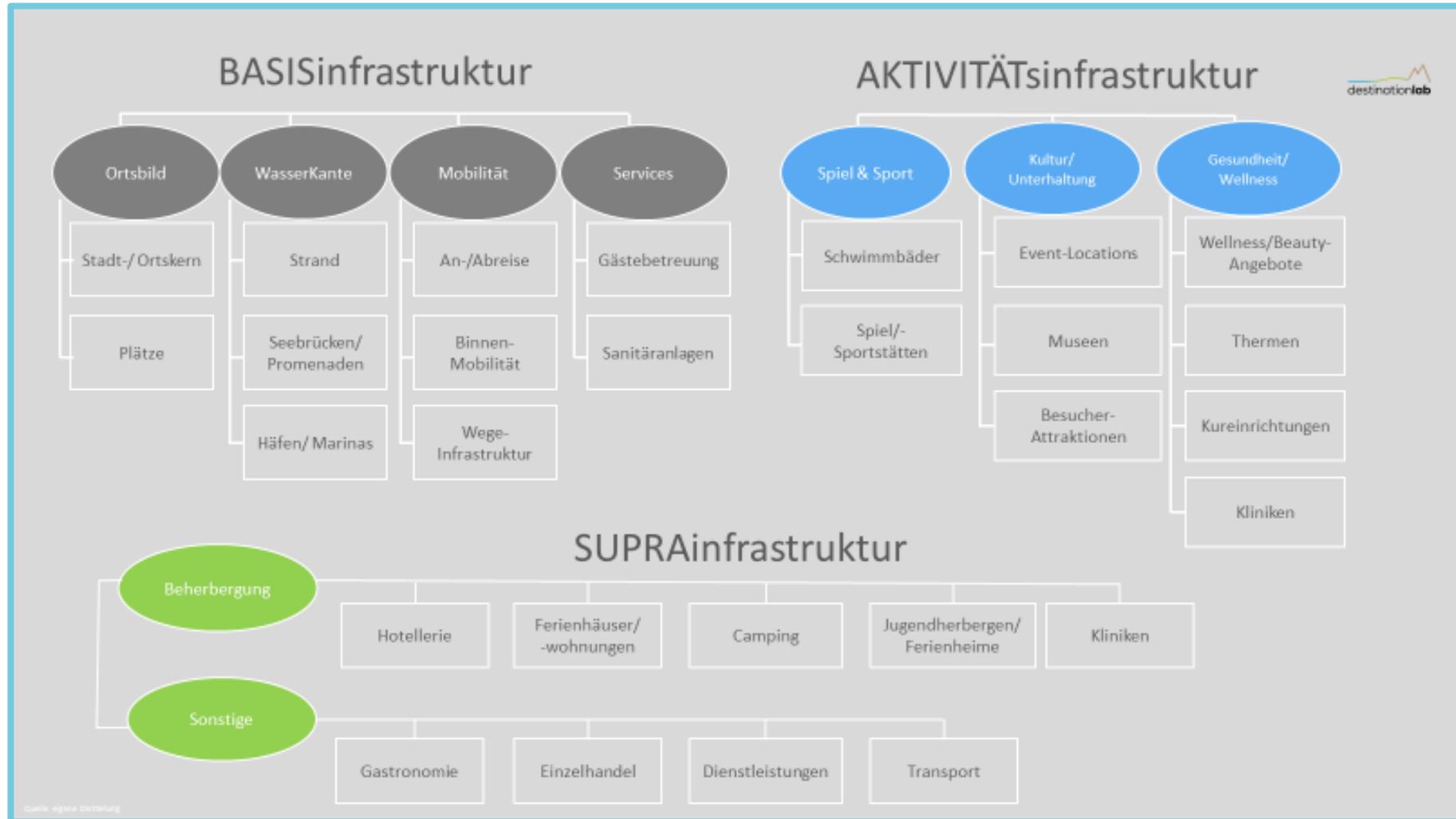
Jan Sönnichsen

Geschäftsführer Destination LAB GmbH

Warum reden alle von Hotels?



Bilder: Pixabay



Statistische Entwicklung Borkum 2009-2018

Bettenkapazität: Schlafgelegenheiten angeboten, Jahresdurchschnitt: - 8 %
→ -696 Betten

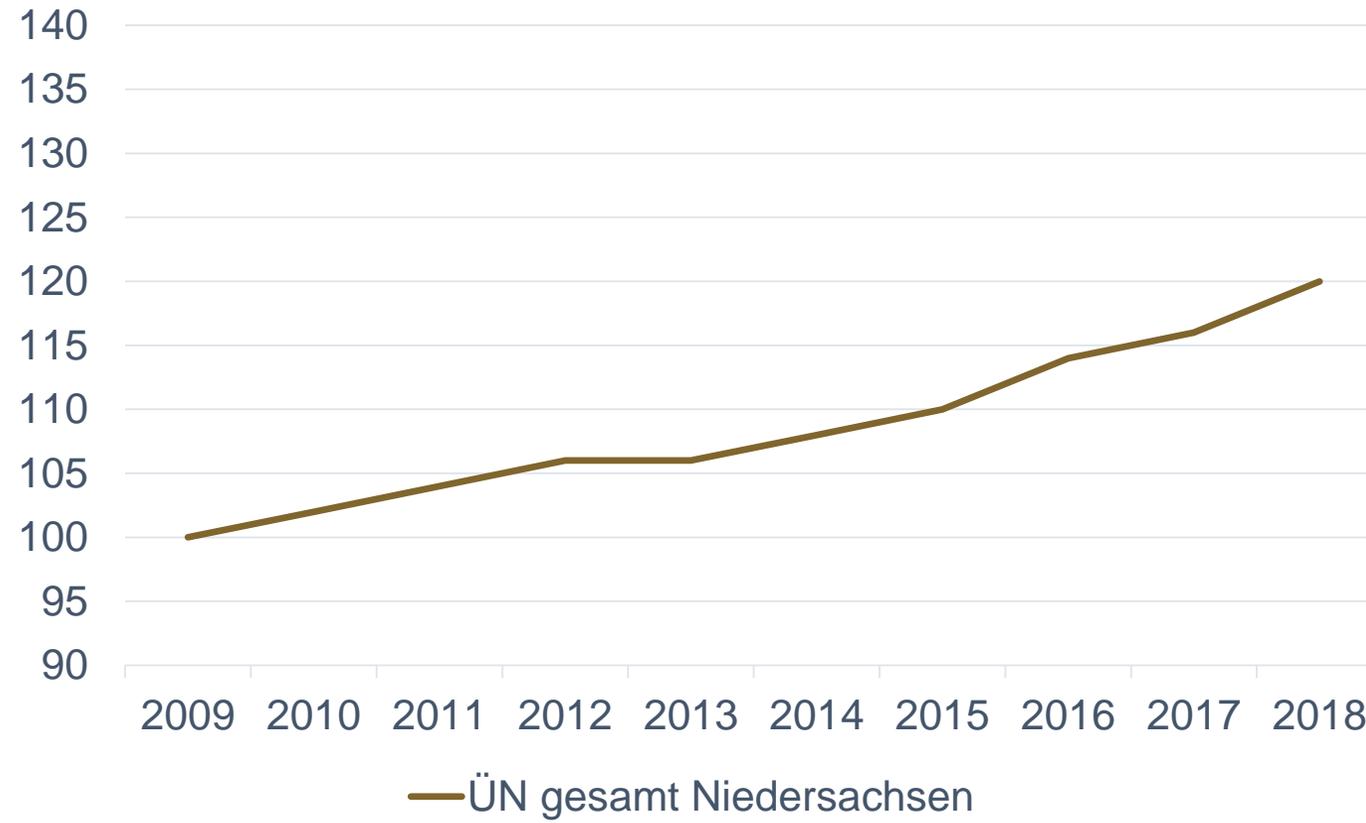
Gästeübernachtungen insgesamt, Jahressumme: + 13,2 %
→ +178.481 Übernachtungen

Gästeankünfte insgesamt, Jahressumme: + 25,9 %
→ +42.597 Ankünfte

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen: - 10,13 %
→ 7,1 Tage

Quelle: LSN-Online, Tabelle Z7360412, Juli 2019

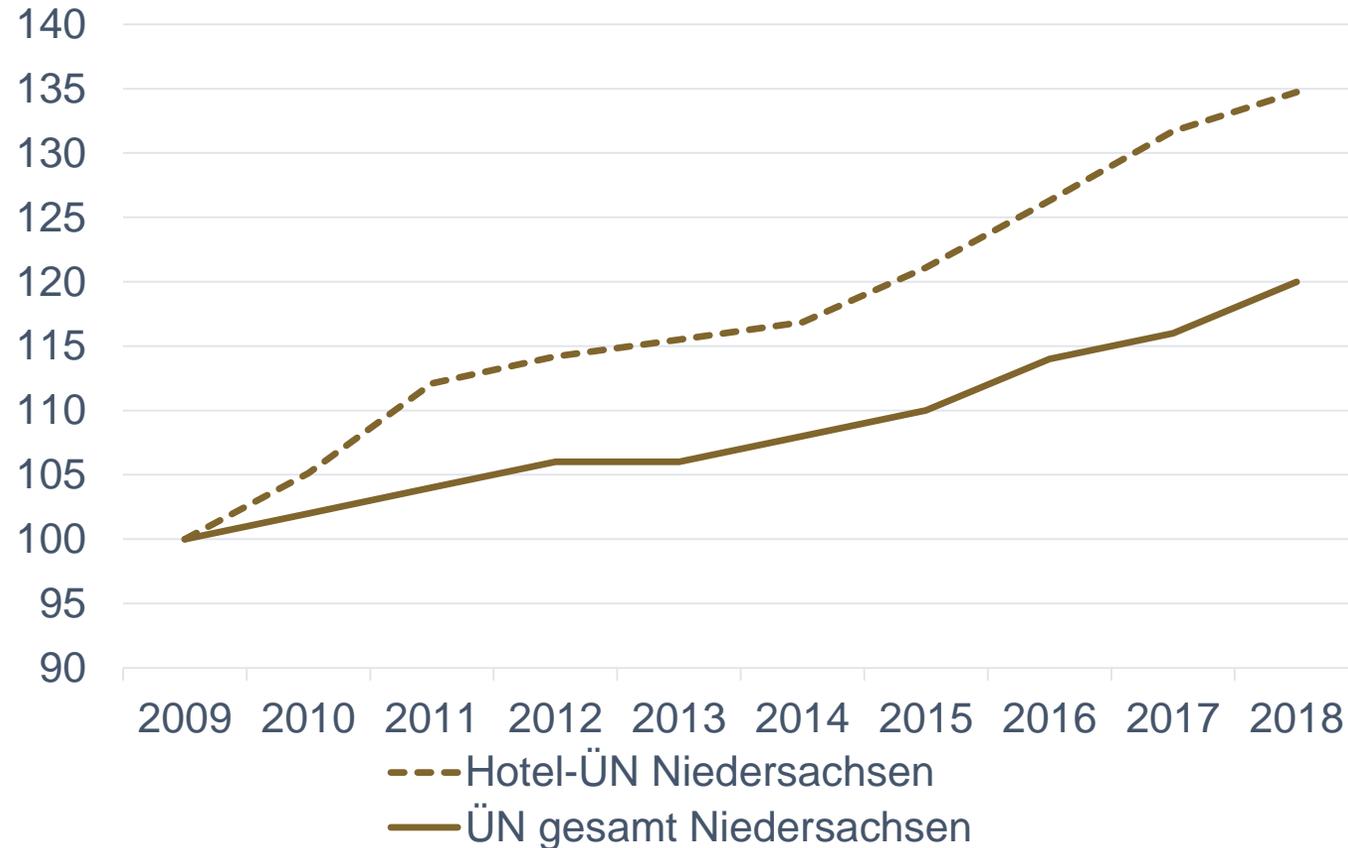
Übernachtungen in Niedersachsen



- **ÜN Niedersachsen**
Beherbergungsbetriebe gesamt:
+ 19 %

Quelle: LSN Online: Tabelle Z7360412, Juli 2019

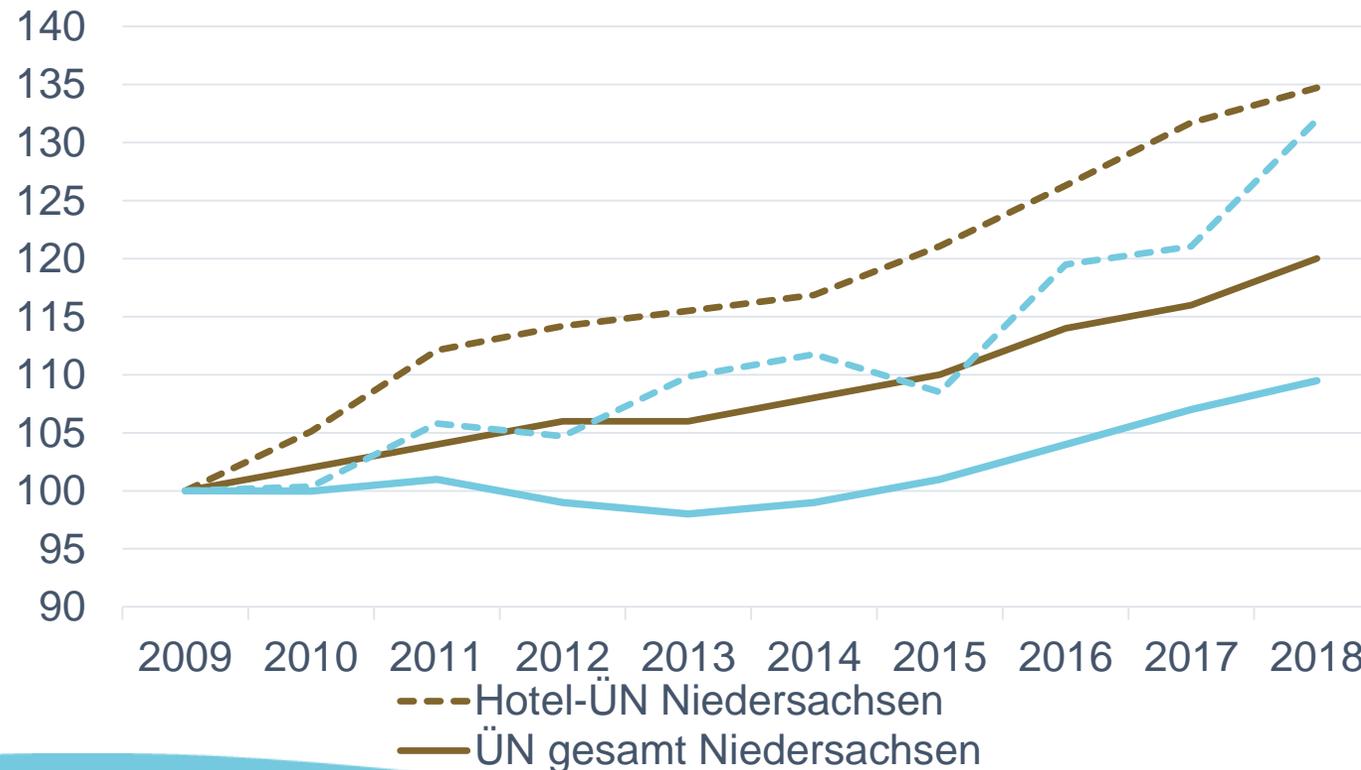
Übernachtungen in Niedersachsen



- **ÜN Niedersachsen
Beherbergungsbetriebe gesamt:
+ 19 %**
- **ÜN Niedersachsen nur Hotels:
+ 34,7 %**

Quelle: LSN-Online: Tabelle Z7360412, Juli 2019

Übernachtungen in Niedersachsen / Ostfriesische Inseln



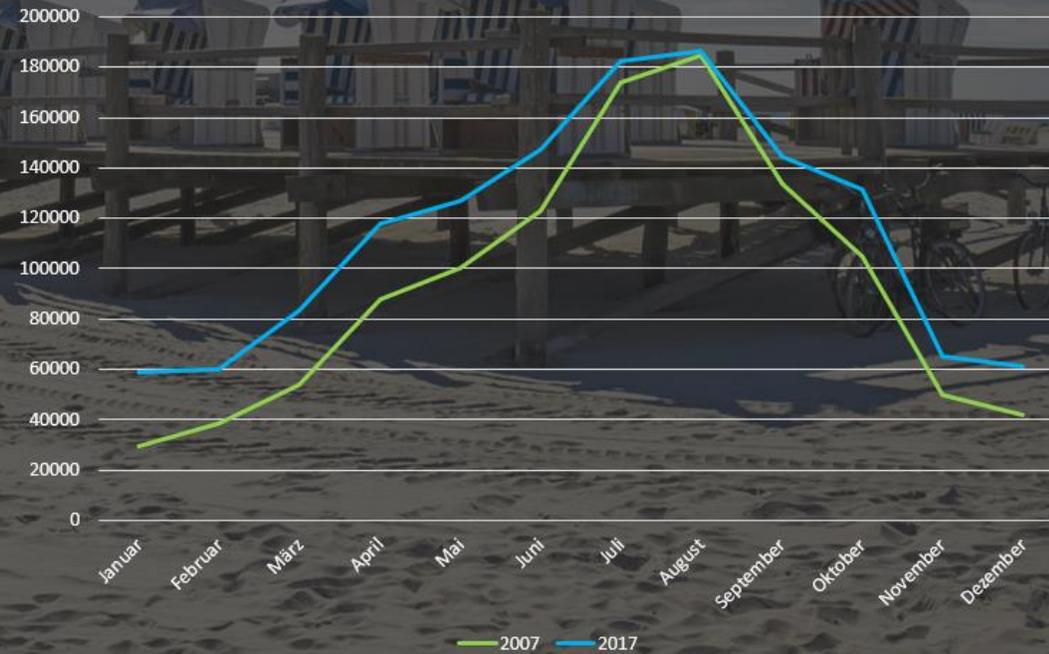
- **ÜN Niedersachsen Beherbergungsbetriebe gesamt: + 19 %**
- **ÜN Niedersachsen nur Hotels: + 34,7 %**
- **ÜN Ostfriesische Inseln Beherbergungsbetriebe gesamt: + 9,49 %**
- **ÜN Ostfriesische Inseln nur Hotels: + 31,95 %**

Quelle: LSN-Online: Tabelle M7360222, Juli 2019



St. Peter-Ording

Unterjährige Entwicklung der Übernachtungen 2007 im Vergleich zu 2017



Quelle: Statistikamt Nord, Bild: Pixabay





Motels Budgethotels Tagungshotels Eventhotels
Naturhotels Seniorenhotels Wanderhotels
Babyhotels Boutiquehotels Schlosshotels
Familienhotels Romantikhoteles Hostels
Pflegehotels Gesundheitshotels Boardinghouses Kurhotels
Sporthotels **Ferienhotels**
Fahrradhotels Lifestyle-Hotels
Bio-Hotels Baumhaus-Hotels
Thermenhotels Jugendherbergen
Grandhotels Wellnesshotels Bed & Breakfast
Clubhotels Kongresshotels Designhotels Golfhotels Resorts
Kinderhotels Hideaways

Sie haben Fragen?

Bitte notieren Sie Ihre Fragen auf den ausliegenden **Karten**

1 Frage = 1 Karte

Sie erhalten **Antworten** auf Ihre Fragen im heutigen Dialog oder ab Ende August in der **Dokumentation** der heutigen Veranstaltung unter <https://www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030/>

Im Anschluss: 90 Minuten Zeit für **Ihre Fragen** an das Podium und die Vortragenden als **Fragerunde** und im **persönlichen Gespräch**

„Spielregeln“ für die Diskussion

Wir freuen uns auf eine offene und wertschätzende Diskussion!

Jede Meinung ist wertvoll. Fragen Sie gern, sollte Ihnen etwas unklar sein. Lassen Sie sich bitte gegenseitig ausreden und hören Sie einander zu.

Jede Frage wird beantwortet. Sollten wir heute keine Antwort für Sie haben, nehmen wir Ihre Frage gerne auf und werden sie im Rahmen der Dokumentation beantworten. Sollten Sie eine persönliche Antwort wünschen, können Sie uns gerne Ihre Kontakte hinterlassen.

Sagen Sie uns Ihre Meinung, indem Sie uns Feedback zur heutigen Veranstaltung geben.

Bleiben Sie in Kontakt mit uns, indem Sie uns Ihre Email-Adresse hinterlassen.

Auf der heutigen Veranstaltung werden Pressefotos angefertigt. Sie wünschen nicht, auf einem Foto zu erscheinen? Geben Sie uns bitte ein Signal!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dokumentation der Fragen und Antworten
aus der Veranstaltung

Dokumentation der Fragen und Antworten der Veranstaltung

Bürgerdialog 10.06.2019

BEGINN 19:05 Uhr

ENDE 20:45 Uhr

Ort: Kulturinsel

Podiumsrunde	<p>Stadt Borkum: Bürgermeister Lübben, Herr Bakker, Frau Beck, Herr Hosemann, Herr Pahl</p> <p>NBG: GF Herr Sell, Herr Held</p> <p>Destination Lab: Herr Sönnichsen</p> <p>Baumgart und Partner: Frau Herbst</p> <p>Rat der Stadt: Herr Akkermann, Herr Atsidakos, Herr de Buhr, Herr Ebner, Frau Dr. Harms, Herr Hüppe, Herr Jansen, Herr Kaja, Frau Könzgen-Byl, Herr Müller, Herr Ohlsen, Herr Rau, Herr Sleeboom,</p>
Moderator	Herr Böttcher

- **Fragen aus dem Publikum anhand von Karten. Herr Böttcher verliest die Fragen.**
- **Mündlich gestellte Fragen aus dem Publikum.**
- **Ein Mitglied des Podiums beantwortet die Frage. (Beantwortung max. Dauer eine Minute).**
- ***Sinngemäße Wiedergabe der Fragen und Antworten..***

Kartenfragen (anonym):

Wann gibt es wieder ein Kino?

Bürgermeister Lübben berichtet, dass mehrere Investoren Interesse hatten, es aber trotz der Bemühungen von Stadt und GmbH bisher zu keinem Vertragsabschluss gekommen ist. Es lässt sich derzeit kein Datum benennen.

Warum wird nicht ein Teil der 13 Mio. Fördergelder für den Bau von Dauerwohnungen auf dem BWSA-Gelände genutzt?

Herr Sell antwortet, dass Borkum im Rahmen des Städtebauförderprogrammes 2019 des Bundes und des Landes Niedersachsen mit dem Ortsteil Reede in das Förderprogramm aufgenommen wurde. Es muss eine Investition in die Infrastruktur des Ortsteil Reede erfolgen. Andere Maßnahmen außerhalb dieses Fördergebietes dürfen nicht mit dem Förderbetrag finanziert werden. Die Förderung ist jährlich anteilig mit konkreten Projekten zu beantragen.

Kann das Kaap abgetrennt werden?

Frau Herbst teilt mit, dass das Kaap unter Denkmalschutz steht. Die Schutzdüne bleibt erhalten, darf nicht bebaut werden. Das Kaap liegt in der Schutzdüne.

Auf den Einwurf aus dem Publikum, dass der Investor eine Überbauung plant, ergänzt Bürgermeister Lübben, dass konkrete Pläne noch gar nicht vorliegen. Bei Vorlage konkreter Pläne ist das Amt für Denkmalschutz einzubeziehen und es ist zu klären, welche Vorschriften explizit beachtet werden müssen. Herr Lübben bekräftigt, dass das Kaap erhalten bleibt.

Die Schutzdüne darf nicht bebaut werden.

Wie werden die Übernachtungszahlen berechnet? Eine Erfassung anhand der Gästebeträge ist mit Sicherheit nicht korrekt.

Herr Sell informiert, dass die Übernachtungszahlen in zwei Bereichen erfasst werden. Eine Erfassung über alle Beherbergungssegmente ist über die Gästebetragskasse möglich. Gewerbliche Betriebe ab einer Größe von 10 Betten werden zusätzlich auch noch über das Landesamt für Statistik Niedersachsen erfasst.

Warum stehen die Wohnungen im Gebäude der AOK seit Jahren leer?

Herr Hosemann antwortet, dass es im Gebäude der AOK 4 Wohnungen gibt, die nicht unterhalten und saniert werden. Darauf hat die Stadt keinen Einfluss.

Auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwehr in der Von-Frese-Str. entstehen neue Wohnungen. Sind diese für Dauerwohnungen für Borkumer oder Gästewohnungen?

Herr Hosemann entgegnet, dass dem Bauamt eine Anfrage für ein größeres Gebäude vorlag. Der Stadtrat hat beschlossen es bei dem vorhandenen Dichtekonzept zu belassen und keinen größeren Wohnraum zuzulassen. Laut Bebauungsplan sind nur 4 Dauerwohnungen zugelassen. Gästevermietung ist unzulässig.

Statement aus dem Publikum (keine Frage).

Immer mehr barrierefreie Wohnungen und gehandikapte Gäste bedeuten, dass auch immer mehr Autos auf die Insel kommen und fahren.

Wir vermieten alle Ferienwohnungen und möchten die Gäste auch in der Vor- und Nachsaison lieber in unseren Ferienwohnungen haben. Zahlt Herr Walter Gewerbesteuer auf Borkum?

Herr Lübben informiert, dass Herr Walter oder ein anderer Investor wie jeder andere Unternehmer auf Borkum den Gewerbesteuergesetzen unterliegt und gewerbesteuerpflichtig ist.

Bezüglich des Wunsches die eigenen Ferienwohnungen vermieten zu wollen äußert Herr Lübben Verständnis. Er bezweifelt allerdings, dass ein Gast, der in einem barrierefreien Hotelzimmer Urlaub machen möchte, sich in eine Ferienwohnung umlenken lässt. Herr Lübben vertritt die Überzeugung, dass niemandem etwas weggenommen wird..

Ich will im Winter gar nicht mehr Gäste – wann soll ich denn mal durchatmen?

Herr Sell erwidert, dass jeder Betrieb für sich entscheidet, ob er im Winter Gäste haben möchte oder nicht. Für die Gesamtinfrastruktur ist es aber wichtig, dass bspw. Hotels das ganze Jahr über geöffnet haben. Selbst wer im Winter keine Gäste hat, möchte ja die öffentliche Infrastruktur nutzen können, sagt Herr Sell. Er fragt, ob auch das GZLD im Winter 4 Monate geschlossen sein darf oder geöffnet bleiben soll.

Wird der Deich von der Stadt Borkum übernommen?

Bürgermeister Lübben führt an, dass die Entscheidung beim Stadtrat liegt. Aufgrund der Beratung von Fachleuten wird dem Stadtrat zur nächsten Sitzung ein positiver Beschlussvorschlag zugehen. Die Bedenken sind laut Herrn Lübben zu berücksichtigen, aber aufgrund der Expertenmeinungen hält er das Risiko für kalkulierbar und die Unterhaltung des Deiches für finanzierbar und durchführbar. Der geplante Neuaufbau mit einer Verkalitaisführung ist nachhaltig und zieht wenig Aufwand nach sich. Es liegt laut Herrn Lübben eine Zusage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vor, dass die Stadt bei Übernahme 1,9 Mio. Euro Abschlagszahlung erhält.

Als weiteres Argument führt Herr Lübben an, dass die Stadt bei Übernahme zum jetzigen Zeitpunkt einmalig die Möglichkeit hat, die touristische Nutzung des Deiches und des Ortsteiles Reede im Rahmen des ISEK voranzutreiben. Wesentlicher Bestandteil der geförderten Konzeptumsetzung ist die Schaffung eines Rundweges um den gesamten Bereich der Reede, bei dem der Deich genutzt werden soll.

Anmerkung: Der Rat hat am 18.07.2019 beschlossen, dass die Stadt den Deich übernimmt.

Wieso wird sich bezüglich des Miramar so sehr gegen eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes gewehrt?

Bürgermeister Lübben erläutert, dass städtebaulich eine gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke (Miramar-Grundstück und Bauhof-Grundstück) sinnvoll ist. Dies kann nur Herr Walter leisten, da nur er mit dem Miramar-Grundstück über das entwicklungsfähige Grundstück neben dem ehem. WSA-Bauhof verfügt. Daher ist auch nur ihm die gemeinsame Entwicklung der beiden Grundstücke möglich. Bei einer Ausschreibung hätten andere Bewerber diese Möglichkeit nicht und daher nicht die gleichen Voraussetzungen wie Herr Walter. Eine Mitbewerbung des Miramar-Eigentümers mit einem gewünschten Konzept, dass beide Grundstücke zusammenhängend entwickelt, wäre nach juristischer Prüfung deshalb sehr problematisch, da den anderen Mitbewerbern diese Option nicht zur Verfügung steht., Daher wurde die Option einer Direktvergabe geprüft. Sie wurde als juristisch zulässig eingeschätzt und empfohlen.

Woher sollen die Arbeitskräfte kommen? (Es gibt bereits für die vorhandenen Hotels nicht genug.)

Herr Sell bestätigt, dass es dieses Problem in allen Teilbereichen unserer Tourismuswirtschaft bereits jetzt gibt. Die Frage ist, erläutert Herr Sell, ob sich die Arbeitskräfte auch zukünftig für Borkum entscheiden oder eine andere Destination, die auch Arbeitskräfte sucht. Die Entscheidung eines Arbeitnehmers für Borkum wird nur positiv ausfallen, wenn die Insel sich als attraktiv darstellt. Das beinhaltet nicht nur die Wohnungssituation, sondern vor allem auch die Attraktivität des Arbeitsplatzes und der Infrastruktur. Derzeit kommen die Arbeitskräfte überwiegend aus Deutschland, Polen und

Rumänien. Je nach Attraktivität des Arbeitsstandortes Borkum werden Fachkräfte aus immer entfernter liegenden Ländern gewonnen werden müssen, was es immer schwieriger macht und auch die Herausforderungen der Integration erhöht.

Mündliche Fragen:

Stefan Akkermann: Warum soll das Grundstück verkauft werden und nicht auf Erbpachtbasis verpachtet?

Bürgermeister Lübben weist darauf hin, dass der Investor bereits über ein Grundstück verfügt und deshalb voraussichtlich mehr Interesse an einem Grundstückskauf mit allen Vor- und Nachteilen hat. Herr Walter ist bereit, rd. 30 Mio. in die Entwicklung des Areals zu investieren. Die Möglichkeiten bzgl. eines Erbbaurechtvertrages werden geprüft. Bisher war nur von einem Kauf die Rede.

Antje Brückner: Sollen die Dauerbewohner mit dem Entwicklungs- und Umstrukturierungsplan Westkaap verdrängt werden?

Frau Herbst antwortet, dass eine Verdrängung keineswegs der Plan ist. Der Plan zeigt nur auf, wo Potential bestehen könnte, langfristig etwas zu ändern.

Bürgermeister Lübben bestätigt, dass für jede Dauerwohnung unabhängig von Bereichen gekämpft wird. Daran ändert auch das ISEK nichts. Diese Intention ist auch bei den Änderungen der Bebauungspläne zu sehen. Es wurden Bestände geprüft und der zusätzliche Neubau von Ferienwohnungen als unzulässig erklärt. Herr Lübben betont, dass es das Ziel ist, Dauerwohnungen zu bezahlbaren Preisen für Insulaner zu schaffen und bestehende Dauerwohnungen zu erhalten.

Michel Steemann: Drängt die Zeit beim Verkauf des ehemaligen WSA-Grundstückes hinter dem Miramar? Können andere Investoren herangezogen werden? Muss an den ersten Investor verkauft werden?

Bürgermeister Lübben merkt an, dass der Rat der Stadt entscheidet, ob verkauft wird oder nicht und – wenn ja – wann. Der Investor ist **jetzt** bereit 30 Mio. Euro zu investieren. Er könnte das Grundstück optimal nutzen, da er bereits Eigentümer des Nebengrundstückes ist. Das Hotel Miramar ist dringend sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund wird der Investor eine zeitnahe Entscheidung benötigen. Eine gemeinsame Entwicklung des Bereiches wäre bei einer Verschiebung des Verkaufes somit nicht mehr gegeben. Mit den in einem städtebaulichen Vertrag geschlossenen Vereinbarungen könnte ein einheitlicher „Abschluss“ der Promenade unter Berücksichtigung der Bäderarchitektur und nachhaltiger/energetischer Aspekte entstehen. Ein Einzelverkauf des WSA-Grundstücks macht laut Herrn Lübben aus diesen Gründen weniger Sinn. Letztendlich entscheidet aber der Rat, ob er noch 5 Jahre warten möchte oder nicht.

Bruno Hänel: Herr Hänel erinnert, dass Bürgermeister Lübben angetreten ist, um Schaden von der Stadt abzuwenden. Er weist darauf hin, dass Herr Lübben sich strafbar macht, wenn das ehemalige WSA-Grundstück zum Verkehrswert vom 765,00 € pro qm verkauft wird und nicht durch eine öffentliche Ausschreibung der Höchstpreis erzielt wird?

Bürgermeister Lübben antwortet, dass eine öffentliche Ausschreibung nicht erforderlich ist. Dazu gibt es EuGH-Urteile. Nach juristischer Prüfung wird sogar von einer öffentlichen Ausschreibung abgeraten. Der Anwalt warnt, da keine gleichen Voraussetzungen zwischen Herrn Walter und anderen Investoren gegeben sind. Es drohen laut Anwalt Schadensersatzforderungen unterlegener Bieter. Gemäß Gutachten lassen sich 765,00 Euro pro qm erzielen. Bei einer Fläche von 4.000 qm wären dies 3,06 Millionen Euro. Herr Lübben sieht es als seine Pflicht an, die Bürger über Möglichkeiten zu informieren und Entwicklungspotentiale aufzuzeigen. Er betont, dass er selbstverständlich, wie der gesamte Rat bestrebt ist, Schaden von der Stadt Borkum abzuwehren.

Angela Behrens: Ist dieses Hotel wirklich die Lösung aller Probleme? Warum wird einem Investor vom Festland der Bau eines Hotels erlaubt, den Borkumern bei Neubau aber eine Ferienwohnung verwehrt?

Bürgermeister Lübben betont, dass die Stadt Borkum enorme Mühe an den Tag gelegt und sich u.a. an den Bundestag und den Landtag gewandt hat, damit ein „Ausverkauf“ Borkumer Häuser und Ferienwohnungen in diesem Maße nicht mehr stattfinden kann. Dies geschah, um den Borkumern zu helfen und wieder bezahlbaren Dauerwohnraum zu schaffen.

Es gibt allerdings rechtlich einen Gleichbehandlungsgrundsatz. Es kann nicht in jedem Fall zwischen Borkumer Investoren und Investoren vom Festland unterschieden werden. Herr Lübben verweist darauf, dass die Preise eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung bereits heute nach seiner Einschätzung zwischen 600.000 € und 700.000 € liegen; das kann kein normaler Borkumer mehr bezahlen. Herr Lübben hebt hervor, dass es Ziel dieser Bemühungen ist, die zusätzliche Ferienwohnungsbebauung zurückzudrängen, damit die Preise sich reduzieren und somit wieder mehr bezahlbarer Dauerwohnraum für Borkumer entsteht.

Göran Sell ergänzt, dass der Bau eines 4 Sterne + Hotels nicht die Lösung aller Probleme ist. Allerdings ist das Hotel laut Herrn Sell auch viel mehr als ein isoliertes Projekt im Sinne von „da kommen zusätzliche Betten.“ Der mit dem Hotel einhergehende Impuls stellt für die gesamte Infrastruktur eine Chance dar. Dieses Hotel böte auch eine Bereicherung für Gäste, die bspw. in Ferienwohnungen wohnen. Die zusätzliche Fläche des ehemaligen WSA-Geländes wird vom Investor benötigt um einen Spa-Bereich und Gastronomie anzubieten, die auch externen Gästen zugänglich sein sollen. Herr Sell verweist auf den Vortrag von Herrn Sönnichsen, in dem die Wirkung, die über ein solches Hotel hinaus geht, dargestellt wurde. Herr Sell betont, dass dieses Hotel nicht die Lösung aller Probleme ist, aber einen wichtigen Baustein zur Lösung darstellt.

Statement aus dem Publikum ohne Namensnennung: Es wird mehr Dauerwohnraum benötigt. Durch die übersteuerten Mieten ist ein normaler Arbeitnehmer auf Borkum gar nicht in der Lage, die touristischen Angebote zu nutzen. Solange dies nicht geklärt ist, sollten keine weiteren Hotels gebaut werden.

Bürgermeister Lübben bestätigt, dass bereits vor 20-30 Jahren versäumt wurde, die Umwandlung Borkumer Wohnhäuser in Ferienwohnungen zu stoppen. Dies wird seit 8 Jahren versucht. Herr Lübben berichtet, dass seit Änderung der Bebauungspläne weniger Hausverkäufe an Festländer stattfanden. Dies könnten auch die Makler auf Borkum bestätigen.

Die Stadt ist bemüht neuen bezahlbaren Dauerwohnraum zu generieren. Zurzeit ist eine Übernahme des Polizeiwohnhauses im Gespräch. Die Entscheidung liegt beim Rat. Außerdem wurden 18 Wohnungen vom Leeraner Bauverein auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Aggen gebaut. Herr Lübben informiert, dass Privatinvestoren beim Bau von Dauerwohnraum unterstützt werden.

Herr Lübben führt an, dass die Situation auf dem Immobilienmarkt derzeit zusätzlich verschärft ist, da die Preise für Immobilien durch die Zinssituation in die Höhe schießen. Es wird viel in „Betongold“ investiert.

Die Stadt Borkum hat momentan nicht die finanziellen Möglichkeiten, eigene Wohnungen zu bauen. Vielleicht in Zukunft, falls sich ein ausgeglichener Haushalt realisieren lässt.

Anmerkung: Der Rat der Stadt Borkum hat am 18.07.19 beschlossen, dass das ehemalige Polizeiwohngebäude von der Stadt übernommen wird.

Kartenfragen (anonym):

Bekommen wir eine neue Bowlingbahn oder einen Indoorspielplatz?

Bürgermeister Lübben teilt mit, dass der Bebauungsplan den Bau einer Bowlingbahn an der Stelle der ehemaligen Bowlingbahn zulässt. Die Stadt hat nicht die finanziellen Mittel, diese zu bauen, ist allerdings bemüht im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Angebote für Jugendliche zu schaffen. Bei dem Bau einer Skaterbahn erreicht man allerdings schnell Größen um die 100.000 Euro. Diese Investition darf bei einem unausgeglichene Haushalt nicht geleistet werden.

Warum gibt es keine BorkumCard?

Herr Sell berichtet, dass die NBG diese Frage sehr ernst genommen hat und an einer Einführung interessiert war und ist. Im Jahr 2017 hat sich deshalb eine Projektgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Stadt Borkum, der AG Ems, der Firma, die u.a. Cardsysteme für andere Inseln entwickelte, und der NBG, wiederholt mit diesem Thema eingehend beschäftigt. Ziel des Einsatzes der Projektgruppe war die Prüfung, ob die fortgeschrittenen technischen Entwicklungen nunmehr auch die Einführung eines Cardsystems auf Borkum ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Voraussetzungen auf Borkum deutlich unterscheiden von jenen auf den anderen Ostfriesischen Inseln, die über ein Cardsystem verfügen. Dort gibt es mit jeweils einem Anleger auf dem Festland und einem auf der Insel jeweils eine klar definierte „Schleuse“. Auf Borkum gibt es demgegenüber 3 Anleger auf der Insel sowie auf dem Festland einen in den Niederlanden, d. h. im Ausland, und einen in Emden. Hinzu kommt, dass dort die Fahrgäste überwiegend nicht „im Schwung“ zum Abfertigungsbereich kommen, dies aber auf Borkum der Fall ist, da sie regelmäßig mit der Inselbahn zum Fähranleger gelangen. Dadurch ist die Möglichkeit der Einführung der BorkumCard technisch und logistisch weiterhin nicht gegeben. Herr Sell erinnert daran, dass es die Card Lösung aus den genannten Gründen auch nicht in den Festlandsdestinationen gibt.

Wieviel Wohnraum befindet sich noch im Eigentum der Stadt Borkum?

Bürgermeister Lübben antwortet, dass sich die Altenwohnungen und einige wenige Dauerwohnungen. u.a. über dem Bürgerbüro, und wenige freie Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden. Der Arbeitskreis Finanzen hat 3 bis 5 weitere Grundstücke identifiziert, die aber noch hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit geprüft werden müssen. Zwei weitere Grundstücke bei der Inselschule werden ebenfalls geprüft. Außerdem besteht die Aussicht, dass Polizeiwohnhaus in der Kirchstraße zum Nulltarif zu übernehmen.

Sind alle Hotels in der Vor- und Nachsaison ausgebucht?

Herr Sönnichsen erwidert, dass nicht alle Betriebsdaten offengelegt werden. Laut Landesamt für Statistik Niedersachsen lässt sich ein Bettenrückgang feststellen. Im selben Zeitraum konnte eine Steigerung der Ankünfte festgestellt werden. Borkum ist die Ostfriesische Insel mit der mit Abstand höchsten Auslastung der Betten. Borkum verfügt über eine Bettenauslastung von deutlich über 50%. Niedersachsen hat im Vergleichszeitraum nur eine durchschnittliche Auslastung von 31-33%. Daraus lässt sich auf eine gute Auslastung der Betten auf Borkum schließen. Konkretere Angaben sind nicht möglich.

Was bedeutet Bruttoumsatz pro Einwohner. Wer zählt als Einwohner?

Herr Sell erklärt, dass in der Vergangenheit häufig die Entwicklung der Übernachtungen als Messgröße für die Bewertung der Entwicklung einer touristischen Destination herangezogen wurde. Um die Entwicklung der lokalen touristischen Wirtschaft aufzuzeigen, sei dies aber kein aussagekräftiger Indikator, da Hotel/Pensionsgäste ein anderes Ausgabeverhalten als Gäste von Ferienwohnungen aufweisen. Beispielsweise diese Gäste häufiger Gastronomiebetriebe. Bei einer Orientierung an den gesamten Konsumausgaben des Gastes, dem Bruttoumsatz, werden neben den Umsätzen aus dem Beherbergungsgewerbe weitere touristische Dienstleistungen, des Einzelhandels und der Gastronomie berücksichtigt. Dieses Ergebnis wird durch die gemeldeten Einwohner geteilt. Das Ergebnis ist der

Bruttoumsatz pro Einwohner. So werden touristische Destinationen untereinander vergleichbar. Borkum hat, wie dargestellt, von allen Ostfriesischen Inseln den niedrigsten Bruttoumsatz pro Einwohner.

Warum wurden die Wünsche der Borkumer Jugendlichen (Bolzplatz, Skaterbahn, Disco etc.) beim Bebauungsplan der Reede nicht berücksichtigt?

Herr Hosemann berichtet, dass es zwei Bebauungspläne für den Ortsteil Reede gibt. Einmal den Bebauungsplan 45 (Schutzhafen), der überwiegend gewerblich ausgerichtet ist, und den derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 46 für den Bereich der Jugendherberge. Auch für diesen Plan werden Nutzungen festgesetzt. In Zusammenarbeit mit der Jugendherberge soll ein touristischer Mehrwert für diesen Bereich entwickelt werden. Unter anderem sind Flächen für Fußball- und Beachvolleyball auf dem Gelände der Jugendherberge vorgesehen, die nach derzeitigem Stand der Gespräche öffentlich genutzt werden können.

Werden bei der Straßensanierung unsere schönen alten Kopfsteinpflaster wiederverwendet? Moderner Asphalt ist nicht unbedingt schön.

Herr Hosemann informiert, dass im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes bereits die Westerstraße, die Kirchstraße und die Neue Straße saniert wurden. Soweit dies möglich war, wurde hier das alte Pflaster wiederverwendet und beispielsweise in den Seitenrändern und in der Mitte verbaut. So will man auch weiterhin verfahren, wenn die alten Steine noch brauchbar sind. Asphalt wurde bisher nur auf der Reede verwendet. Bei der Sanierung des Babaraweges wird aus technischen Gründen voraussichtlich auf Asphalt zurückgegriffen werden müssen.

Wäre es nicht richtig, erst die Angebote auf der Insel zu erweitern und dann Hotels zu bauen?

Herr Sell erinnert an die Präsentation von Herrn Sönnichsen im ersten Teil der Veranstaltung. Hier wurden die Bereiche Suprastruktur (u. a. Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen), Basisinfrastruktur (u. a. Ortsbild, Strand, Promenade, Hafen, Mobilität, Services) und Aktivitätsinfrastruktur (u. a. Spiel & Sport, Kultur/Unterhaltung und Wellnessangebote) erläutert. Die Finanzierung der Aktivitätsinfrastruktur, die von der NBG bedient wird, erfolgt überwiegend durch Gästebeiträge und sowie einem Eigenanteil für die Nutzung durch die Insulaner, den die NBG mit ihrem Stadtwerkebereich erwirtschaftet. Für die Aktivitätsinfrastruktur kann die NBG nur so viel ausgeben, wie sie erwirtschaftet. Jeder Euro aus dem Gästebeitrag hilft, die Aktivitätsinfrastruktur weiter zu entwickeln und die Insel auch in diesem Bereich attraktiver zu machen. Erst mit einem Hotel wächst die Wirtschaftskraft und mit ihr die Einnahmen, aufgrund derer dann auch die Angebote in der Aktivitätsinfrastruktur erweitert werden können.

Wie lange reicht die Süßwasserlinse bei einer Steigerung der Gästezahlen aus?

Herr Held berichtet, dass sich die Stadtwerke mit dem Thema Trinkwasserversorgung und Ressourcen schon seit langer Zeit beschäftigen. U. a. wurde bereits 2008 ein EU-Forschungsprojekt realisiert, das sich mit den Auswirkungen des Klimawandels auf die Süßwasserlinse beschäftigt hat. Es wurden Investitionen u. a. in den Brunnenbau getätigt. Ein neues Wasserwerk ist für 2022/2023 geplant. Das Verbrauchsverhalten wurde analysiert und vieles mehr. Langfristige Messungen haben ergeben, dass der Tagesbedarf an Wasser in der Hauptsaison bei ca. 2.500 m³ Wasser liegt. Zu Zeiten der Bundeswehr lag der Höchstverbrauch pro Tag bei ca. 4.000 m³. Durch die zahlreichen Maßnahmen ist die Wasserversorgung der Insel auch bei Gästezuwächsen sichergestellt.

Stände der Spa- und Thalassobereich im Miramar-Neubau in Konkurrenz zum GZLD?

Herr Sell antwortet, dass die NBG das Hotelprojekt nicht vorantreiben würde, wenn es eine Konkurrenz für das GZLD wäre. Das GZLD soll als öffentliches Bad viele Gäste ansprechen. Der Spa- und Thalassobereich im Miramar soll eine andere Ausrichtung erhalten. Die Art des Angebotes ist auf andere Zielgruppen ausgerichtet. Dadurch wird eine Ergänzung des lokalen Angebotes erzielt und keine Konkurrenz zum GZLD geschaffen.

Welcher Sinn und Zweck wird damit verfolgt, dass das Gebäude Feldmann von der NBG gekauft wurde und nun seit 7 Monaten leer steht?

Herr Sell teilt mit, dass durch den Kauf im Sinne eines sogenannten kommunalen Zwischenerwerbs die Möglichkeit geschaffen wurde, räumliche Veränderungen durch Funktionsbündelungen zu erzielen. Es soll auf der Reede eine Strukturierung in folgende Bereiche erfolgen: Offshore-Quartier mit Wohnmöglichkeiten, Jugendherberge und gewerblicher Bereich. Um gewerblichen Aktivitäten im Bereich nördlich der Juister Strate bündeln zu können, ist es erforderlich, Flächen für Umzüge in diesen Bereich anbieten zu können. Dies ist nunmehr durch den Ankauf des Gebäudes Feldmann an dieser Stelle möglich.

Herr Sell informiert darüber hinaus, dass die Halle Feldmann zudem nicht ungenutzt ist ~~4.000 qm~~ 100 qm (Korrektur) des Gebäudes sind verpachtet.

Wie bekommt man das Protokoll zu sehen?

Herr Sell antwortet, dass jeder, der sich in die Teilnehmerliste eingetragen und seine Kontaktdaten angegeben hat, das Protokoll zugesandt bekommt. Außerdem wird dieses neben den unbeantworteten Fragen bis zum 20. August auf der Seite www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030 veröffentlicht. Bürgermeister Lübben ergänzt, dass auch die Stadt eine Veröffentlichung auf ihrer Internetseite vorsieht.

Mündliche Fragen:

Peter de Buhr: Borkum wurde am 23.05.2019 zur schönsten Insel Deutschlands gewählt, ohne dass es die geplanten Hotels gibt. Wie kann das sein?

Herr Sell stimmt zu, dass sich das dem ersten Anschein nach so anhört, als ob auf Borkum keine Probleme bestünden. Insgesamt hätten allerdings laut seiner Erinnerung deutschlandweit lediglich etwa 100.000 Menschen an der Umfrage teilgenommen. Im letzten Jahr hatte aber allein Borkum schon über 300.000 Übernachtungsanreisende. Am Ende waren es ca. 8.000 Stimmen, die Borkum auf Platz 1 dieser Umfrage brachten. Dies sei das Ergebnis einer sehr guten Marketingaktion, in der über die sozialen Netzwerke vielfach aufgefordert wurde, für Borkum zu stimmen. Herr Sell betont, dass die NBG sich sehr über die Wahl freut und das Ergebnis gern in der Außenkommunikation nutzt. Es darf dabei aber nicht vergessen werden, dass lediglich 8.000 Personen für Borkum an der Abstimmung teilgenommen haben und daher das Ergebnis keineswegs repräsentativ ist.

Ohne Vorstellung. Wie kann es sein, dass es bei mehr Übernachtungen Konkursfälle auf der Insel gibt?

Herr Sell bestätigt, dass es auf der Insel in verschiedenen Bereichen Schließungen gegeben hat. Er erinnert, dass durch den Wegfall des Wirtschaftsfaktors Marine ca. 3.000 Menschen weniger auf der Insel leben, die vorher auch in den Wintermonaten für Umsatz gesorgt haben. Der einzige nennenswerte verbleibende Wirtschaftsfaktor der Insel ist der Tourismus. Ziel der Stadt Borkum und der NBG ist es, den Tourismus nach vorne zu bringen, um die entstandene Lücke zu schließen, und als Ergänzung mit dem Off-Shore Segment ein zweites Standbein zu schaffen.

Herr Lübben ergänzt, dass sich auch die gewerblichen Rahmenbedingungen z.B. im Einzelhandel geändert haben. Häufig wird über das Internet bestellt. Das erschwert es dem Einzelhandel zusätzlich. Deshalb sei es wichtig, erläutert Bürgermeister Lübben, dass wir Gäste auf die Insel holen, die Kaufkraft nach Borkum bringen und die Wirtschaft beleben.

Edda Akkermann: Will die Stadt verhindern, dass die ursprünglich vor dem Miramar geplante Entlastungsstraße hinter dem Miramar gebaut wird? Bleibt der Wanderweg vor dem Miramar erhalten? Wie hoch soll das geplante Hotel werden?

Bürgermeister Lübben geht davon aus, dass es keine Entlastungsstraße geben wird und sich im Rat eine Mehrheit dagegen aussprechen wird.

Er betont aber ausdrücklich, dass dies der Stadtrat entscheidet und er in 4 Monaten nicht mehr Bürgermeister sein wird. Herr Lübben informiert, dass sich der Investor bereit erklärt hat ggf. die Kosten für eine Entlastungsstraße hinter dem Miramar zu tragen. Er teilt aber die Ansicht von Frau Akkermann, dass Nachteile für die Häuser entstehen würden, zumal sich die Frage stellt, wie mit den Straßenausbaubeiträgen, die nach 40 bis 50 Jahren zum Erhalt der Straße notwendig sind, verfahren werden soll. Der Verlauf einer Straße hinter dem Miramar wäre nach Ansicht des Bürgermeisters gegenüber den Anwohnern nicht sachgerecht.

Zudem hat die Stadt Borkum nach der Umwandlung der oberen Strandstraße in eine Fußgängerzone intern festgestellt, dass der abfließende Verkehr im Kurviertel eine Entlastungsstraße nicht erfordert.

Bzgl. des Wanderweges wird er dem Rat empfehlen, diesen beizubehalten. Bürgermeister Lübben hat bisher auch nicht gehört, dass etwas anderes beabsichtigt sei. Er fügt hinzu, dass es denkbar wäre, als Stadt einen Teil des Grundstückes zu behalten und den Wanderweg auszubauen. Die finanziellen Mittel dazu hätte man im Falle der Verkaufs des sonstigen Grundstückes.

Bezugnehmend auf die Frage nach der Höhe des geplanten Hotels antwortet Bürgermeister Lübben, dass ein 4 Sterne Thalasso Hotel eine bestimmte Größe benötigt um finanziell wirtschaftlich zu sein. Das hat der Investor auch deutlich gemacht. Im Gespräch sind 120 Zimmer (240 Betten). Der Investor hat die Aufgabe, der Stadt entsprechende Entwurfspläne vorzulegen. Er wäre bereit, einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Letztendlich entscheidet dann der Stadtrat im Rahmen des Bebauungsplanes, über die mögliche Höhe.

Derk Steemann: Warum soll das ehemalige Grundstück des WSA an den Käufer der Wohnbau und Investor des Miramar verkauft werden? Gibt es kein anderes Modell/keinen anderen Investor, mit dem die Stadt Borkum auch einen Verdienst erzielen kann? Herr Steemann regt an, auch andere Denkmodelle zuzulassen.

Herr Sell weist darauf hin, dass das ehemalige WSA Grundstück bei separater Bebauung ohne Verbindung mit dem Grundstück des Miramar wirtschaftlich schlechter verwertbar ist, da dann ein Mindestabstand vom 15 Metern zwischen den Gebäuden eingehalten werden müsste.

Wichtiger ist aber aus Sicht von Herrn Sell auch die städtebauliche Intention, die im Vorfeld von Frau Herbst vorgestellt wurde. Das nördliche Ende der Promenade, an dem das Miramar steht, korrespondiert mit dem südlichen, an dem sich das GZLD befindet. Beide bilden die Endpunkte, die städtebaulich derzeit nicht attraktiv ausgestaltet sind.

Die Frage, die man stellen muss ist, ob man eine Adressbildung, d. h. eine attraktive Eingangssituation des Gebäudes auf dem ehemaligen WSA-Grundstück Richtung Promenade möchte oder nur Richtung Parkplatz Oppermanns Pad. Bei einer separaten Bebauung wäre ein zweckmäßiger Zugang nur von der Seite des Parkplatzes möglich. Nach Kenntnis von Herrn Sell besteht überwiegend der Wunsch nach Schaffung einer Eingangssituation Richtung Promenade.

Johannes Akkermann: Sorgen zusätzliche Hotels wirklich für eine Ausweitung der Saison? Werden nicht Ursache und Wirkung verwechselt, da bereits jetzt einige namhafte Hotels in der Nebensaison geschlossen haben? Liegt dies an der Qualität der vorhandenen Hotels? Ist die Situation von St. Peter Ording überhaupt auf Borkum übertragbar, da auf Borkum äußere Faktoren wie z.B. die Erreichbarkeit insbesondere im Winter andere sind?

Herr Sönnichsen weist darauf hin, dass ein 1 zu 1 Vergleich zwischen verschiedenen Destinationen grundsätzlich nicht möglich ist. Die Erreichbarkeit der Insel Borkum birgt eine besondere Herausforderung. Dies gilt aber auch für andere Inseln. Herr Sönnichsen erklärt, dass es nicht nur um neue Hotels gehe. Er habe versucht in seinem Vortrag aufzuzeigen, dass die Erfahrungen und die Betrachtungen anderer Destinationen gezeigt haben, dass eine Neuqualifizierung des Bettenangebotes zu signifikanten Veränderungen der Jahresauslastungen geführt haben. In der Regel habe es in diesen Destinationen ein bis zwei neue Hotelprodukte gegeben, die einen Impuls in die Bestandshotellerie bewirkt haben. Dabei habe laut Herrn Sönnichsen eine klare Positionierung mit einer klaren Zielgruppenausrichtung auch auf Inseln zu einer höheren Auslastung geführt. Dies ist mit Beispielen belegbar.

Ohne Vorstellung: Handelt es sich bei den 13 Mio. Euro im Rahmen des Städtebauförderprogrammes um eine Vollförderung oder ist auch ein Eigenanteil erforderlich?

Inwieweit ist ein 4 Sterne Hotel Bestandteil der ISEK Planung und ist für die Planung Geld geflossen?

Bürgermeister Lübben erläutert, dass es sich bei den 13 Mio. Euro um eine zweckgebundene Auszahlung handelt. Der Betrag wird je zur Hälfte vom Land und vom Bund getragen und macht zwei Drittel des Gesamtfinanzierungsbedarfs aus. Das letzte Drittel der Investitionskosten (rd. 6,5 Mio €) trägt die Gemeinde. Die Gesamtsumme beträgt somit ca. 19,5 Mio. EUR.

Herr Sell ergänzt, dass selbstverständlich mit allen potenziellen Trägern von Vorhaben, die in den vom Stadtrat Gutachten aufgeführt sind, in der Phase von deren Erstellung Gespräche geführt wurden; so auch mit dem Eigentümer des Miramar, dessen Vorhaben sich in der ISEK-Beschlussfassung auf Seite 59 niederschlägt. Für die Erstellung von ISEK und VU waren finanzielle Mittel erforderlich.

Klaus Wybrands: Besteht überhaupt der Wille Seitens der Stadt Borkum eine BorkumCard einzuführen oder soll der Einzug weiterhin über die Gastgeber erfolgen?

Bürgermeister Lübben antwortet, dass die Voraussetzungen, wie bereits von Herrn Sell auf eine vorherige Frage dargestellt, auf Borkum andere sind als auf den anderen Inseln. Dieses Thema wurde in der Vergangenheit in Arbeitskreisen immer wieder und auch mit neuen Akteuren mit anderem Blick auf die Sache bearbeitet, zuletzt 2017 in einer Projektgruppe, an der unter anderem die Firma, die die Cards auf anderen Ostfriesischen Inseln eingeführt hat, teilnahm. Der Knackpunkt ist, informiert Bürgermeister Lübben, dass jeder Gast erfasst werden muss. Daran scheitert die Einführung einer Card auf Borkum. Bei einer wissentlichen Lücke wird ein Straftatbestand erfüllt. Herr Bürgermeister Lübben bedauert dies und betont, dass auch die Stadt an einer Einführung interessiert ist, aber nicht für den Preis einer Anzeige und eventuell hoher Erfassungslücken.

Matthias Ruhm: Wann werden die Schäden der verbrannten Autos auf der Reede beseitigt?

Stimmt es, dass auf der Reede ein sechsstöckiges Verwaltungsgebäude geplant ist?

Herr Hosemann berichtet, dass der Schaden durch den Brand der Versicherung gemeldet wurde. Nach Prüfung wird der Schaden behoben.

Bezüglich des Gebäudes informiert Herr Sell, dass der Entwurf für die Entwicklung des Nordufers am Hafen Bestandteil des ISEK und auch im Bebauungsplan 45 vorgesehen ist. Es soll dort ein Pendant zum Radarturm am Südpier entstehen. Aus städtebaulicher Perspektive ist nur der Wetterradarturm mit einer Höhe von 35 m zwischen lauter ein- und zweistöckigen Gebäuden zzgl. Dachgeschoss nicht attraktiv. Daher braucht es städtebaulich eines weiteren entsprechenden Gebäudes. Dies ist am Nordufer bis zu sechs Etagen realisierbar. Eine Nutzungsidee für das Gebäude des Entwurfs der Entwicklung des Nordufers gibt es laut Herrn Sell noch nicht.

Angela Behrends: Frau Behrends gibt das Statement ab, dass zu einem Bürgerdialog eingeladen wurde, sie aber den Eindruck hat, dass ihr der „Mund verboten“ wird. Frau Behrends fordert, dass der Bürger mitgenommen wird. Dies sollte über regelmäßig stattfindende Informationsveranstaltungen und Dialoge erfolgen.

Bürgermeister Lübben verweist darauf, dass die Möglichkeit besteht an öffentlichen Ratssitzungen teilzunehmen oder den Bürgermeister persönlich aufzusuchen. Außerdem habe ihr hier niemand den Mund verboten.

Volker Apfeld: Herr Apfeld fragt an, ob die Möglichkeit besteht, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln, dass bei Vergabe des ehemaligen WSA Grundstückes für das benötigte Personal auf dem Grundstück Wohnraum entsteht. Dies würde den Wohnungsmarkt entlasten.

Bürgermeister Lübben erwidert, dass dies geregelt werden könnte. Er tut seine Überzeugung kund, dass dies auch erfolgen wird.

Dokumentation der offen gebliebenen Fragen und Antworten aus der Veranstaltung

Dokumentation der offen gebliebenen Fragen und Antworten aus dem Bürgerdialog 10.07.2019

BEGINN 19:05 Uhr
ENDE 20:45 Uhr
Ort: Kulturinsel

Clusterung der Originalfragen nach Themengebieten

Hotel Miramar

Saisonverlängerung (Nutzen 4 Sterne Hotel)

- 1. Wie in der Grafik von Herrn Sell deutlich wurde, liegt Borkum im Vergleich zu den anderen Inseln in der Nebensaison hinten an. Wie soll ein Hotel im Luxussegment dies kompensieren, wenn schon jetzt im Winter viele Hotels/Restaurants geschlossen haben? Wie soll ein Hotel diesen Zustand ändern?**

Zunächst: Unzutreffend wird verbreitet, dass ein Hotel im Luxussegment entstehen soll. Die Luxussegmente beginnen ab 5 Sterne. Die Hotelkategorie, die entstehen soll (4****-S), ist eine, in der auch viele Borkumer selbst regelmäßig Urlaub machen.

Zur eigentlichen Frage: Die Kompensationsmöglichkeit besteht darin, dass das Hotel gerade nicht nur Übernachtungsmöglichkeiten bereithält, sondern darüber hinaus weitere Angebote für Nicht-Hotelgäste schafft. Hier sind insbesondere vorgesehen ein ca. 1.500 m² großer Spa- und Wellnessbereich sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Da – wie Sie selbst schreiben – viele Hotels/Restaurants im Winter geschlossen sind, stellen die Angebote des beabsichtigten Hotels keine Konkurrenz zu bestehenden Angeboten dar. Das angestrebte Konzept gibt es zudem als Betriebstyp auf Borkum jedenfalls in dieser Ausprägung noch nicht. Es hebt sich vom aktuell bestehenden Angebot ab, so dass mit ihm – gerade in der Nebensaison – neue Gäste angesprochen werden (vgl. Borkum 2030, S. 31), ohne dass aktuelle Angebote konkurrenziert werden. Mit dem Konzept werden nachweislich hohe Auslastungen erreicht. Borkum setzt mit einem solchen Vorhaben ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus. Es erweitert und ergänzt bestehende Angebote, steht ganzjährig zur Verfügung und das auch für Borkumer und Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen. Bestandsbetriebe (Handel, Gastronomie, Freizeit, etc.) profitieren gemäß Gutachten des ift durch das Vorhaben mit einem Umsatzwachstum von über 1 Mio. EUR (1,04 – 1,36 Mio. EUR) pro Jahr. Das stärkt Borkums vorhandene Wirtschaft insgesamt und verbessert zugleich die Haushaltssituation der Stadt Borkum für die Umsetzung wichtiger Vorhaben z. B. im sozialen Bereich (Kindergarten, Ganztagschule) oder Infrastrukturbereich (Straßensanierungen, Rad- und Wanderwege). Dadurch verbessert sich die Lebensqualität der Insulaner und zugleich die Aufenthaltsqualität für Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen. Dies führt wiederum zu einer stärkeren Nachfrage auch bei den bereits vorhandenen Anbietern von Beherbergungsmöglichkeiten (Hotels, Ferienwohnungen).

Das von Herrn Sönnichsen dargestellte Beispiel zeigt, dass allein 3 Prozent Entwicklungen in der Hotellerie, die zusätzlich zu Betten die auch hier geplanten Angebote enthalten (ca. 1.500 m² großer Wellness- und Spa-Bereich, besondere gastronomische Angebote), in Verbindung mit einer klaren Positionierung des Urlaubsortes im Wettbewerb und der Entwicklung der öffentlichen touristischen Infrastruktur eine Nachfragesteigerung von bis zu 30 Prozent nach sich ziehen. Das ist gleichbedeutend mit einer stärkeren Nachfrage nach den bereits bestehenden Hotels und Ferienwohnungen, weshalb diese in der Nebensaison / im Winter besser ausgelastet sind bzw. die Möglichkeit dazu haben und deshalb öffnen.

Damit steht ein solches Hotel nicht nur für sich selbst. Vielmehr liefert es einen wichtigen Impuls zur Weiterentwicklung des gesamten Tourismus auf der Insel, der Zustände auf der Insel positiv verändert. Ergänzung zum Luxussegment: Es ist normal, dass die Gäste unterschiedliche Ansprüche an Standards in ihrer Ferien-/Urlaubsunterkunft haben. Laut Leitbild Borkum 2030 wünschen sich 7% der Befragten Angebote auf der

Insel mit "luxuriös-exklusivem" Charakter. Derzeit haben wir circa 20.000 Betten, d. h. wir müssten ca. 1.400 Betten in diesem Segment bereithalten. Davon sind wir weit entfernt.

Die Lebens- und die Urlaubsqualität zu verbessern, ist als übergreifendes Ziel von den Borkumerinnen und Borkumern genannt worden, die sich im Leitbildprozess „Borkum 2030“ engagiert haben. Borkum setzt mit einem solchen Vorhaben ein klares Zeichen in Richtung Qualitätstourismus.

2. Geht man davon aus, dass die Hotelgäste mehr werden, wenn das touristische Angebot (Kino, Bowlen, Kegeln ...) in der Vor- und Nachsaison nicht erweitert wird? Sollte man nicht erst das Angebot erweitern, bevor man mehr Hotels baut?

Ganz offensichtlich ist das touristische Gesamtsystem auf Borkum an einem Punkt, an dem sich keine Betreiber für die Schaffung bzw. Fortführung von touristischen Angeboten wie Kino, Bowlen oder Kegeln finden. Verschwinden derartige Angebote dauerhaft, wird Urlaub auf Borkum – im Verhältnis zu anderen Urlaubsorten – zunehmend weniger attraktiv. Gäste kommen weniger nach Borkum, wandern ab und entscheiden sich für ein anderes Urlaubsziel.

Die angesprochene Angebotserweiterung liegt nicht in den Händen der öffentlichen Hand; diese betreibt ja die Kinos, Bowling- und Kegelbahnen nicht. Dies obliegt der privaten Wirtschaft. Die Frage ist also: Wie schaffen wir es, dass Akteure aus der privaten Wirtschaft Lust haben und bereit sind, die angesprochene Angebotserweiterung vorzunehmen?

Akteure aus der privaten Wirtschaft schaffen solche Angebote nur, wenn sie für sie rentabel sind. Sie verhalten sich in diesem Punkt wie jeder Hotelier oder Ferienwohnungsbesitzer. Die Investitionen in die drei genannten Beispiele (Kino, Bowling-/Kegelbahn) sind sehr hoch. Wenn die Anzahl an Tagen pro Jahr, an denen das Angebot – z. B. Kino – nachgefragt wird, jedoch relativ gering ist, und das ist bei der – wie dargestellt – vergleichsweise kurzen Saison auf Borkum der Fall, dann finden sich keine Akteure aus der Privatwirtschaft, die solche Investitionen tätigen. Ist die Anzahl demgegenüber höher, wird der Betrieb eines Kinos und einer Bowling- oder Kegelbahn auch für solche Akteure wieder attraktiver.

Daraus ergibt sich die Antwort: Wollen wir, dass sich heute und auch zukünftig (wieder) Akteure aus der Privatwirtschaft finden, die solche Angebote schaffen, brauchen wir einen Anstieg der Nachfrage dieses Angebotes und deshalb zusätzliche Hotelangebote mit ganzjähriger Auslastung.

3. Herr Sell: Wie sollen die 120 Betten, alle Probleme in der Vor-, Nachsaison, Kino, Disco, ... auffangen? Erst sagen Sie 120 Betten merkt hier niemand und dann sollen sie alles auffangen. Entweder ist das eine Täuschung oder die Rechnung geht nicht auf!

Zunächst: Es hat niemand gesagt, dass das Vorhaben alle Probleme auffängt. Vielmehr haben wir versucht deutlich zu machen, dass das Vorhaben ein Baustein, und zwar ein sehr wichtiger, ist zur Lösung einer sehr komplexen Problemlage. Es ist auch kein Widerspruch, dass die 120 zusätzlichen Betten kaum zu merken sind, aber dennoch einen Beitrag zur Lösung der Probleme liefern.

Von Bedeutung ist hierbei, dass das Vorhaben nicht auf eine Anzahl von Betten reduziert werden darf. Vorgesehen ist, dass das Hotel eine Form von Übernachtungsmöglichkeiten bereithält, wie sie auf Borkum derzeit noch nicht vorhanden ist; das angestrebte Konzept gibt es als Betriebstyp auf Borkum noch nicht. In dem Hotel sollen weitere Angebote geschaffen werden, über die Borkum noch nicht verfügt. Hier sind insbesondere vorgesehen ein ca. 1.500 m² großer Spa- und Wellnessbereich in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Das Vorhaben hebt sich somit vom aktuell bestehenden Angebot ab, so dass mit ihm – gerade in der Nebensaison – neue Gäste angesprochen werden (vgl. Borkum 2030, S. 31), ohne dass aktuelle Angebote konkurrenziert werden. Mit dem Konzept werden nachweislich hohe Auslastungen erreicht. Borkum setzt mit einem solchen Vorhaben ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus. Es erweitert und ergänzt bestehende Angebote, steht ganzjährig zur Verfügung und das auch für Borkumer und Gäste, die nicht im Hotel wohnen. Bestandsbetriebe (Handel, Gastronomie, Freizeit, etc.) profitieren gemäß Gutachten des ift durch das Vorhaben mit einem Umsatzwachstum von insgesamt über 1 Mio. EUR (1,04 – 1,36 Mio. EUR) pro Jahr. Das stärkt Borkums vorhandene Wirtschaft insgesamt und verbessert zugleich die Haushaltssituation der Stadt Borkum für die Umsetzung wichtiger Vorhaben z. B. im sozialen Bereich (Kindergarten, Ganztagschule) oder Infrastrukturbereich (Straßensanierungen, Rad- und Wanderwege). Dadurch verbessert sich die Lebensqualität der Insulaner und zugleich die Aufenthaltsqualität für Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen. Dies führt wiederum zu einer stärkeren Nachfrage auch bei den bereits vorhandenen Anbietern von Beherbergungsmöglichkeiten (Hotels, Ferienwohnungen).

Das von Herrn Sönnichsen dargestellte Beispiel zeigt, dass allein 3 Prozent Entwicklungen in der Hotellerie, die zusätzlich zu Betten die auch hier geplanten Angebote enthalten (ca. 1.500 m² großer Wellness- und Spa-Bereich, besondere gastronomische Angebote), in Verbindung mit einer klaren Positionierung des Urlaubsortes im Wettbewerb und der Entwicklung der öffentlichen touristischen Infrastruktur eine Nachfragesteigerung von bis zu 30 Prozent nach sich ziehen. Das ist gleichbedeutend mit einer stärkeren Nachfrage nach den bereits bestehenden Hotels und Ferienwohnungen, weshalb diese in der Nebensaison / im Winter besser ausgelastet sind bzw. die Möglichkeit dazu haben und deshalb öffnen. So wird unser Problem mit der ausgeprägten Saisonalität im Wesentlichen nicht durch die 120 neuen Hotelbetten abgemildert, sondern durch den 10-mal größeren Effekt auf das Gesamtsystem.

Mit anderen Worten: Ein solches Hotel steht nicht nur für sich selbst. Vielmehr liefert es einen wichtigen Impuls zur Weiterentwicklung der bestehenden Hotels und des gesamten Tourismus auf der Insel, das die Situation auf der Insel positiv verändert. Mit einer kleinen Steigerung der Hotelbettenanzahl, die lediglich frühere Verluste teilweise kompensiert, lässt sich durch die Verbindung mit den weiteren Angeboten (ca. 1.500 m² großer Spa- und Wellnessbereich, Gastronomie) die Vor- und Nachsaison deutlich beleben. Davon haben viele andere Borkumerinnen und Borkumer etwas (Betreiber von Beherbergungsbetrieben, Einzelhändler, Gastronomen usw.).

4. Sind Hotels in der Winter- oder Nebensaison überhaupt aufgebucht, so dass sich der Unterhalt mit teuren Angestellten lohnt.

Die Frage lässt sich nicht für alle Hotels gleich beantworten. Ein Teil der Bestandshotels schließt im Winter / in der Nebensaison; ein anderer Teil hat durchgängig auf. Sicher kann allerdings gesagt werden: Wenn es sich für einen Hotelbetreiber lohnt, sein Haus ganzjährig zu öffnen, wird er es tun. Mit Blick auf Angestellte ist dies regelmäßig das bessere Modell: Da sich in Zeiten des Fachkräftemangels die Angestellten aussuchen können, wo sie arbeiten, ist eine Ganzjahresstelle attraktiver als ein Saisonarbeitsplatz. Ob die Gäste allerdings ganzjährig die Beherbergungsangebote nachfragen, hängt wiederum davon ab, was es – neben den Angeboten in der Unterkunft selbst – in der Winter- oder Nebensaison an attraktiven Angeboten gibt. Gerade in der kalten Jahreszeit spielen attraktive Wellnessangebote und besondere gastronomische Angebote, wie sie in dem Hotelvorhaben vorgesehen sind und auch Borkumer und Gäste, die nicht im Hotel wohnen, zur Verfügung stehen sollen, eine besondere Rolle.

Daher ist das Projekt wichtig auch für andere Betriebe, damit sich auch für diese die ganzjährige Beschäftigung von Angestellten lohnt und somit auch deren Arbeitsplätze attraktiver werden.

5. Welche Maßnahmen würden Sie machen, dass die Hotels in der Vor- und Nachsaison durch Spottpreise (nicht) den anderen Vermietern die Preise kaputt machen bei Kurzübernachtungen?

In der Hauptsaison sind alle Anbieter von Beherbergungsbetrieben in der Lage, ihre Preise durchzusetzen, weil die Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten sehr groß ist. In der Vor- und Nachsaison ist das nicht der Fall. Daher verlangen auch Ferienwohnungsbetreiber in der Nebensaison in der Regel weniger als in der Hauptsaison, um Gäste mit günstigeren Preisen zur Buchung zu motivieren. Die Hotelbetreiber reagieren genauso mit günstigeren Preisen, um ihre Häuser in der Zeit der insgesamt geringeren Nachfrage trotzdem möglichst gut auslasten zu können. Der Schlüssel ist demnach, auch in der Vor- und Nachsaison die Nachfrage nach Urlaub auf Borkum zu steigern. Steigt die Nachfrage, sinkt die Notwendigkeit, durch Preisreduzierungen versuchen zu müssen, seine Übernachtungsmöglichkeit an den Mann / die Frau bringen zu müssen.

Hierzu bedarf es der Schaffung von attraktiven und tragfähigen Angeboten durch die öffentliche Hand und die Privatwirtschaft. Hierauf zielt als Maßnahme der öffentlichen Hand insbesondere das Projekt „Borkum 2030“ mit dem ISEK ab. Im privatwirtschaftlichen Bereich geht es mit Blick auf die Diskussion um das Miramar als Maßnahme insbesondere um die Schaffung von Wellness-/Thalassoangeboten sowie gastronomische Angebote, wie es sie bisher auf der Insel noch nicht gibt, die allen – und nicht nur den Hotelgästen – offenstehen.

Kurzum: Alle Maßnahmen, die zur Attraktivierung der Insel beitragen und damit die Nachfrage nach Urlaub auf Borkum in der Vor- und Nachsaison erhöhen, sind geeignet, um Spottpreise der Hotellerie in der Vor- und Nachsaison einzudämmen und somit dem entgegenzuwirken, dass anderen Vermietern bei Kurzübernachtungen die Preise kaputt gemacht werden. Daher sind wir bestrebt, die beiden o. g. Maßnahmen umsetzen zu können.

Straßenführung Miramar

6. Wird es eine neue Straße hinter dem Neubau Miramar am Grundstück Westkaap 18 entlang geben?

Seitens der Verwaltung wird sowohl eine Umgehungsstraße vor als auch hinter dem Hotel als nicht notwendig erachtet.

Abschließend fasst der Rat der Stadt Borkum den Beschluss, über den Bebauungsplan, der auch die verkehrliche Situation regelt.

7. Soll die Straße Am Westkaap durch den Neubau Miramar geschlossen werden? Er möchte ja die Straße überbauen!

Nein, die Straße Am Westkaap bleibt bestehen. Eine Schließung stand und steht nicht zur Debatte. Auch eine Überbauung der Straße war und ist nicht vorgesehen.

8. Bleibt der Weg vor dem Miramar erhalten?

Der Weg liegt teilweise im Bereich der Schutzdüne. Eine Bebauung mit Gebäuden ist ausgeschlossen. Der Rad- und Wanderweg soll erhalten bleiben.

9. Wieso soll es jetzt plötzlich keine Entlastungsstraße Oppermanns Pad geben? Das scheint mir persönlich doch mit der Vergabe des Baugrundstückes an Herrn Walter in Verbindung zu stehen! Der möchte wahrscheinlich keine Straße vor seinem neuen Hotel:

Seitens der Verwaltung wurde die Errichtung einer Entlastungsstraße noch nie als erforderlich erachtet. Der Vorschlag kam aus der Politik: Falls durch die Umwandlung der oberen Strandstraße in eine Fußgängerzone eine zusätzliche Verkehrsführung erforderlich werden sollte, wurde von dort der Verkehrsabfluss über den Oppermanns Pad als Möglichkeit gesehen. Die Verwaltung hält die derzeitige Verkehrssituation auch ohne Entlastungsstraße für zumutbar. (Es fahren täglich ca. 320 Fahrzeuge in der Saison über die Goethestraße und Jann-Berghaus-Straße in das obere Viertel.) Im Herbst/Winter wird entschieden, ob die Fußgängerzone auf Dauer eingerichtet wird.

Abschließend fasst der Rat der Stadt Borkum den Beschluss, über den Bebauungsplan, der auch die verkehrliche Situation regelt.

10. Ist geplant die Straße am Miramar zu verlegen?

Nein.

11. Wie ist der Stand der Dinge im Hinblick auf die ursprünglich geplante Entlastungsstraße beim Hotel Miramar?

Aus Sicht der Verwaltung ist die Entlastungsstraße nicht notwendig.

12. Warum wird eine Entlastungsstraße, die durch Planung von Fußgängerzonen erforderlich wird, nicht direkt mit in die B-Pläne aufgenommen?

Da für den Bereich des ehem. WSA-Bauhofs die Änderung des B-Plans erforderlich ist, würde auch die Straßenführung in den Plan aufgenommen werden. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Entlastungsstraße und somit eine Änderung der Verkehrsführung allerdings nicht erforderlich.

Kaap

13. Wird die Düne mit dem kleinen Kaap überragt?

Es gibt noch keine konkreten Planungen zur Höhe eines neuen Gebäudes. Von Seiten des Denkmalschutzes wurde deutlich gemacht, dass sich das Kaap von der dahinterliegenden Bebauung abheben muss (z.B. durch helle Fassaden), wenn es die Düne überragt. Es soll Auflage für die Architekten sein, den Denkmalschutz und das Landschaftsbild im Entwurf zu berücksichtigen und eine verträgliche Lösung zu entwickeln.

14. Die Entwicklungsfläche (B-Plan 30) im ISEK Plan (rosarot) erstreckt sich auch auf die Dünen, heißt das die Düne wird teilweise abgetragen, sonst kein „Meerblick“ für Hotel Miramar oder nur aus dem 5. Stock?

Die „Entwicklungsfläche“ wird im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und nicht in einem Bebauungsplan dargestellt. Diese Differenzierung ist wichtig, da es sich bei einem ISEK um einen informellen Planwerk handelt, das anders als ein Bebauungsplan keine planungsrechtliche Bindungskraft entfaltet.

Das im ISEK als „Entwicklungsfläche“ bezeichnete Areal umfasst das gesamte WSA-Grundstück und wurde unabhängig von konkreten Planungen festgelegt. Die Schutzdüne ist zwingend zu erhalten. Sie soll weder abgetragen noch mit Gebäuden bebaut werden.

Ausnahmegenehmigung für Hotelbau Miramar vs. Ferienwohnungsneubau

15. Warum darf ein Festländer ein Hotel bauen und Gäste ranholen und ich kann keine Fewo bauen, um mir ein Haus zu leisten.

Die Stadt Borkum (Rat und Verwaltung) haben im Rahmen der Bauleitplanung beschlossen, zusätzliche Ferien- und Zweitwohnungen nicht mehr zuzulassen, da in der Vergangenheit alte Insulanerhäuser mit mindestens einer Dauerwohnung zu überhöhten Preisen veräußert wurden. Die alten Häuser wurden abgerissen und mit einer maximal zulässigen Anzahl an Ferienwohnungen neu bebaut. Die Dauerwohnung ist dem Dauerwohnungsmarkt somit entzogen. Der Wohnungsmarkt hat sich daher zu Lasten der Dauerwohnungen und zu Gunsten der Ferien- und Zweitwohnungen verschoben. Diesem Trend wird mit den neuen Festsetzungen entgegengewirkt. Ziel ist es, dass die Preise für Immobilien und Grundstücke sinken und bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt bzw. geschaffen werden kann.

Die Hotellerie ist hiervon nicht betroffen, unabhängig davon, ob ein Insulaner oder ein Festländer beabsichtigt, ein Hotelvorhaben zu realisieren.

16. Warum wird nur großen Projekten eine Ausnahmegenehmigung bei der Bebauung genehmigt und „Klein“-Borkumer Vermietern nicht?

Großprojekte werden nicht bevorzugt behandelt. Konkret ist es in diesem Fall so, dass der Bebauungsplan für jedes Vorhaben geändert werden muss, da die derzeitige Festsetzung „Bauhof“ lautet. Der Bau eines Hotels ist zudem nicht vergleichbar mit dem Bau von Ferienwohnungen. Letzteres führt zu den oben beschriebenen Problemen, wie dem Verlust von Dauerwohnraum und zu einer Überteuerung von Immobilien. (s. Frage 15)

Vergabe an Investor vs. Ausschreibung/Eigennutzung

17. Grundstückspreis 765,00 Euro pro qm. Wert ist im freien Markt z.B. auf Norderney 3.000,00 Euro pro qm.

Auch wenn die Grundstückspreise auf Borkum schon hoch sind, sind sie im Verhältnis z.B. zu Norderney oder Juist noch eher niedrig. Dies geht aus dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwerten hervor.

Der Wert pro qm ist speziell für das WSA-Grundstück gutachterlich festgestellt worden. Die Einnahmen, die der Stadt Borkum zufließen, bestehen nicht nur aus dem Verkaufserlös. Die Stadt Borkum verfolgt den Weg, nicht nur einen Einmaleffekt über einen maximalen Kaufpreis zu erzielen. Vielmehr soll der Grundstückswert durch einen entsprechenden Kaufpreis vergütet und darüber hinaus eine bestmögliche Angebotsverbesserung sowie städtebauliche Qualität realisiert werden. Diese qualitativen Auflagen der Stadt Borkum (z.B. zur

Architekturqualität oder den Angeboten des Projekts auch für Insulaner) werden gegenüber dem Grundstückskäufer bzw. Projektentwickler verbindlich über Verträge und Planungen gesichert.

18. Woher wollen Sie wissen, dass kein anderer Investor bereit wäre 3 Mio. Euro zu bezahlen, wenn sie das Grundstück nicht öffentlich ausschreiben?

Die Stadt Borkum betrachtet den erzielbaren Verkaufserlös für das Grundstück nicht isoliert. Der Verkaufserlös ist nur ein Einmaleffekt. Aus der Sicht des städtischen Haushalts sind auch die später erzielbaren Gewerbesteuererinnahmen sowie sonstige Abgaben (insbesondere Gäste- und Tourismusbeiträge) von Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund: Selbst, wenn ein anderer Investor bereit wäre, auch 3 Mio. EUR für das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes zu zahlen, könnte dieser dennoch nicht die gleiche Flächenentwicklung realisieren, wie der Investor, dem das Miramar-Grundstück gehört:

Das Bauhof-Grundstück wäre alleine nur von Norden über den Oppermanns Pad erschlossen, hätte also keine Adressbildung, d. h. keinen Zugang, in Richtung Promenade. Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie verändertere Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Miramar-Hotel würde zudem Abstandsflächen auf das Bauhof-Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht bietet ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum wichtig. Sie kann dabei aber auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt.

Die Durchführung eines öffentlichen Vergabeverfahrens hat die Stadt Borkum prüfen lassen. Es wird von einem öffentlichen Vergabeverfahren abgeraten, da die Voraussetzungen für die angestrebte Flächenentwicklung unter Einbeziehung beider Grundstücke (Miramar- und Bauhof-Grundstück) ungleich zu denen sind, wo das Bauhof-Grundstück nur separat entwickelt werden kann. Der Eigentümer des Miramar-Grundstücks ist gewillt, bei einer solchen gemeinsamen Entwicklung beider Grundstücke sämtliche Auflagen bzw. Wünsche der Stadt Borkum zu erfüllen, so dass die Flächenentwicklung mit dem Hotel eine Ausrichtung erhält, die sich konsequent am Leitbild Borkum 2030 und dem ISEK orientiert. Andere potenzielle Bewerber hätten nicht die Möglichkeit, neben dem zu veräußernden Grundstück das Grundstück des bestehenden Miramar mit einzubeziehen. Sie hätten deshalb z.B. Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zum Miramar-Grundstück einzuhalten, was die Bebaubarkeit und Wertigkeit des Bauhof-Grundstücks erheblich mindert. Eine chancengleiche Bewertung von Konzepten anderer Bewerber im Wettbewerb mit jenem Konzept, dass beide Grundstücke berücksichtigen kann, ist daher nahezu nicht möglich. Hieraus ergeben sich Verhältnisse und Konzepte, die in einem Vergabeverfahren nicht vergleichbar sind. Da drohen laut Anwalt Schadensersatzansprüche unterlegener Bieter.

Im Übrigen ist die vielfach geäußerte Behauptung, es wären keine anderen Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück des WSA-Bauhofes geprüft worden, nicht richtig. Neben dem Hotel wurde im ISEK-Prozess konkret die Frage der Errichtung bezahlbarer Wohnbebauung diskutiert. Hierauf ist Bürgermeister Lübbers in seiner Eingangsrede ausdrücklich eingegangen. Preiswerter Wohnraum ist in dieser Lage aufgrund der Grundstückswerte nicht realisierbar. Andere Nutzungen des bislang unansehnlichen Grundstückes dürften ebenfalls allein wegen der Wertigkeit wenig Sinn machen. Schließlich wurde konkret überprüft, das Grundstück für die Errichtung einer Funsporthalle zu nutzen. Eine Errichtung erfolgt jedoch besser in Verbindung mit anderen Angeboten; daher wird sie im südlichen Kurviertel verortet.

Die Notwendigkeit für einen Ideenwettbewerb, der das WSA Grundstück und den Schotterparkplatz in einem Gesamtkonzept umfasst, wird nicht gesehen. Wann der Schotterparkplatz für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen wird, ist derzeit nicht absehbar. Das WSA-Grundstück ist hingegen sofort entwickelbar und stellt heute einen erheblichen Missstand für Insulaner und Gäste in sensibler Lage direkt hinter der Düne dar, der möglichst bald behoben werden soll. Da auch das Miramar-Hotel erheblichen Sanierungsbedarfsbedarf hat und darüber hinaus auf Grenzbebauung zum WSA Grundstück inkl. entsprechender Baulasten auf das Grundstück steht, macht ein Wettbewerb vor allem in gemeinsamer Betrachtung dieser beiden Grundstücke Sinn.

Die Grundstücke der Parkplatzflächen sind hervorragend erschlossen und werden durch eine mögliche Entwicklung auf dem WSA Grundstück nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 2,2 ha (etwa die dreifache Größe von Miramar + WSA-Grundstück) sind die Flächen sowohl in Teilen als auch im Ganzen für unterschiedlichste Nutzungen denkbar, ohne dass die WSA Fläche zusätzlich benötigt würde.

Der Vorschlag, die Entwicklung dieser Flächen im Rahmen eines umfangreichen Ideen- und Beteiligungsprozess vorzubereiten, wird begrüßt und den politischen Gremien vorgeschlagen, sobald eine Verfügbarkeit absehbar wird.

Unabhängig davon wird aber in der Aufgabenstellung für einen Architektenwettbewerb für das Miramar-Projekt formuliert werden, dass die Entwürfe eine spätere Entwicklung der Parkplatzflächen berücksichtigen sollen (z.B. im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden an der Nordseite). Alle Entwürfe sollen dahingehend überprüft und ggf. nachgebessert werden.

19. Der Verkehrswert für das Grundstück beträgt nach BM Lübben 765,-- €/m². Warum wird nicht öffentlich ausgeschrieben mit den Vorgaben der Bebauung durch die Verwaltung um den Höchstpreis zu erzielen. Das ist legitim und des Bürgermeisters Pflicht.

Ein höherer Preis dürfte von einem anderen Investor nicht zu erzielen sein, insbesondere auch dann nicht, wenn man dort andere Nutzungsideen verfolgen will, etwas die Schaffung von Dauerwohnraum, Parkplätze, einer Fun-Halle oder Ähnliches. Andere Nutzungen des bislang unansehnlichen Grundstücks dürften allein wegen der Wertigkeit wenig Sinn machen. Eine rechtliche Prüfung hat ergeben, dass von einem öffentlichen Vergabeverfahren mit der angedachten Zielsetzung abgeraten wird. (s.oben)

20. Warum können die Stadt bzw. die Wirtschaftsbetriebe das WSA-Gelände nicht selbst wirtschaftlich und nachhaltig nutzen? Sind dazu fremde Investoren notwendig?

Die finanziellen Rahmenbedingungen lassen eine Eigennutzung oder eine Nutzung, die durch die Stadt Borkum oder die NBG finanziert wird, nicht zu.

21. Wer wird langfristiger Besitzer des Hotels Miramar beim Verkauf an Walter?

Das Hotel Miramar ist bereits von einem Vorbesitzer an Herrn Walter verkauft worden. Eigentümer des geplanten Vorhabens wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Gesellschaft von Herrn Walter. Der Betreiber der Hotels steht noch nicht fest.

22. Das Hotelgrundstück Miramar wird verkauft. Im Nachgang wird Interesse an dem Nachbargrundstück bekundet und auf einmal scheint vieles machbar. Wäre das auch so, wenn es um ein anderes Grundstück ginge? Wäre das auch so, wenn der Investor jemand anderes wäre? Das Grundstück liegt seit langer Zeit brach. Was wurde aus Alternativplanungen, wie „Fun-Sport-Halle?“

Zur Frage, ob nach dem Verkauf des Hotelgrundstücks Miramar und der Interessenbekundung des neuen Eigentümers vieles auch dann machbar wäre, wenn der Investor jemand anderes wäre:

Ja. Die Gründe für die Entscheidung der Vertreter im Verwaltungsausschuss, den Bürgermeister zu beauftragen, mit dem Eigentümer des Miramar über das WSA-Grundstück zu verhandeln, liegen in der Sache und nicht in der Person. Für eine sinnvolle Flächenentwicklung benötigt man den Eigentümer des Miramar-Grundstücks. Wenn dies ein anderer als Herr Walter wäre, würde der Ansatz der gleiche bleiben. Nur der Eigentümer des Miramar-Grundstücks kann eine umfassende Entwicklung des WSA-Grundstücks ermöglichen, da das Hotel Miramar Abstandsflächen auslöst, die weit in das Grundstück des WSA-Bauhofes hineinragen. Bei einer separaten Entwicklung des WSA-Bauhofes entstünde eine sehr unattraktive Baulücke, vergleichbar mit der in der Goethestraße zwischen der Villa Erika und dem Personalwohnhaus der Nordseeklinik. Demgegenüber bietet aus städtebaulicher Sicht ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum wichtig und Teil des ISEK. Sie kann dabei aber auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt. Dabei ist – wie gesagt – unerheblich, ob es bei dem Investor um Herrn Walter oder einen anderen handelt.

Zur Frage, was aus Alternativplanungen wie der „Fun-Sport-Halle“ wurde:

Hier ist zunächst zu unterscheiden: Die Idee, eine „Fun-Sport-Halle“ zu errichten, entstand – ebenso wie die Idee zur Errichtung einer Skaterbahn – zunächst ohne konkrete Verortung auf ein Grundstück. Die „Fun-Sport-Halle“ dann auf dem WSA-Bauhof errichten zu wollen, war eine von mehreren weiteren Optionen. Bei den Überlegungen zur ganzheitlichen Entwicklung des Kurviertels wurde schnell deutlich, dass es besser ist, die Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche eher zu konzentrieren als im Raum zu verteilen. Dementsprechend sieht die Rahmenplanung für das südliche Kurviertel (Tennisanlage, Gezeitenland, Kultur- und Spielinsel nebst Kletterpark) in diesem Bereich die Verortung solcher Angebote vor.

Zur Frage, ob auch bei anderen Grundstücken vieles machbar wäre, wenn jemand ein Grundstück kauft und dann Interesse am Nachbargrundstück bekundet:

Die Frage ist sehr hypothetisch. Es sind jedoch keine Hinweise ersichtlich, weshalb die Vertreter im Stadtrat nicht genauso sachorientiert über die Entwicklung des Grundstücks, an dem ein Interesse bekundet wird, entscheiden wie im Fall des WSA-Bauhof-Grundstücks. Für das Grundstück WSA-Bauhof muss der B-Plan (unabhängig von der späteren Nutzung) geändert werden, da die derzeitige Festsetzung „Bauhof“ lautet. Aus Sicht der Verwaltung und der NBG erscheint die gemeinsame Entwicklung der Grundstücke (Bauhof und Miramar) sinnvoll. Das Vorgehen ist unabhängig vom Investor und des Grundstückwertes.

Andere Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück des WSA-Bauhofes wurden im ISEK-Prozess ebenfalls geprüft, konkret insbesondere die Frage der Errichtung bezahlbarer Wohnbebauung. Hierauf ist Bürgermeister Lübben in seiner Eingangsrede ausdrücklich eingegangen. Preiswerter Wohnraum ist in dieser Lage aufgrund der Grundstückswerte nicht realisierbar. Andere Nutzungen des bislang unansehnlichen Grundstückes dürften ebenfalls allein wegen der Wertigkeit wenig Sinn machen. Schließlich wurde konkret überprüft, das Grundstück für die Errichtung einer Funssporthalle zu nutzen. Eine Errichtung erfolgt jedoch besser in Verbindung mit anderen Angeboten; daher wird sie im südlichen Kurviertel verortet (s. o.).

23. Warum wird nicht über ein Gesamtkonzept (Grundstücksfläche neben Miramar und Parkplatz „Engelse Pad“ zur Bebauung nachgedacht? Auf solch einer relativ großen Fläche gäbe es deutlich mehr Möglichkeiten und Chancen, etwas „Tolles/Herausragendes“ entstehen zu lassen. Ich wünsche mir für dieses zentrale Gebiet die „Tauben auf dem Dach“ und nicht das „Spätzchen in der Hand“!

Genau aus diesen Überlegungen heraus sollen das Grundstück des Miramar und die dahinterliegende Grundstücksfläche des ehem. WSA-Geländes nicht separat überplant werden, sondern zusammen. Nur so entsteht eine wirklich optimal nutzbare und erschließbare Entwicklungsfläche, die dem besonderen Standort am nördlichen Ende des Kurviertes und im Übergang zur Landschaft gerecht wird. Die Parkplatzfläche steht derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Planung für das Miramar/WSA-Grundstück sollte aber so erfolgen, dass spätere Entwicklungsoptionen nicht eingeschränkt werden.

Für das Grundstück WSA-Bauhof muss der B-Plan (unabhängig von der späteren Nutzung) geändert werden, da die derzeitige Festsetzung „Bauhof“ lautet. Die Entwicklungsoptionen der benachbarten Bereiche sind dabei zu beachten.

24. Wer legt den Quadratmeterpreis fest? Wieso wird nicht ermittelt was andere Interessenten für das Restgrundstück bezahlen würden ... (Rest der Frage nicht lesbar).

Der qm-Preis orientiert sich an der Bodenrichtwerttabelle (750 €/m²), die sich nach aktuellen Verkaufsfällen im Bereich richtet. Ferner wurde ein Verkehrswertgutachten von einem vereidigten Gutachter erstellt, das einen Wert von 765 €/m² angibt.

Selbst wenn ein anderer Investor bereit wäre, mehr als den Verkehrswert für das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes zu zahlen, könnte dieser dennoch nicht die gleiche Flächenentwicklung realisieren, wie der Investor, dem das Miramar-Grundstück gehört:

Das Bauhof-Grundstück wäre alleine nur von Norden über den Oppermanspad erschlossen, hätte also keine Adressbildung, d. h. keinen Zugang, in Richtung Promenade. Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie verändertere Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Miramar-Hotel würde zudem Abstandsflächen auf das Bauhof-Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Es entstünde eine sehr unattraktive Baulücke, vergleichbar mit der in der Goethestraße zwischen der Villa Erika und dem Personalwohnhaus der Nordseeklinik. Demgegenüber bietet aus städtebaulicher Sicht ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum im Rahmen der integrierten städtebaulichen Entwicklung wichtig. Sie kann dabei aber auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt.

Zudem ist der zu erzielende Verkaufserlös nur ein Einmaleffekt. Aus der Sicht des städtischen Haushalts sind auch die Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt und in diesem Zusammenhang die später erzielbaren Gewerbesteuererinnahmen sowie sonstige Abgaben (insbesondere Gäste- und Tourismusbeiträge) von Bedeutung (siehe Frage 1).

Daher wird auf eine ganzheitlich positive Entwicklung Wert gelegt und darauf verzichtet zu ermitteln, was andere Interessenten für das Restgrundstück bezahlen würden.

25. Investor besitzt schon Eigentum, welches schadhaf ist, soll aber Hotel bauen. Für Borkumer Familien ein Hohn? Baugröße des Objektes in den Ausmaßen des Kurhauses?

Für die Realisierung eines Hotelprojekts auf den Grundstücken von Miramar und WSA ist neben dem Verkauf des WSA-Grundstücks auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Über die Verkaufsverträge, das Planrecht und städtebauliche Verträge inkl. entsprechender Vertragsstrafen kann die Stadt Borkum die vereinbarten Qualitäten sicherstellen (wie etwa auch beim Offshore-Wohnquartier auf der Reede).

Der Immobilienbestand wird nach Auskunft des Vorhabenträgers sukzessive saniert.

26. Wieso wird sich so sehr gegen eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes gewehrt? Wer profitiert davon wirklich?

Aus Sicht der Stadt Borkum und der NBG profitiert klar die Insel Borkum von dem vorgeschlagenen Vorgehen. Eine gemeinsame Entwicklung des Miramar-Grundstücks und des Bauhof-Grundstücks setzt die touristischen Ziele aus dem Leitbild 2030, die städtebaulichen Ziele aus dem ISEK sowie die wirtschaftlichen Ziele überzeugend um.

Im Falle einer Ausschreibung ließe sich das Bauhof-Grundstück alleine nur von Norden über den Oppermans Pad erschließen, hätte also keine Adressbildung, d. h. keinen Zugang, in Richtung Promenade. Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie verändertere Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Miramar-Hotel würde zudem Abstandsflächen auf das Bauhof-Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht bietet ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum wichtig. Sie kann dabei aber auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt.

Die Durchführung eines öffentlichen Vergabeverfahrens hat die Stadt Borkum prüfen lassen. Es wird von einem öffentlichen Vergabeverfahren abgeraten, da die Voraussetzungen für die angestrebte Flächenentwicklung unter Einbeziehung beider Grundstücke (Miramar- und Bauhof-Grundstück) ungleich sind zu denen sind, wo das Bauhof-Grundstück nur separat entwickelt werden kann. Der Eigentümer des Miramar-Grundstücks ist gewillt, bei einer solchen gemeinsamen Entwicklung beider Grundstücke sämtliche Auflagen bzw. Wünsche der Stadt Borkum zu erfüllen, so dass die Flächenentwicklung mit dem Hotel eine Ausrichtung erhält, die sich konsequent am Leitbild Borkum 2030 und dem ISEK orientiert. Andere potenzielle Bewerber hätten nicht die Möglichkeit, neben dem zu veräußernden Grundstück das Grundstück des bestehenden Miramar mit einzubeziehen. Sie hätten deshalb z.B. Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zum Miramar-Grundstück einzuhalten, was die Bebaubarkeit und Wertigkeit des Bauhof-Grundstücks erheblich mindert. Eine chancengleiche Bewertung von Konzepten anderer Bewerber im Wettbewerb mit jenem Konzept, dass beide Grundstücke berücksichtigen kann, ist daher nahezu nicht möglich. Hieraus ergeben sich Verhältnisse und Konzepte, die in einem Vergabeverfahren nicht vergleichbar sind. Da drohen laut Anwalt Schadensersatzansprüche unterlegener Bieter.

Frau Herbst hat zudem in ihrem Vortrag dargestellt, dass sich der Stadtrat viele Entscheidung vorbehält, um sicher zu stellen, dass seine Vorstellungen auch wirklich umgesetzt werden. So soll der Investor eine zuvor vom Rat abgestimmte Entwurfsaufgabe erhalten, die er zu erfüllen hat. Auch die Bewertungskriterien werden bereits vorab vom Rat bestimmt. Die Aufgabe soll dann nicht nur von einem Architekturbüro abgearbeitet werden, sondern von drei bis vier Büros, die im Wettbewerb zueinanderstehen. Die Wahl des Wettbewerbsverfahren führt dazu, dass die Teilnehmer gezwungen sind, sich um eine hohe Entwurfsqualität zu bemühen, da sie nur dann erfolgreich aus dem Verfahren hervorgehen können. Die Bewertung erfolgt sodann auf der Grundlage der zuvor vom Stadtrat bestimmten Bewertungskriterien durch eine Empfehlungskommission / Jury, die sich aus Ratsmitgliedern und Fachleuten zusammensetzt. Über die Empfehlung entscheidet schließlich noch einmal der Rat, so dass das Verfahren bis zuletzt vom Stadtrat bestimmt wird.

Damit auch die Umsetzung gesichert ist, fließen die Ergebnisse des Verfahrens in einen sogenannten städtebaulichen Vertrag ein, der zwischen der Stadt Borkum und dem Investor geschlossen wird. Darin wird er zur Umsetzung der Beschlüsse verpflichtet. Setzt er diese nicht um, drohen ihm empfindliche Konventionalstrafen oder auch die Rückabwicklung des Vertrags.

Die gewählte Verfahrensart gibt somit ein hohes Maß an Sicherheit, dass Optik, Standards u. a. wirklich so vom Investor umgesetzt werden, wie es der Borkumer Stadtrat vorgibt. So profitiert die ganze Insel.

27. Alle Wohnungen in schadhaftem Zustand aber Edelhotel bauen? Kein anderer deshalb der?

Es stellt sich zunächst die Frage, ob tatsächlich alle Wohnungen in einem schadhaften Zustand sind. Für das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Miramar-Hotel besteht Sanierungsbedarf. Der übrige Immobilienbestand wird nach Auskunft des Vorhabenträgers sukzessive saniert.

Unabhängig davon nehmen wir die Bedenken ernst. So werden, sollte es eine Entscheidung für den Hotelbau geben, auch die Qualitätsanforderungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Borkum und dem Investor geregelt. Deren Nichterfüllung kann mit der Verhängung von Konventionalstrafen belegt werden.

Darüber hinaus ist kein Edelhotel geplant, sondern eines in einer Hotelkategorie, in der viele Borkumerinnen und Borkumer selbst Urlaub machen (siehe Frage 1).

Der Grund, weshalb die Entwicklung des WSA-Bauhofes mit dem Eigentümer des Miramar erfolgen soll, liegt einzig darin, dass nur mit ihm die von den gewählten Vertretern im Verwaltungsausschuss favorisierte zusammenhängende Entwicklung beider Grundstücke realisiert werden kann:

Das Bauhof-Grundstück wäre alleine nur von Norden über den Oppermanns Pad erschlossen, hätte also keine Adressbildung, d. h. keinen Zugang, in Richtung Promenade. Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie verändertere Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Miramar-Hotel würde zudem Abstandsflächen auf das Bauhof-Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Es entstünde eine sehr unattraktive Baulücke, vergleichbar mit der in der Goethestraße zwischen der Villa Erika und dem Personalwohnhaus der Nordseeklinik. Demgegenüber bietet aus städtebaulicher Sicht ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum wichtig. Sie kann dabei aber auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt.

Personalunterkünfte Hotel Miramar/Parkplätze Miramar/Infrastruktur

28. Wie will man 120 Zimmer und das entsprechende Personal auf diesen Flächen unterbringen ohne ein „Hochhaus“ zu errichten und die Skyline zu ruinieren?

Die Bäderarchitektur-Fassaden an der nördlichen Promenade sind ein Alleinstellungsmerkmal von Borkum und sollen auf keinen Fall beeinträchtigt werden. Im Gegenteil: Die Störung durch die unpassende Gestaltung des heutigen Miramar soll durch einen Neubau „geheilt“ werden, der genau auf diese besondere Situation reagiert. Im weiteren Verfahren sollen daher konkrete Vorgaben für das Entwurfsverfahren erarbeitet werden. Die Höhenfestsetzung ist im Einklang mit Schutzdüne, nachbarschaftlicher Bebauung und Gestaltungsanspruch der Bäderarchitektur zu klären. Durch die Topografie vor Ort ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit eines eingeschobenen Geschosses. Der Bauhof ist eine Etage tiefer als das derzeitige Miramar. Für die Umsetzung des Projekts ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der durch den Stadtrat beschlossen werden wird. Ein Hochhaus ist weder vom Eigentümer geplant noch für die anvisierten 120 Zimmer erforderlich.

29. Kann der Investor genügend Parkplätze für seine Gäste stellen (auf seinem Grundstück)? Hat der Investor genügend Wohnraum für sein Personal?

Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es gibt auf Borkum keine eigene Stellplatzverordnung. Es wird – wie bei allen anderen Bauvorhaben – der Stellplatzschlüssel aus der der Niedersächsischen Baunutzungsverordnung herangezogen und aufgrund der Insellage ca. 20 % abgezogen. Diese sind im Planverfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Darüber hinaus soll für das Vorhaben ein Mobilitätskonzept im Hinblick auf das Leitziel „Emissionsfreie Insel 2030“ entwickeln werden. Das Hotelkonzept sollte den Gästen komfortabel ermöglichen, auch ohne eigenes Auto anzureisen und auf der Insel mobil zu sein. Das konkrete Stellplatzkonzept ist im Rahmen des Entwurfs- und Genehmigungsverfahrens einvernehmlich zu klären.

30. Können wir Anwohner im B-Plan 30 (Westkaap/Gorch-Fockstr.) davon ausgehen, dass die Planung „Das Miramar Borkum“ vom 30.01.2019 (250 Betten, 1.500 qm Wellness) so nicht kommen wird? (Straßenführung etc.)

Die Konzeptpräsentation vom 30.01.2019 entspricht nur einer Vorstudie, bei der der Vorhabenträger die eigenen Entwicklungsvorstellungen mit den Anforderungen der Stadt Borkum in eine erste Volumen- und

Konzeptstudie überführt hat. Die gezeigten Bilder sind keine konkrete Planung. Eine konkrete Hotelgestaltung gibt es noch nicht. 240 Betten sind für den geplanten Wellnessbereich mit einer Größe von rund 1.500 m² erforderlich, um ein Hotel ganzjährig wirtschaftlich betreiben zu können. Das Dach soll mit einem Pool und einer Roof-Top-Bar genutzt werden dürfen. Wie hierfür eine dem Ort angemessene Gebäudekubatur aussehen kann, soll durch qualifizierte Architekturbüros gemeinsam mit der Stadt Borkum erarbeitet werden.

31. Hotel Miramar: 120 Betten auf 4.000 qm? = 60 Zimmer maximal? Personalwohnungen auf dem Grundstück?

Es sind 120 Zimmer und ein Wellnessbereich vorgesehen, um das Hotel ganzjährig wirtschaftlich betreiben zu können. Die verwertbare Grundstücksfläche von Miramar und ehem. WSA beträgt zusammen insgesamt 5.656 qm und ist nach ersten Vorstudien ausreichend für das angedachte Nutzungskonzept. Personalwohnungen können durch den Ausbau von Mansarden im eigenen Immobilienbestand des Vorhabenträgers vorgehalten werden. Bislang war und ist der entsprechende Ausbau baurechtlich und wirtschaftlich nicht möglich. Durch den geplanten Ganzjahresbetrieb besteht allerdings kein Saisonbedarf für Personal (in Konkurrenz zum Gastgewerbe), sondern das Personal rekrutiert sich aus bestehenden und neuen Borkumer Bürgern. Aktuell hat das Miramar 15 Angestellte, bei Umsetzung des Projekts wird mit ca. 40 Angestellten gerechnet.

32. Auflage (Walter Immobilien) Richthofenstraße/Hindenburgstraße = von Stadt verkaufte Wohnimmobilien = bei Verkauf Grundstück neben Miramar vertraglich verankern, dass die Wohnungen, den durchschnittlichen Einkommensverhältnissen entsprechend, zu einem passenden Mietzins angeboten werden an Dauermieter.

Der Vorhabenträger hat sich beim Kauf der Immobilien von der Wohnbau Borkum freiwillig verpflichtet, für fünf Jahre auf Mieterhöhungen, auf die Bildung von Bruchteileigentum, die Umwandlung zu Eigentumswohnungen sowie auf Luxussanierungen zu verzichten. Die Neuvermietungen von Immobilien des Vorhabenträgers belaufen sich auf 8,50 Euro/Quadratmeter. Dies entspricht nach wie vor etwa der Miethöhe der ehemaligen Wohnbau Borkum nach Inflationsbereinigung. Die Herstellung einer Verbindung zwischen dem Verkauf des Bauhof-Grundstücks und den Mieten der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Wohnimmobilien wäre aufgrund des sog. Kopplungsverbots voraussichtlich rechtlich nicht zulässig; die Notwendigkeit wird derzeit auch nicht gesehen. Eine generelle Koppelung von Mieten an durchschnittliche Einkommensverhältnisse ist ebenfalls nicht möglich.

33. Wird sichergestellt, dass im Hotel quantitative und qualifizierte Personalunterkünfte bebaut werden?

In einem städtebaulichen Vertrag soll festgeschrieben werden, dass der Investor und / oder Betreiber hinreichend Personalwohnraum vorhalten muss. Diese könnten im Neubau oder außerhalb des Neubaus errichtet werden. Nach Auskunft des Vorhabenträgers können Personalwohnungen durch den Ausbau von Mansarden im eigenen Immobilienbestand vorgehalten werden. Bislang war der entsprechende Ausbau baurechtlich und wirtschaftlich nicht möglich. Durch den geplanten Ganzjahresbetrieb des Hotels besteht allerdings kein Saisonbedarf für Personal (in Konkurrenz zum Gastgewerbe), sondern das Personal rekrutiert sich aus bestehenden und neuen Borkumer Bürgern. Aktuell hat das Miramar 15 Angestellte, bei Umsetzung des Projekts wird mit ca. 40 Angestellten gerechnet.

34. Emissionsfreie Insel 2030...: Projekt Miramar: Wofür benötigt man den großen Parkplatz? Wem gehört der Parkplatz? Es sollten weniger Autos da sein = weniger Emissionen (!?)

Der Parkplatz am Oppermanns Pad gehört der Stadt Borkum und steht nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks des ehem. WSA-Bauhofs.

35. Wird dafür gesorgt, dass der Investor auch Personalwohnungen mit baut?

In einem städtebaulichen Vertrag soll festgeschrieben werden, dass der Investor und / oder Betreiber hinreichend Personalwohnraum vorhalten muss (siehe auch Frage 33).

36. Werden die Personalwohnungen für den Neubau vom Miramar in dem Gebäude untergebracht?

In einem städtebaulichen Vertrag soll festgeschrieben werden, dass der Investor und / oder Betreiber Personalwohnraum vorhalten muss (siehe auch Frage 33).

37. Wie lassen sich neue Hotels und neue „Fachkräfte“ mit dem Wohnungsmarkt vereinbaren? Ohne Wohnungen keine Mitarbeiter, ohne Mitarbeiter kein Hotel!

In einem städtebaulichen Vertrag soll festgeschrieben werden, dass der Investor und / oder Betreiber Personalwohnraum vorhalten muss (siehe auch Frage 33).

Allg. Fragen/Statements zu Hotels und Hotel Miramar

38. Welche Art von Hotel (Bio/Event...) soll entstehen? (Inwiefern profitiert Borkum?)

Borkum wirbt seit über 100 Jahren mit seinem Hochseeklima. Angesprochen werden damit Menschen, denen Gesundheit und Vitalität wichtig sind. Sie sollen ihren Urlaub nach „Borkum 2030“ insgesamt in einer hohen Qualität verleben können.

Der Investor möchte das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofs für die Errichtung eines Thalasso-Hotels in der 4-Sterne-Superior-Kategorie errichten. Borkum profitiert somit dadurch, dass das Hotel direkt die Positionierung der Insel unterstützt.

Neben den reinen Hotelbetten ist insbesondere vorgesehen der Bau eines ca. 1.500 m² großer Spa- und Wellnessbereichs in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Über beides verfügt die Insel noch nicht. Beides ist auch für Nicht-Hotelgäste nutzbar.

Für Borkum wird mit einem solchen Vorhaben ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus gesetzt. Es erweitert und ergänzt bestehende Angebote, steht ganzjährig zur Verfügung und das eben auch für Borkumer und Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen. Bestandsbetriebe (Handel, Gastronomie, Freizeit, etc.) profitieren gemäß Gutachten des ift durch das Vorhaben mit einem Umsatzwachstum von über 1 Mio. EUR (1,04 – 1,36 Mio. EUR) pro Jahr. Das stärkt Borkums vorhandene Wirtschaft insgesamt. Dadurch verbessert sich die Lebensqualität der Insulaner und zugleich die Aufenthaltsqualität für Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen. Dies führt wiederum zu einer stärkeren Nachfrage auch bei den bereits vorhandenen Anbietern von Beherbergungsmöglichkeiten (Hotels, Ferienwohnungen).

Borkum profitiert darüber hinaus

1. vom (Einmal-)Erlös, der durch den Verkauf des Grundstücks erzielt wird, i. H. v. ca. 3,06 Mio (765,- Euro x 4.000 qm)..., und durch den die Stadt Borkum ebenfalls in die Lage versetzt wird, in anderen – insbesondere sozialen und infrastrukturellen – Bereichen (Kindergarten, Grundschule, Straßen, Rad- und Wanderwege, ...) dringend notwendige Investitionen vorzunehmen; dabei werden soziale und infrastrukturelle Projekte regelmäßig von der EU, dem Bund und/oder dem Land mit 50% gefördert, d. h. vereinnahmt 3 Mio. EUR ermöglichen Investitionen i. H. v. 6 Mio. EUR; fehlt demgegenüber der Eigenanteil, kann auch die Fördermöglichkeit nicht in Anspruch genommen werden.
2. von den laufenden Erlösen aufgrund von Abgaben (Steuern, Gäste- und Tourismusbeiträge)
3. von der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze, die jungen Borkumerinnen und Borkumern eine gute Perspektive auf der Insel bieten und dadurch ggf. davon abhalten, die Insel zu verlassen
4. davon, dass mit der Hotelentwicklung ein Schandfleck im Ort beseitigt und ein wichtiger Beitrag zur baukulturellen Stadtrenaturierung und Vitalisierung der Bäderarchitektur im Kurviertel geleistet wird (vgl. ISEK, S. 45, Ziel 2)

39. Wer garantiert die Instandhaltung des Hotels (Optik, Standard, etc.)? Die bekannten Objekte des Investors zeigen keine Neuinvestitionen. Das sollte skeptisch machen????

Zunächst gilt es, die Richtigkeit der getroffenen Annahmen zu überprüfen. Für das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Miramar-Hotel besteht Sanierungsbedarf. Aktuell plant der Eigentümer daher das heutige Miramar abzureißen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen, falls das ehem. Bauhof-Grundstück mit überplant werden kann.

Der übrige Immobilienbestand wird nach Auskunft des Eigentümers sukzessive saniert.

Der Stadt ist es sehr wichtig, dass der nördliche Zugang zur Promenade, zu dem der ehemalige WSA-Bauhof gehört und der mit dem Bau des Hotels städtebaulich aufgewertet mit werden soll, kein Schandfleck mehr ist, sondern in einer städtebaulich hohen Qualität entwickelt wird. Dies kann über Verträge und einen Bebauungsplan sichergestellt werden.

Im Übrigen zeigt die Bereitschaft des Investors, rund 30 Mio. € in ein neues Hotel im 4****-S-Segment zu investieren, sein Interesse an einem hohen Qualitätsstandard.

40. In Bezug auf das Miramar und einen möglichen Wettbewerb: Für einen solchen Wettbewerb muss der Rat vorher sicher sein, was dort genau gebaut werden darf. In welcher Höhe, welche Materialien etc... Frage an Quinte und Jochen: Was wollt ihr denn da genau ausschreiben?

Antwort der Ratsherren de Buhr und Rau: Unsere Vorstellung ist ein Ideenwettbewerb, der das WSA Grundstück und den Schotterparkplatz in einem Gesamtkonzept umfasst.

41. Warum gibt es keinen Vortrag von einem Redner, der gegen den Neubau Miramar auf dem ehemaligen WSA Grundstück spricht?

Gemäß Einladung ist Zweck der Veranstaltung, allen Bürgerinnen und Bürgern der Insel die Möglichkeit zu bieten, sich umfassend über das Leitbild „Borkum 2030“ sowie das ISEK und alle damit in Verbindung stehenden Themen (z. B. Hotelentwicklung im Kurviertel und Entwicklung auf der Reede) zu informieren. Zum Leitbild „Borkum 2030“ sowie zum ISEK trafen die von den Borkumern gewählten Vertreter im Stadtrat die entsprechenden Beschlüsse. Darüber hinaus haben die von den Borkumern gewählten Vertreter den Bürgermeister durch Beschluss im Verwaltungsausschuss beauftragt, mit dem Eigentümer des Hotels „das Miramar“ über eine Direktvergabe des Grundstücks des ehemaligen Bauhofes des WSA zu verhandeln. Zudem haben die Stadtratsmitglieder im Verwaltungsausschuss einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach die Verhandlungen nach dem Verfahren verlaufen sollen, wie es Frau Herbst vorgestellt hat.

Diese Beschlüsse, die mehrheitlich von den gewählten Vertretern im Stadtrat bzw. Verwaltungsausschuss gefasst wurden, sind nach den geltenden demokratischen Regeln auch von denjenigen zu akzeptieren, die sich in den Abstimmungen nicht durchsetzen konnten. Aufgabe des Bürgermeisters ist dann, über die gefassten Beschlüsse zu informieren, deren tragende Gründe sowie deren Umsetzung. Seine Aufgabe ist es nicht, auch darüber zu informieren, warum sich andere den mehrheitlich von den Vertretern getragenen Beschlussfassungen nicht anschließen konnten. Demzufolge hat ein Vortrag von einem Redner, der die Beschlüsse des Rates nicht unterstützt, in einer Informationsveranstaltung des Bürgermeisters keinen Raum.

42. Wie hoch sind die finanziellen Möglichkeiten? Gibt es einen Ideenwettbewerb?

Der Eigentümer des Miramar beabsichtigt, insgesamt etwa 30 Mio. EUR zu investieren. Wie Frau Herbst in ihrem Vortrag dargestellt hat, ist schon nach dem Willen des Borkumer Stadtrates ein Ideenwettbewerb zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung zwingender Bestandteil des Verfahrens. Der Investor muss hierzu drei bis vier geeignete Architekturbüros beauftragen, die eine Entwurfsaufgabe, die zuvor vom Stadtrat abgestimmt wurde, zu erfüllen haben. Auch die Kriterien für die Bewertung der Entwurfsaufgabe werden bereits vorab vom Stadtrat bestimmt; genauso, wie der Stadtrat die letztendliche Bewertung vornimmt.

Die Wahl des Wettbewerbsverfahren führt dazu, dass die Teilnehmer gezwungen sind, sich um eine hohe Entwurfsqualität zu bemühen, da sie nur dann erfolgreich aus dem Wettbewerb hervorgehen können. Von dieser Qualität profitiert Borkum insgesamt.

Entgegen anders lautender Darstellungen wurden andere Nutzungsideen für das Grundstück des WSA-Bauhofes bereits im ISEK-Prozess geprüft, konkret insbesondere die Frage der Errichtung bezahlbarer Wohnbebauung. Hierauf ist Bürgermeister Lübben in seiner Eingangsrede ausdrücklich eingegangen. Preiswerter Wohnraum ist in dieser Lage aufgrund der Grundstückswerte nicht realisierbar. Andere Nutzungen des bislang unansehnlichen Grundstückes dürften ebenfalls allein wegen der Wertigkeit wenig Sinn machen. Schließlich wurde auch konkret überprüft, das Grundstück für die Errichtung einer Funsporthalle zu nutzen. Eine Errichtung erfolgt jedoch besser in Verbindung mit anderen Angeboten; daher wird sie im südlichen Kurviertel verortet. Vor diesem Hintergrund ist ein Ideenwettbewerb nicht mehr vorgesehen.

43. Wird der Neubau genauso groß wie die Kulturinsel?

Nein.

44. Da eher „kleinere“ Häuser das ortsübliche Bild auskleiden, ist da eine Teilung des Platzes nicht eher ortsüblich?

Frau Herbst hat in ihrer Präsentation dargestellt, dass sowohl Gezeitenland und Kulturinsel im Süden als auch das Hotel Miramar mit dem angrenzenden Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes im Norden städtebaulich die beiden Endpunkte der Promenade darstellen (siehe auch das einstimmig von den Vertretern im Stadtrat beschlossene ISEK, S. 15). Für den zu entwickelnden Abschluss bietet damit die Bebauung, die an der Promenade üblich ist, die Orientierung.

45. Sanierungsplanung? Also doch noch ein Hotel am Kurhaus? Warum werden nicht vorhandene Gebäude LVA/Haus Seeblick in die Bäderarchitektur umgestaltet?

Zur Frage der Sanierungsplanung:

Uns ist es als erste deutsche Insel gelungen, in das attraktive Förderprogramm von Bund und Ländern „Stadtumbau West“ aufgenommen zu werden. Erforderlich war hierfür die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), das die gesamte Insel betrachtet. Für den Ortsteil Reede wurden – darauf aufbauend – sogenannten Vorbereitende Untersuchungen (VU) vorgenommen. Deren Inhalt ist in § 141 BauGB genau geregelt: Erforderlich ist die Benennung städtebaulicher Missstände, die Aufführung von Sanierungszielen und konkreten Maßnahmen sowie die Lieferung einer Gebietsabgrenzung für die Städtebauförderung und die Sanierung. Somit kommt den VU – gemeinsam mit dem ISEK – der Charakter einer Sanierungsplanung zu. Sie bilden zusammen die Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Sanierung. Auf ihr treffen die Fördermittelgeber (Bund und Land) die Entscheidung, ob sie sich mit insgesamt 2/3 an den Sanierungskosten beteiligen. Dies war auf unseren Antrag für die Reede hin der Fall. Die städtebauliche Sanierung der Reede fördern der Bund und das Land nunmehr mit 13 Mio. EUR. Geplant ist, perspektivisch auch für das Kurviertel einen solchen Antrag zu stellen. Für das Kurviertel liegt mit dem ISEK auch bereits der erste Teil einer Sanierungsplanung vor, es fehlen allerdings die vorbereitenden Untersuchungen.

Zur Frage, ob auch vorhandene Gebäude (LVA / Haus Seeblick) in Bäderarchitektur umgestaltet werden:

Die vorhandenen Gebäude LVA / Seeblick befinden sich in Privateigentum. Die genannten Hotels sind vor Jahrzehnten in dieser Form und Bauweise genehmigt worden. Die Eigentümer können nicht gezwungen werden, ihre Gebäude in Bäderarchitektur umzugestalten. Ziel ist allerdings, aus dem Kurviertel – wie aus dem Ortsteil Reede – ein Fördergebiet zu machen. Privateigentümer erhalten dann vom Staat Fördermittel als Anreiz, um ihre Gebäude in Bäderarchitektur umzugestalten. Als Ziel formuliert das ISEK schon jetzt, dass das gesamte Kurviertel unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert wird (ISEK, S. 45). Und auch die entsprechenden Maßnahmen sind im ISEK bereits aufgeführt: Modernisierung und Inwertsetzung des Gebäudebestandes in Verbindung mit baukultureller Stadtreparatur sowie Durchführung von Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen (von Architekturbüros) bei ortsbildrelevanten Flächen und Gebäuden (hierzu zählen die beiden genannten Gebäude) (ISEK, S. 59, Maßnahme G und H).

Zu Frage, ob noch ein Hotel am Kurhaus kommen soll:

Bei der Erarbeitung von „Borkum 2030“ und ISEK haben sich die Borkumer Bürgerinnen und Bürger stark engagiert. In beiden Prozessen war ihnen wichtig, dass der Tourismus als Existenzgrundlage Borkums gesichert wird (s. schon Borkum 2030, S. 30). Dafür wurde als wichtigstes Infrastrukturprojekt von der Bevölkerung benannt die Belebung und Attraktivierung der Kulturinsel (des Kurhauses) einschließlich der Verbesserung von deren Multifunktionalität im Innen- und Außenbereich (s. Borkum 2030, S. 40). Bürgermeister Lübben hat in seiner Eröffnungsrede dargestellt, dass die Kulturinsel in absehbarer Zeit grundsaniert, wenn nicht erneuert werden muss.

Hier stellt sich zum einen die Herausforderung, wie eine solche Grundsanierung bzw. ein solcher Neubau finanziert werden kann, und zum anderen, wie das beim späteren Betrieb gelingt. Fakt ist, dass Borkum zwar für seine Einwohner und die Gäste ein solches Veranstaltungshaus braucht. Die Anzahl der Veranstaltungen, die im Jahresverlauf derzeit in dem Gebäude stattfinden, reicht jedoch bei Weitem nicht aus, um es auch nur annähernd wirtschaftlich betreiben zu können. Zukünftig einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, ist jedoch Grundvoraussetzung, um die Grundsanierung bzw. den Neubau der Kulturinsel überhaupt angehen zu können. Es gilt daher, die Nachfrage nach den Räumlichkeiten unseres Veranstaltungshauses deutlich zu erhöhen. Dies gelingt, indem ein Veranstaltungshaus nicht isoliert betrachtet und gebaut wird, sondern in unmittelbarer Kombination mit einer Beherbergungsmöglichkeit (Hotel). Dies ermöglicht die erforderliche Steigerung der Nachfrage nach den Räumlichkeiten der Kulturinsel.

Daher ist in das einstimmig von den Borkumer Vertretern im Stadtrat beschlossene ISEK auch eine erste Machbarkeitsstudie für eine solche Kombination von Veranstaltungshaus und Hotel eingeflossen (ISEK, S. 15).

Nach aktuellem Stand muss man einschätzen, dass die derzeitige Kulturinsel aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes nur noch wenige Jahre offen zu halten ist und die Grundsanierung bzw. der Neubau der Kulturinsel ohne eine solche Kombination mit einem Hotel aus wirtschaftlichen Gründen nicht gelingt. Die Folge ist, dass trotz aller erkennbaren Bedarfe Borkum in naher Zukunft kein Veranstaltungshaus mehr hat. Konkrete Anfragen von Investoren bzw. Planungen gibt es allerdings derzeit nicht.

46. Wie ist die Auslastung der bestehenden Hotels? Borkum braucht aus meiner Sicht kein weiteres Hotel. Die Insel muss insgesamt mehr bieten, wie „nur“ Unterkünfte. Außerdem ist oder wird dadurch ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen sein, fehlende Gaststätten, Parkplätze, Wohnungen. Man kann auch die Bettenzahl von Borkum nicht mit dem Festland vergleichen, s. Anfahrt AG Ems „teuer“. Es gibt auf Borkum auch nicht viel was attraktiv ist (bei schlechtem Wetter). Nur der Strand, bei gutem Wetter ist nicht alles. Herr Walter hat ja schon die Häuser der Bundeswehr (Stadt) gekauft, plus vielen anderen Objekten. Warum bekommt er alles und kein anderer hat die Möglichkeit andere Ideen, die für Borkum wichtig sind, umzusetzen. Außerdem darf man auch die Tagesgäste nicht vergessen. Winter/Sommer Fahrplan steht natürlich auch zur Debatte.

Zur Frage der Auslastung der Hotels:

Die Frage der Auslastung der Hotels und deren Entwicklung korrespondiert mit der der Entwicklung des Hotelbettenangebotes. Den höchsten Bettenstand gab es in jüngerer Zeit auf Borkum im Jahr 1998 mit 8.735 Betten. Bzgl. des Hotelbettenangebotes ergibt sich für den aktuellen Zeitraum 2009-2018 folgende Entwicklung:

- -670 Betten (= - 8%)
- -19 Betriebe (= - 10%)

D. h. Borkum hat in den rund letzten 19 Jahre etwas 10% seiner touristischen Betten und Betriebe auf gewerblicher Ebene verloren!

Während das Angebot an touristischen Betten und Betrieben gesunken ist, stieg die Auslastung in den weiterhin vorhanden Gewerbetrieben deutlich und ist herausragend gut:

- Borkum 2018: 54,9% (2009 noch bei 44,4%!!)
- Norderney 2018: 49,6% (43,2%)
- Juist 2018: 41,7% (38,2%)
- Langeoog 2018: 39,1% (39,9%)
- Spiekeroog 2018: 47,6% (48,3%)
- Niedersachsen 2018: 33,9% (29,9%)

Borkum ist die einzige Insel, die eine Auslastung von über 50% aufweisen kann. Diese Entwicklung – steigende Gäste-/Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Reduktion des Angebotes – macht es potenziellen Gästen immer schwerer, auf Borkum eine adäquate Unterkunft zu finden.

Diese deutlich überproportionale Entwicklung der Auslastung ist im Kontext mit dem Wettbewerb um neue, junge, zukünftige Stammgäste zu sehen, die jene Stammgäste ersetzen können, die uns demografisch bedingt in den kommenden Jahren in hohem Maße verloren gehen.

Von den steigenden Gäste-/Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Angebotsverknappung profitieren kurzfristig die derzeitigen Betriebe: Eine hohe Nachfrage in Verbindung mit einem geringen Angebot führt zu einer hohen Auslastung bei zugleich relativ hohen Preisen, also zu einem sehr guten Geschäft. Mangels „Marktdruck“ wird jedoch zugleich die Investitions- und Innovationsbereitschaft reduziert. Dies führt dazu, dass derzeit im Beherbergungsgewerbe zwar immer noch gutes Geld verdient wird. Anhand der geringeren Entwicklungsdynamik Borkums im Vergleich zu den Wettbewerbern wird aber schon jetzt sehr deutlich, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Destination Borkums insgesamt sichtbar leidet: Die Weiterentwicklung der Angebotsbreite und -qualität unserer touristischen Infrastrukturen hinkt sowohl im öffentlichen Bereich (z. B. Kulturinsel, Straßen, Bänke, Grünanlagen, Beschilderungssysteme) als auch im privaten Bereich (Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel) hinter jener von Urlaubsdestinationen, die mit uns um Gäste und Fachkräfte konkurrieren, hinterher.

(Quelle aller o. g. Daten: LSN-Online am 15.06.2019 abgerufen)

Zum Themenkomplex, dass es auf Borkum (bei schlechtem Wetter) nicht viel gibt, was attraktiv ist, nur der Strand (bei gutem Wetter) auch nicht alles ist, die Insel insgesamt mehr bieten muss als Unterkünfte und dass Gaststätten, Parkplätze und Wohnungen fehlen:

Genau hierin liegt auch aus unserer Sicht eines der entscheidenden Probleme. Borkums Attraktivität muss sowohl in den Bereichen verbessert werden, die die öffentliche Hand zu verantworten hat, als auch in den Bereichen, die privatwirtschaftlich betrieben werden.

Vor diesem Hintergrund greift es viel zu kurz, das Projekt auf die Anzahl der Betten zu beschränken. Der Investor möchte das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofs für die Errichtung eines Thalasso-Hotels in der 4-Sterne-Superior-Kategorie errichten. D. h. er möchte eine Aufenthaltsqualität schaffen, die auf der Insel noch nicht existiert. Darüber hinaus – und das ist noch viel wichtiger – ist insbesondere vorgesehen der Bau eines 1.500 m² großen Spa- und Wellnessbereichs in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Über beides verfügt die Insel in dieser Form ebenfalls noch nicht. Das Vorhaben setzt somit insgesamt für Borkum ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus. Beides – Spa- und Wellnessbereich sowie die gastronomischen Angebote – sind auch für Borkumer und Gäste, die nicht im Hotel wohnen, nutzbar. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur angesprochenen erforderlichen Attraktivierung Borkums im privatwirtschaftlichen Bereich, insbesondere auch bzgl. der gastronomischen Infrastruktur.

Der Verkaufserlös für das Grundstück wird bei 3,06 Mio. EUR liegen. Dieses Geld benötigt die Stadt Borkum dringend und kann es wiederum einsetzen für die angesprochene erforderliche Attraktivierung der Infrastruktur, die von der öffentlichen Hand zu verantworten ist (Straßen, Radwege, Bänke, Beschilderungssysteme, usw.).

Bzgl. der fehlenden Wohnungen und Parkplätze kann man an den privaten Investor sicher keine Aufgaben übertragen, die der öffentlichen Hand obliegen. Jedoch kann in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Borkum und dem Investor geregelt werden, dass der Investor sich um den Bedarf an Mitarbeiterwohnungen für das Hotelpersonal sowie den Parkplatzbedarf der Hotelgäste selbst kümmert und verbindlich darstellt, wie er das tun wird. Damit entstehen durch das Projekt keine zusätzlichen Belastungen für den derzeitigen Wohnungsmarkt und Parkraum.

Zum Themenkomplex, warum Herr Walter alles bekommen würde und kein anderer die Möglichkeit hat, andere Ideen, die für Borkum wichtig sind, umzusetzen:

Zunächst ist es unzutreffend, dass Herr Walter alles bekommen würde. Richtig ist, dass Herr Walter die Häuser der Bundeswehr von der Stadt Borkum plus möglicherweise auch viele andere Objekte gekauft hat. Der Grund hierfür ist allerdings in jedem Fall, dass es Verkäufer gab, denen Herr Walter offenbar ein überzeugendes Angebot gemacht hat.

Dies ist auch hier so: Das Bauhof-Grundstück wäre alleine nur von Norden über den Oppermanspad erschlossen, hätte also keine Adressbildung, d. h. keinen Zugang, in Richtung Promenade. Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie veränderte Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Miramar-Hotel würde zudem Abstandsflächen auf das Bauhof-Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht bietet ein Ersatzbau, der beide Grundstücke einschließt (Miramar und Bauhof) die Möglichkeit, architektonisch einen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft zu schaffen. Die Umsetzung dieser Idee ist für Borkum wichtig. Sie kann dabei auch nur vom Eigentümer des Miramar-Grundstücks erfolgen, da sich nur mit ihm eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen realisieren lässt.

Um die Umsetzung anderer Ideen zu ermöglichen, arbeitet die Verwaltung im Auftrag der gewählten Vertreter an einer Rahmenplanung für den südlichen Teil des Kurviertels.

Zum Themenkomplex, dass auch die Tagesgäste nicht vergessen werden dürfen und der Fährfahrplan zu beachten ist:

Auch dies sind Themen, die wir natürlich im Auge haben. Hierbei ist zu beachten: Eine Reihe von Angeboten, z. B. das Holi Festival oder die Beach Days Borkum, können nur dann zur Attraktivierung unseres Angebots beitragen, wenn auch von Tagesgästen Eintrittskarten gekauft werden. Die Nachfrage der Insulaner und Übernachtungsgäste muss um die Nachfrage von Tagesgästen ergänzt werden, da sich solche Veranstaltungen anderenfalls wirtschaftlich nicht darstellen lassen.

Vergleichbares gilt für den Fährfahrplan im Winter. Viele Insulaner wünschen sich in der Vor- und Nachsaison ein größeres Angebot an Fährverbindungen. Ob dies entsteht, ist wiederum abhängig davon, ob auch in dieser Zeit genügend Menschen Fährfahrkarten kaufen würden. Dies wäre der Fall, wenn sich auch in der Vor- und Nachsaison die Auslastung der Insel erhöht.

47. Werden an der unteren Promenade (...?) neu vergeben, wenn das wunderbare neue 4 Sterne Hotel steht, damit es dann auch diesem würdig ist?

Das von den gewählten Vertretern Borkums im Stadtrat beschlossene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert als Ziel schon jetzt, dass das gesamte Kurviertel unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert wird (ISEK, S. 45). Die obere und untere Promenade bildet mit der dazugehörigen Bebauung ein Kernstück des Kurviertels (Hotels in Bäderarchitektur, Kurhalle am Meer, Milchbuden). Sowohl die obere als auch die untere Promenade hat in den letzten Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren. In dieses Bild der neuen Freiraumgestaltung fügt sich z. B. die Containeroptik der

Milchbuden nur noch geringfügig ein (ISEK, S. 42). Daher ist es in der Tat so, dass wir uns bei jeder Neuvergabe (z. B. aktuell auch in der Kurhalle am Meer) darum bemühen, dem in „Borkum 2030“ und im ISEK festgeschriebenen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden, so dass alle Angebote einander würdig sind.

48. Wie sind die genauen Zahlen der Hotelbedarfsanalyse? Auslastung Sommer/Winter? Verteilung nach DEHOGA Sternen?

Das achtseitige Management Summary der Hotelbedarfsanalyse ist im Anhang beigefügt.

49. Wie wollen Sie verhindern, dass Bestandshotels in Ferienwohnungen und Eigentumswohnungen umgewandelt werden?

Die Stadt Borkum hat die Bebauungspläne derart geändert, dass zusätzliche Zweit- und Ferienwohnungen ausgeschlossen sind. Die höchstzulässige Anzahl von Dauerwohnungen ist abhängig von der Baugrundstücksgröße.

50. 120 Zimmer = min. 240 Personen + neues Personal, dass beeinflusst die Infrastruktur. Warum wird das runtergeredet?

Dieser Umstand wird nicht heruntergeredet, aber auch nicht dramatisiert, sondern realistisch eingeordnet: Derzeit verfügt Borkum über etwa 20.000 Gästebetten, die im Sommer regelmäßig ausgebucht sind. Etwa 5.300 Menschen sind auf der Insel mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet; hinzu kommen in der Hauptsaison noch Saisonarbeitskräfte. Das sind in Summe über 25.000 Personen.

Durch das Hotel kommen gegenüber dem Ist-Zustand bei Vollausslastung maximal 200 Personen (Gäste plus Personal) dazu. Die Veränderung der Infrastrukturbelastung liegt daher bei unter einem Prozent und wird daher nicht wahrnehmbar sein.

51. Upstalsboom: Wie lange und warum steht es wohl leer?

Das Hotel Upstalsboom ist in Betrieb und steht dementsprechend nicht leer.

52. Bloemfontein Sporthotel lohnt sich nicht. Warum?

Mit der Frage müssen wir den/die Fragensteller/-in an die Betreiber des Hotels verweisen.

53. Warum hat z.B. das Nordseehotel seine Anwendungs-/Physioabteilung geschlossen?

Mit der Frage müssen wir den/die Fragensteller/-in an die Betreiber des Hotels verweisen.

54. ... (nicht lesbar) schlechtes Vorbild LVA Kaiserhof. Wird man tatsächlich einen ansprechenden Bau erstellen oder wieder nur an die ... (nicht lesbar) -nutzbarkeit des Grundstückes im wirtschaftlichen Sinne denken?

Aus der Präsentation von Frau Herbst kann der Verfahrensgang entnommen werden: der Stadtrat behält sich viele Entscheidung vor, um sicher zu stellen, dass tatsächlich ein ansprechender Bau erstellt wird.

So soll der Investor eine zuvor vom Rat abgestimmte Entwurfsaufgabe erhalten, die er zu erfüllen hat. Auch werden die Bewertungskriterien bereits vorab vom Rat bestimmt. Die Aufgabe soll dann nicht nur von einem Architekturbüro abgearbeitet werden, sondern von drei bis vier Büros, die im Wettbewerb zueinanderstehen. Die Wahl des Wettbewerbsverfahren führt dazu, dass die Teilnehmer gezwungen sind, sich um eine hohe Entwurfsqualität zu bemühen, da sie nur dann erfolgreich aus dem Verfahren hervorgehen können. Die Bewertung erfolgt sodann auf der Grundlage der zuvor vom Stadtrat bestimmten Bewertungskriterien durch eine Empfehlungskommission / Jury, die sich aus Ratsmitgliedern und Fachleuten zusammensetzt. Über die Empfehlung entscheidet schließlich noch einmal der Rat, so dass das Verfahren bis zuletzt eine hohe Qualität sichert und vom Stadtrat bestimmt wird.

Zur Umsetzung verpflichtet sich sodann der Investor in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag, den er mit der Stadt Borkum abschließt. Bei Verstößen drohen empfindliche Konventionalstrafen.

55. Bin gegen neue Hotels! Unsere Insel verschandelt sich schon so, hat genug davon, genug Schandflecken, Parkplatz wird verkleinert – bestimmt mehr Leute?

In der Tat muss man auf Borkum städtebauliche Missstände feststellen. Inhalt des von den gewählten Vertretern im Stadtrat beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und einer darauf aufbauenden Vorbereitenden Untersuchung im Sinne von § 141 BauGB für das Kurviertel ist es daher gerade, solche städtebaulichen Missstände zu benennen, Sanierungsziele aufzuführen und konkreten Maßnahmen zu formulieren, mit denen sich die Schandflecken beseitigen lassen.

Durch das Hotel kommen bei Vollauslastung maximal 200 Personen (Gäste plus Personal) dazu. Die Veränderung der Infrastrukturbelastung liegt daher bei unter einem Prozent und wird daher nicht wahrnehmbar sein.

Eine Verkleinerung des Parkplatzes erfolgt durch das Vorhaben nicht.

56. Frage an Ratsherrn Müller: Warum dürfen Borkumer Einwohner keine Ferienwohnungen mehr bauen, aber einem Investor soll erlaubt werden zusätzliche 120 Betten für sein Hotel zu bauen. Befürworten das auch die anderen Ratsmitglieder?

Antwort des Ratsherren Müller: Die Insel lebt insgesamt vom Fremdenverkehr. Andere Wirtschaftszweige gibt es derzeit nicht bzw. nur sehr untergeordnet. Derzeitig wird versucht die Reede zu beleben, um am Bereich der „Offshore-Arbeiten“ zu partizipieren.

Der ungezügelte Bau von Ferienwohnungen hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Dauerwohnungen zu Gunsten von Zweit- und Ferienwohnungen verdrängt wurden. Diese Verdrängung von Dauerwohnungen hat zu erheblichen Missständen in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur geführt. In vielen Borkumer Straßen wurden die gewachsenen Nachbarschaften zerstört. Der Bestand an Ferien- und Zweitwohnungen hat sich überproportional erhöht und dient im Wesentlichen der Schaffung von Spekulationsgewinnen. Die Veräußerung von Wohnungen fand überwiegend an Personen statt, die nicht ihren Lebensmittelpunkt auf Borkum haben. Daher musste aufwendig der Umgehungsstatbestand des § 22 BauGB so geändert werden, dass nunmehr dieser Handel mit Ferienwohnungen unterbunden werden konnte. Dies gilt für alle Bürger im Land. Die Bebauungspläne wurden so geändert, dass weitere Ferien- und Zweitwohnungen nicht zulässig sind. Darin war sich der gesamte Rat einig.

Der Abriss alter Insulanerhäuser wird dadurch zunehmend unattraktiv. Der Altbestand an Dauerwohnungen bleibt bestehen und kann entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne ggfs. um Dauerwohnungen ergänzt werden.

Der Bau eines Hotels ist mit diesem Sachverhalt nicht vergleichbar.

57. Vergleich St. Peter Ording sehr unglücklich, da das Fachpersonal im Umkreis leben und wohnen kann. Wie soll das hier aussehen?

Vorab: Herr Sönnichsen hat in seinem Vortrag ausdrücklich auf Unterschiede in den Rahmenbedingungen hingewiesen. Der Sachverhalt ist in der Tat diesbezüglich nicht umfassend vergleichbar.

Da auf Borkum – anders als in St. Peter Ording oder auch auf anderen Inseln wie z. B. Langeoog – ein Pendeln des Fachpersonals nicht möglich ist, muss es auf Borkum im Umkreis leben und arbeiten können. Bei touristischen Entwicklungsprojekten muss daher die Frage, wie und wo das Fachpersonal untergebracht wird, immer mit beantwortet werden.

Bzgl. des 4****-S-Thalasso-Hotels wird sich der Investor daher in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Borkum auch dazu verpflichten müssen, Unterkünfte für das benötigte Personal zu schaffen. Durch die Vereinbarung von Konventionalstrafen wird gesichert, dass die Errichtung der Personalunterkünfte dann auch tatsächlich erfolgt. Dies soll u.a. durch den Ausbau des eigenen Immobilienbestands erfolgen (siehe Fragen 26 ff.)

Darüber hinaus sind bereits in der VU Reede Entwicklungsflächen für die Schaffung von Dauerwohnraum und touristisches Servicewohnen ausgewiesen. Allerdings liegen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht vor. Hierzu müssen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden können. Der Hochwasserschutz ist hier ein maßgebendes Kriterium.

Reede

58. Wo müssen die Zeltvermieter, Milchbuden, Fahrradverleiher auf der Reede hin, wenn die Hallen geschlossen werden?

Die Frage stellt sich nicht. Die Hallen werden nicht geschlossen und auch nicht nur auf Nachfragen aus dem Off-Shore-Bereich begrenzt. Vielmehr sollen sie saniert und um eine weitere Halle ergänzt werden. Das Entwicklungskonzept für die Reede sieht ausdrücklich den Erhalt von Gewerbenutzungen vor, die nur in Teilbereichen um Freizeit- und Wohnangebote ergänzt werden sollen.

59. Wie sieht die geplante Infrastruktur neben dem Neubau aus?

Innerhalb des Offshore-Quartiers selbst ist die Errichtung eines sogenannten Nahversorgers vorgesehen. Bewohner des Quartiers, alle, die z. B. mit dem Fahrrad aus dem Ortskern auf die Reede fahren und all jene, die auf die Fährabfahrt warten, haben dort die Möglichkeit für einen Imbiss und den Kauf von Waren des täglichen Bedarfs.

Im Ergebnis der von den Vertretern im Stadtrat beschlossenen VU soll am direkt an das Quartier angrenzenden Nordufer des Hafenbeckens (ebenso wie an dessen Westseite) eine Hafenpromenade entwickelt werden. Eine Darstellung findet sich in der VU auf Seite 17.

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-20-VU-Borkum-Reede_-Beschlussfassung-1.pdf

60. Wird bezahlbarer Wohnraum auf der Reede für Borkumer entstehen?

Im Ergebnis der von den Vertretern im Stadtrat beschlossenen VU soll auf der Reede perspektivisch insbesondere auch Wohnnutzung entwickelt werden. Eine Darstellung findet sich in der VU auf Seite 45.

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-20-VU-Borkum-Reede_-Beschlussfassung-1.pdf

Allerdings liegen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht vor. Hierzu müssen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden können. Der Hochwasserschutz ist hier ein maßgebendes Kriterium.

61. Werden Borkumer Wohnungen auf der Reede gebaut?

Im Ergebnis der von den Vertretern im Stadtrat beschlossenen VU soll auf der Reede perspektivisch insbesondere auch Wohnnutzung entwickelt werden. Eine Darstellung findet sich in der VU auf Seite 45.

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-20-VU-Borkum-Reede_-Beschlussfassung-1.pdf

Allerdings liegen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht vor. Hierzu müssen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden können. Der Hochwasserschutz ist hier ein maßgebendes Kriterium.

Deich

62. Deichsanierung? Enkeltauglichkeit? Wird der Deich danach übernommen trotz steigender Wasserstände und vier sensiblen Deichtoren? Belastung der Kinder und Enkel?

Der Deich bei der Jugendherberge wird derzeit grunderneuert. Der Deich wird mit einer Bauweise saniert, die einem Neubau gleichkommt.

Der Rat der Stadt Borkum hat zwischenzeitlich in seiner Sitzung am 18.07.2019 beschlossen, dass die Hochwasserschutzanlage von der Stadt Borkum übernommen wird, wenn der Deich in einem einwandfreien Zustand hergestellt wurde.

Meeresspiegelanstieg und technische Ausstattung wurden vor der Abstimmung noch einmal intensiv diskutiert. Die Fachfirma INROS LACKNER, vertreten durch Herrn Hauke Krebs, die die Stadt Borkum im Vorfeld der Entscheidungsfindung begleitet hat, war ebenfalls anwesend. Herr Krebs erläuterte, dass die Art der vorgenommenen Deichsanierung einem Neubau gleichkommt und in sehr hoher Qualität ausgeführt wird. Wissenschaftlich gestützt geht man aktuell von einem Meeresspiegelanstieg von 25 cm in 100 Jahren aus. Eine Anpassung der Deichhöhe wäre demnach in 400 Jahren erforderlich. Das liegt weit über der Standzeit des Deiches. Gelingt es nicht, einen solchen Meeresspiegelanstieg zu verhindern und steigt er langfristig tatsächlich

in diesem Maß, verändern sich die Lebensbedingungen auf Borkum derart grundsätzlich, dass der Deich eine untergeordnete Rolle einnimmt.

63. Warum nimmt man bei der Deichsanierung die Jugendherberge nicht mit ins Boot? War das nicht mal (ursprünglich) Auflage?

Voraussetzung für die Zustimmung zu einem Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Reedestraße durch den Landkreis Leer ist, dass die Hochwasserschutzanlage sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet. Die Jugendherberge wurde aber im Rahmen des ISEK-Prozesses intensiv an den Überlegungen etwa zur Anlage eines Rundwegs über den Deich beteiligt und unterstützt diese Entwicklungen ausdrücklich.

64. Wenn der Deich nicht von der Stadt übernommen wird, soll ein Zaun davor errichtet werden. Übernimmt die Stadt den Deich soll er touristisch (als Rundweg) erschlossen werden. Aus welchem Grund muss bei Eigentum des Bundes ein Zaun, und bei kommunalem Eigentum nicht?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), als Eigentümerin der Liegenschaft, hat deutlich gemacht, dass sie einer touristischen Nutzung nicht zustimmen wird und die Verkehrssicherungspflicht nicht übernehmen wird, wenn sie Eigentümerin bleibt und daher auf der Binnenseite des Deichs einen Zaun errichten wird.

BorkumCard/Gästebeitrag

65. Würden die Übernachtungszahlen/Gästezahlen nicht positiver mit der BorkumCard aussehen? Bzw. ist so eine Karte gewollt?

Anfang 2017 fand die Wiederaufnahme von Gesprächen zur Einführung der BorkumCard zwischen der Stadt Borkum, der NBG sowie der AG Ems statt. Nach eingehender Prüfung wurde Anfang 2018 festgestellt, dass eine technische und logistische Umsetzbarkeit im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten nicht rentabel ist.

Grundlage dieser Erkenntnis waren folgende Aspekte:

- Die Voraussetzungen auf Borkum sind andere, als auf den Ostfriesischen Inseln, die bereits über ein Cardsystem verfügen. Dort gibt es mit jeweils einem Anleger auf dem Festland und einem auf der Insel eine klar definierte „Schleuse“. Auf Borkum gibt es demgegenüber 3 Anleger auf der Insel sowie auf dem Festland einen in den Niederlanden, d. h. im Ausland, und einen in Emden. Hinzu kommt, dass dort die Fahrgäste überwiegend peu à peu innerhalb einer Stunde und nicht „im Schwung“ aus der Inselbahn heraus zum Abfertigungsbereich kommen, dies ist aber auf Borkum der Fall da sie regelmäßig mit der Inselbahn zum Fähranleger gelangen. Zusätzlich muss wie auf den anderen Inseln auch die Erfassung der Gäste bei Anreise mit dem Flieger und dem Privatschiff regelt sein.
- Explizit liefern die derzeitigen Arbeitsprozessstrukturen und die **nicht** mit der Gästebeitragsordnung übereinstimmenden Tarifstufen der AG Ems keine Möglichkeit, während der Fahrkartenkontrolle bei der Anreise alle für die Gästebeitragsberechnung benötigten Daten (Erwachsener, Kind, Kleinkind etc. gemäß Gästebeitragsordnung) über eine Daten-Schnittstelle an die NBG zu übertragen. Dadurch müsste ein großer Teil der Gästebeitragszahlungen auf der Insel an einem personenbesetzten Schalter abgewickelt werden und könnte nicht über einen Automaten erfolgen. Dies wäre ein Rückschritt in vergangene Zeiten und nicht servicefreundlich für die Gäste.
- Aus örtlichen Gegebenheiten ist bei der Abreise eine Kontrolle des bezahlten Gästebeitrages per Drehkreuztechnik nicht möglich. Dies liegt u.a. an dem geringen Abstand zwischen Gleisbett und Ableger. Hinzu kommt die kurze zeitliche Taktung (ca. 8 Minuten) zwischen Einfahrt der Inselbahn und Abfahrt des Schiffes. Deshalb müsste die Kontrolle durch Mitarbeiter der NBG am Fährableger erfolgen, was mit sehr hohen Personalkosten (Hauptsaison zum Teil bis zu 16 Fährabfahrten und überschneidenden Abfahrtszeiten, mit mind. 3 Kontrollpersonen je Schiff) verbunden wäre. Nach gründlicher Berechnung würden die Gesamtkosten die zu erwartenden Mehreinnahmen durch Gästebeiträge stark übersteigen.
- Erschwert wird das Verfahren zusätzlich dadurch, dass **jeder** Gast erfasst werden muss. Bei einer wissentlichen Lücke wird ein Straftatbestand erfüllt, der eine Anzeige zur Folge haben kann.

66. Wie weit ist die BorkumCard?

Aufgrund der unter Frage 63 genannten Aspekte wurde das Projekt zurückgestellt. Es ist aber weiterhin Ziel, Mehrwerte für Gäste und mehr Service für den Vermieter in Form einer Entlastung zu erreichen. Es wird an einer

Optimierung gearbeitet, um den Einzug des Gästebeitrages zu erleichtern und die Arbeitsprozesse für die Gastgeber effizienter zu gestalten.

67. Kann mir jemand explizit erklären, warum Borkum nicht in der Lage ist eine BorkumCard einzuführen?

Die Einführung einer BorkumCard ist aus logistischen und technischen Gründen derzeit nicht rentabel (siehe Frage 65). An einer Optimierung des Gästebeitrag-Einzuges und einer Erleichterung der Arbeitsprozesse für die Gastgeber wird gearbeitet.

68. Wann wird endlich die BorkumCard eingeführt? Ehrlichere Gästezahlen ...

Die Einführung einer BorkumCard ist aus wirtschaftlichen Gründen derzeit nicht realisierbar (siehe Frage 65).

69. Warum müssen unsere Kinder, die auf dem Festland wohnen und uns hier besuchen, Kurtaxe zahlen, wenn sie eine Einrichtung der KV besuchen?

Grundsätzlich muss sich aufgrund der Gesetzeslage in Niedersachsen JEDER an den Kosten der Tourismuseinrichtungen beteiligen, der diese nutzen kann und diese auch nutzen will. Darunter fallen auch ehemalige Borkumer, die die Einrichtungen benutzen wollen.

Es wird geprüft, ob Eintrittserleichterungen ab nächstes Jahr gewährt werden können.

70. Warum gibt es keine BorkumCard?

Derzeit ist die Einführung einer BorkumCard aus den unter Antwort 65 genannten Gründen nicht realisierbar.

71. Kann mit dem Geld (13 Mio.) nicht das Problem der Durchsetzung der BorkumCard aufgefangen werden? Kurviertelüberwachung (siehe Düne Bismarckstr, Achter de Husen)!

Borkum wurde mit dem Ortsteil Reede in das Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen. Es muss eine Investition in die Infrastruktur des Ortsteil Reede erfolgen. Andere Maßnahmen dürfen nicht mit dem Förderbetrag finanziert werden.

72. Bleibt die Regelung bestehen? Tageskurtkarte für Familienangehörige (Kinder oder Geschwister) zum Besuch des Hallenbades u.a.?

Grundsätzlich muss sich aufgrund der Gesetzeslage in Niedersachsen JEDER an den Kosten der Tourismuseinrichtungen beteiligen, der diese nutzen kann und diese auch nutzen will. Darunter fallen auch ehemalige Borkumer die die Einrichtungen benutzen wollen.

Es wird geprüft, ob Eintrittserleichterungen ab nächstes Jahr gewährt werden können.

NBG

Vor- und Nachsaison ausweiten

73. Warum beleben der Vor-, Nachsaison, wenn die Natur und die Häuser sich erholen oder renoviert werden müssen.

Wenn wir von Belebung der Vor- und Nachsaison sprechen, meinen wir nicht die Zeiten, in denen sich die Natur und die Häuser erholen oder renoviert werden müssen. Vielmehr geht es uns darum, dass die Saison auf Insel in der Zeit, in der alle Häuser schon geöffnet haben, aber noch Möglichkeiten zu einer verbesserten Auslastung bestehen, belebt wird. Das ist für die Vorsaison der Zeitraum vom 15.03. bis zum Beginn der Sommerferien und für die Nachsaison der Zeitraum ab Ende der Sommerferien bis zum 30.10. eines Jahres.

74. Vor- und Nachsaison attraktiver machen! Braucht man dafür Hotels oder kann man das auch mit Ausarbeitung der Angebote auf der Insel? Die Betten sind vorhanden durch Ferienwohnungen und derzeitige Hotels!

Aus unserer Sicht ist dies keine Frage von „entweder – oder“, sondern von „sowohl als auch“. Zunächst braucht es in jedem Fall jemanden, der ganz konkret Angebote für die Insel ausarbeitet und dann auch bereithält.

Kennzeichnend für unsere Vor- und Nachsaison ist, dass das Risiko, in seiner Urlaubszeit schlechtes Wetter zu haben, deutlich höher ist. Hierfür bedarf es zum einen Beherbergungsbetriebe, die über das eigentliche Zimmer zur Unterbringung hinaus noch weitere attraktive Angebote bereithalten. So kann der Gast auch dann einen schönen Urlaubstag erleben, wenn er wetterbedingt das Haus gar nicht verlässt. Solche Beherbergungsbetriebe, die selbst über das Beherbergungsangebot zzgl. Verpflegung hinaus weitere Angebote für die Gäste ausgearbeitet haben, gibt es auf Borkum derzeit kaum.

Vor diesem Hintergrund greift es viel zu kurz, das Projekt „Miramar“ auf die Anzahl der Betten zu beschränken. Der Investor möchte das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes für die Errichtung eines Thalasso-Hotels in der 4-Sterne-Superior-Kategorie errichten. D. h. er möchte in den Zimmern eine Aufenthaltsqualität schaffen, die auf der Insel noch nicht existiert und auch bei schlechtem Wetter attraktiv ist. Darüber hinaus – und das ist noch viel wichtiger – ist insbesondere vorgesehen der Bau eines 1.500 m² Spa- und Wellnessbereichs in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Über beides verfügt die Insel in dieser Form ebenfalls noch nicht. So kann es gelingen, dass ein Gast auch dann einen schönen Urlaubstag erlebt, wenn er wetterbedingt das Haus gar nicht verlässt.

Beide Angebotsbereiche des geplanten Miramar-Neubaus – 1.500 m² großer Wellness- und Spa-Bereich sowie Gastronomie – sollen auch für Borkumer und Gäste, die nicht in dem Hotel wohnen, nutzbar sein. Damit verbessert das Projekt auch die Angebotsstruktur für die Gäste, die eine Unterkunft in den vorhandenen Ferienwohnungen und derzeitigen Hotels suchen.

Mit dem potenziellen Investor gibt es somit jemanden aus dem Bereich der Privatwirtschaft, der selbst weitere Angebote für die Insel ausarbeiten will.

Neben der Privatwirtschaft ist es auch Aufgabe der öffentlichen Hand (Stadt Borkum und Nordseeheilbad Borkum GmbH), Angebote für die Insel auszuarbeiten, die die Vor- und Nachsaison attraktiver machen. Wie in der Privatwirtschaft auch muss der öffentlichen Hand die Schaffung der Angebote allerdings auch finanziell möglich sein.

Der Verkaufserlös für das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes wird bei 3,06 Mio. EUR liegen. Dieses Geld kann die Stadt Borkum wiederum nutzen für die Attraktivierung von Angeboten der öffentlichen Infrastruktur, die von der öffentlichen Hand zu verantworten sind (z. B. Radwege, Bänke, Beschilderungssysteme, usw.). Gleiches gilt für das wachsende Steueraufkommen aufgrund der wirtschaftlichen Stärkung der Bestandsbetriebe (s. Frage 1) sowie durch das Vorhaben selbst.

75. Ist die Kulturinsel so gut ausgelastet bzw. überlastet, dass man ein Hotel mit allem in modern als Konkurrenz bzw. Ausweichobjekt braucht?

Es ist in keinsten Weise geplant, ein Hotel mit allem in modern als Konkurrenz bzw. Ausweichobjekt zur Kulturinsel zu entwickeln. Bzgl. der Nutzung des ehemaligen WSA-Bauhofes ist die Errichtung eines 4****-Superior-Thalasso-Hotels mit einem ca. 1.500 m² großer Spa- und Wellnessbereich in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besonderen gastronomischen Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick) beabsichtigt. Die Kulturinsel ist ein Veranstaltungshaus. Hier gibt es thematisch schon keinerlei Überschneidungen, so dass eine Konkurrenzsituation nicht entstehen kann. Wir sehen auch keine Konkurrenz, sondern gute und wichtige Ergänzung zum Gezeitenland, da beide Objekte andere Ausrichtungen haben werden und damit andere Zielgruppen ansprechen.

Zur Frage der Auslastung der Kulturinsel:

Bei der Erarbeitung von „Borkum 2030“ und ISEK haben sich die Borkumer Bürgerinnen und Bürger stark engagiert. In beiden Prozessen war ihnen wichtig, dass der Tourismus als Existenzgrundlage Borkums gesichert wird (s. schon Borkum 2030, S. 30). Dafür wurde die Kulturinsel als wichtigstes Infrastrukturprojekt benannt (s. Borkum 2030, S. 40). Bürgermeister Lübben hat in seiner Eröffnungsrede dargestellt, dass die Kulturinsel in absehbarer Zeit grundsaniert, wenn nicht erneuert werden muss.

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/01/LeitbildBorkum2030-Stand030516_final_small.pdf

Hier stellt sich zum einen die Herausforderung, wie eine solche Grundsaniierung bzw. ein solcher Neubau finanziert werden kann, und zum anderen, wie das beim späteren Betrieb gelingt. Fakt ist, dass Borkum zwar für seine Einwohner und die Gäste ein solches Veranstaltungshaus braucht. Die Anzahl der Veranstaltungen, d. h. die Auslastung, die im Jahresverlauf derzeit in dem Gebäude stattfinden, reicht jedoch bei Weitem nicht aus, um es auch nur annähernd wirtschaftlich betreiben zu können. Zukünftig einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, ist jedoch Grundvoraussetzung, um die Grundsaniierung bzw. den Neubau der Kulturinsel überhaupt angehen zu können. Es gilt daher, die Nachfrage nach den Räumlichkeiten unseres Veranstaltungshauses, d. h. die Auslastung, deutlich zu erhöhen. Dies gelingt, indem ein Veranstaltungshaus nicht isoliert betrachtet und gebaut wird, sondern in unmittelbarer Kombination (nicht Konkurrenz) mit einer Beherbergungsmöglichkeit (Hotel). Dies ermöglicht die erforderliche Steigerung der Nachfrage nach den Räumlichkeiten der Kulturinsel und damit die Auslastungserhöhung.

Daher ist in das einstimmig von den Borkumer Vertretern im Stadtrat beschlossene ISEK auch eine erste Machbarkeitsstudie für eine solche Kombination von Veranstaltungshaus und Hotel eingeflossen (ISEK, S. 15).

https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/Pressemeldung_Borkum_Inselwerkstatt-1.pdf

Nach aktuellem Stand muss man einschätzen, dass die derzeitige Kulturinsel aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes nur noch wenige Jahre offen zu halten ist und die Grundsanierung bzw. der Neubau der Kulturinsel ohne eine solche Kombination mit einem Hotel aus wirtschaftlichen Gründen nicht gelingt. Die Folge ist, dass trotz aller erkennbaren Bedarfe Borkum in naher Zukunft kein Veranstaltungshaus mehr hat. Konkrete Anfragen eines Investors bzw. Planungen gibt es nicht.

Kosten

76. Welche Kosten sind auf Seiten der NBG bis heute für die Projektplanung, -betreuung bzw. zum Thema Miramar entstanden?

Die Projektplanung und -betreuung für das Miramar obliegt dem Investor. Dementsprechend sind hierfür weder der Stadt noch der NBG Kosten entstanden.

Stadt und NBG haben allerdings zum einen städtebauliche sowie inhaltlich-strategische Anforderungen erarbeitet und mit dem Investor abgestimmt, die dieser erfüllen muss, wenn er das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes entwickeln will.

Die Kosten für die Erarbeitung der inhaltlich-strategische Anforderungen betragen ca. 6.100 EUR, jene für die Erarbeitung der städtebaulichen Anforderungen betragen ca. 2.200 EUR.

77. Wofür wird Destination Lab bezahlt?

Die Firma destinationlab war ein Partner des Gutachterteams, das gemeinsam mit der Bevölkerung das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortsteil Reede erarbeitet haben. Nach der Konzepterstellung brachte und bringt die Firma destinationlab ihre Expertise in die Konzeptumsetzungen ein.

78. Wie hoch waren die Gesamtkosten für alle Studien, die in Auftrag gegeben wurden (Z.B. Baumgart & Partner, Destination Lab etc.)?

Von 2015 bis heute wurden durch die NBG insgesamt 44 Konzepte und 11 Grundlagenstudien erarbeitet. Davon wurden 15 Konzepte ohne externe Unterstützung erstellt. Die Konzepte und Grundlagenstudien bildeten zu einem großen Teil die Voraussetzung für Fördermittelanträge.

Auf dieser Basis kamen bzw. kommen bereits insgesamt ca. 28 Mio. EUR Fördermittel nach Borkum. Die größten Fördermittelvolumina konnten dabei erzielt werden durch die Aufnahme Borkums mit seinem Ortsteil Reede in das Förderprogramm von Bund und Ländern „Stadtumbau West“ (13 Mio. EUR), durch die beiden Energietechnologieprojekte „NETfficient“ (11 Mio. EUR) und „H2Watt“ (2,2 Mio. EUR), sowie die Infrastrukturförderung für die Sanierung der oberen Promenade und des Aquariums (1,1 Mio. EUR).

Die Kosten für Konzepte der NBG betragen in diesem Zeitraum ca. 776 TEUR; für Grundlagenstudien 520 TEUR.

79. Emissionslos = teuer – mehr Abgaben – Kosten steigen? Wie soll das bezahlt werden?

In der Tat sind derzeit Systemlösungen, die uns emissionslos erzeugte Energie für den Hausstrom, Wärme und Mobilität bereitstellen, derzeit regelmäßig noch teurer als solche, die uns mittels konventioneller Erzeugungsverfahren, insbesondere basierend auf Kohle, Erdöl und Erdgas, und unter Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ diese Energie bereitstellen. Ziel ist, dass die Endkunden für die emissionslos erzeugte Energie nicht mehr bezahlen müssen als für die konventionell erzeugte Energie. Hierfür sind die Stadt Borkum und die Nordseeheilbad Borkum GmbH bestrebt, für Borkum als erster deutscher Insel den Status einer „Modellregion emissionslose Insel“ zu erlangen. Auf dieser Basis sollen die erforderlichen Fördermittel generiert werden, mit denen die Mehrkosten kompensiert werden. So bleiben die Preise, die für emissionslos erzeugte Energie für den Hausstrom, die Wärme und die Mobilitätsenergie angeboten werden können, für alle Endverbraucher auch wirtschaftlich attraktiv. Die ersten wichtigen Grundlagen hierfür sind gelegt: So war Borkum bis Ende 2019 Ort des europaweiten und mit 11 Mio. EUR finanzierten Horizon-2020-Projekts „NETfficient“, in den auf der Insel Borkum das Stromverteilnetz mit einem hohen Anteil an Erneuerbare Energien

und diversen Speichertechnologien ausgestattet, Speicherlösungen weiterentwickelt, in ein Smart Grid eingebunden und von einem intelligenten Energie- und Netzmanagementsystem gesteuert wurden.

Nunmehr hat die Nordseeheilbad Borkum GmbH innerhalb desselben EU-Förderprogramms „Horizon 2020“ gemeinsam mit der MARIKO (Maritimes Kompetenzzentrum in Leer) und weiteren Projektpartnern einen Antrag für ein grenzüberschreitendes Projekt „H2Watt“ gestellt. Inhalt des Projekts ist die „Entwicklung eines grenzübergreifenden Technologie-Clusters für den Aufbau von Real-Laboren zur Entwicklung von Kompetenzen, Verfahren und Systemen zur effizienten Produktion, Speicherung, Transport und Nutzung von Wasserstoff im Wattenmeer“. Die Insel Borkum dient hier gemeinsam mit der Insel Ameland als Fallstudie. Hierbei soll auf Basis von Grünstrom gewonnener Wasserstoff für die klimaneutrale Mobilität genutzt und die bei der Wasserstoffproduktion entstehende Abwärme in das Offshore-Quartier eingespeist werden. Insbesondere mittels einer solchen sogenannten Sektorenkopplung (Mobilität und Wärme) lässt sich eine Umstellung auf klimaneutrale Energieversorgung wirtschaftlich darstellen. Für das Projekt werden Fördergelder i. H. v. 2 Mio. EUR beantragt. Die Entscheidung über den Projektantrag erfolgt in den nächsten Wochen.

Promenade

80. Wieso wird für die Abendaktivitäten nicht die Promenade genutzt bzw. umgebaut (Schallschutz mobil) um es zu zentrieren?

Die Promenade wird bereits für die Abendaktivitäten genutzt und ist dementsprechend hergerichtet worden. So findet insbesondere „Musik & Meer“ in der Hauptsaison praktisch allabendlich ganz zentral am Pavillon statt.

81. Ist nicht die NBG selber Verpächter solcher sogenannten Ramschläden (Promenade)?

Die Nordseeheilbad Borkum GmbH verpachtet an der Promenade sowohl die Stellplätze für die Milchbuden als auch Objekte in der Kurhalle am Meer. Welche Läden hiervon die Bezeichnung „Ramschläden“ verdienen und welche nicht, soll diesseits nicht beantwortet werden. Mit Blick auf die Beschlüsse der Vertreter im Stadtrat zu „Borkum 2030“/ISEK ist es jedoch Ziel und Aufgabe der NBG alle Pachtobjekte an der Promenade genauso weiter zu entwickeln, wie die Promenade selbst attraktiviert wurde. Hierzu dienen insbesondere Ausschreibungen, bei denen die Anforderungen aus „Borkum 2030“ / dem ISEK als Voraussetzungen für den Abschluss von Pachtverträgen benannt sind.

82. Ist es zulässig, dass der Geschäftsführer NBG Ausschreibungen veröffentlicht, auf die sich seine zukünftige Ehefrau bewerben will? (Gastro Promenade)

Angehörige von Mitarbeitern, Aufsichtsratsmitgliedern und Geschäftsführern der Nordseeheilbad Borkum GmbH dürfen bei der Vergabe von Pachtobjekten weder bevorteilt noch benachteiligt werden. Ausschreibungen sichern dafür das erforderliche objektive Verfahren. Somit wäre es nicht nur zulässig, sondern sogar geboten, dass die NBG Ausschreibungen veröffentlicht, auf die sich jeder bewerben kann.

83. Auf der Promenade werden Flohmarktzelte zum Grillen, Hähnchen Griller, Sekttheken usw. aufgestellt. Wann kommen die Pommesbuden?

Zu besonderen Veranstaltungen wie bspw. der Promenadenfete werden Speisen und Getränke an verschiedenen Ständen angeboten. Dies ist für diese Tage auch ganz bewusst gewollt und findet bei einem Großteil unserer Gäste großen Anklang.

Statistiken

84. Bitte Zahlen und Fakten mit Daten darstellen. Inselvergleich-Grafik von Herrn Sell – von welchem Jahr sind die Zahlen?

Die Grafik, mit der Herr Sell den Vergleich der Inseln dargestellt hat, stammt aus dem Jahr 2017. Dies deshalb, weil im Jahr 2017 alle Ostfriesischen Inseln gemeinsam erstmals auch eine Analyse zu den wirtschaftlichen Effekten des Tourismus beim Deutschen Wirtschaftsinstitut für Fremdenverkehr (dwif) in Auftrag gegeben haben. Basis für diese wirtschaftlichen Effekte sind die Anzahl der Anreisen und der Übernachtungen sowie deren Entwicklungen.

Ganz aktuell liefert das Niedersächsische Landesamt für Statistik folgende Daten und Fakten:

Den höchsten Bettenstand gab es in jüngerer Zeit auf Borkum im Jahr 1998 mit 8.735 Betten. Bzgl. des Hotelbettenangebotes ergibt sich für den aktuellen Zeitraum 2009-2018 folgende Entwicklung:

- -670 Betten (= - 8%)

- -19 Betriebe (= - 10%)

D. h. Borkum hat in den rund letzten 19 Jahre etwa 10% seiner touristischen Betten und Betriebe auf gewerblicher Ebene verloren!

Die Frage der Auslastung der Hotels und deren Entwicklung korrespondiert mit der Entwicklung dieses Hotelbettenangebotes. Während das Angebot an touristischen Betten und Betrieben gesunken ist, stieg die Auslastung in den weiterhin vorhandenen Gewerbetrieben deutlich und ist herausragend gut:

- Borkum 2018: 54,9% (2009 noch bei 44,4%!!)
- Norderney 2018: 49,6% (43,2%)
- Juist 2018: 41,7% (38,2%)
- Langeoog 2018: 39,1% (39,9%)
- Spiekeroog 2018: 47,6% (48,3%)
- Niedersachsen 2018: 33,9% (29,9%)

Borkum ist damit die einzige Insel, die eine Auslastung von über 50% aufweisen kann. Diese Entwicklung – steigende Gäste-/Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Reduktion des Angebotes – macht es potenziellen Gästen immer schwerer, auf Borkum eine adäquate Unterkunft zu finden.

Diese deutlich überproportionale Entwicklung der Auslastung ist im Kontext mit dem Wettbewerb um neue, junge, zukünftige Stammgäste zu sehen, die jene Stammgäste ersetzen können, die uns demografisch bedingt in den kommenden Jahren in hohem Maße verloren gehen.

Von den steigenden Gäste-/Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Angebotsverknappung profitieren kurzfristig die derzeitigen Betriebe: Eine hohe Nachfrage in Verbindung mit einem geringen Angebot führt zu einer hohen Auslastung bei zugleich relativ hohen Preise, also zu einem sehr guten Geschäft. Mangels „Marktdruck“ wird jedoch zugleich die Investitions- und Innovationsbereitschaft reduziert. Dies führt dazu, dass derzeit im Beherbergungsgewerbe zwar immer noch gutes Geld verdient wird. Anhand der geringeren Entwicklungsdynamik Borkums im Vergleich zu den Wettbewerbern wird aber schon jetzt sehr deutlich, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Destination Borkums insgesamt sichtbar leidet: Die Weiterentwicklung der Angebotsbreite und -qualität unserer touristischen Infrastrukturen hinkt sowohl im öffentlichen Bereich (z. B. Kulturinsel, Straßen, Bänke, Grünanlagen, Beschilderungssysteme) als auch im privaten Bereich (Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel) hinter jener von Urlaubsdestinationen, die mit uns um Gäste und Fachkräfte konkurrieren, hinterher.

(Quelle aller o. g. Daten: LSN-Online am 15.06.2019 abgerufen)

85. Wie kommt der Rückgang der zu vermietenden Betten von ca. 800 Betten zustande?

Die Ursachen sind vielfältig. Eine Ursache wird sein, dass schon die Anzahl der Betriebe zurückgegangen ist, die Betten vorhält; eine weitere, dass Häuser zur Verbesserung des Komforts Hotelzimmer vergrößert, dadurch die Anzahl der Zimmer verkleinert und somit auch die Anzahl der Betten reduziert haben.

Darüber hinaus weist die Statistik des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik bzgl. der Betten die angebotenen Schlafangelegenheitstage aus. Eine Reduktion der zur Verfügung stehenden Betten im Segment der Betriebe ab 10 Betten kann somit auch dadurch zustande kommen, dass Betreiber ihre Angebote kürzer als in der Vergangenheit bereithalten, also längere Schließungszeiten haben. Die Ausdehnung von Schließungszeiten der Beherbergungsbetriebe ist gerade deshalb kritisch, weil durch sie weniger Gäste auf der Insel sein können, die öffentliche Angebote wahrnehmen können (wie z. B. einen Besuch in der Kulturinsel). Im Ergebnis laufen auch diese öffentlichen Angebote Gefahr, aus wirtschaftlichen Gründen nicht das gesamte Jahr über bereitgestellt werden zu können, sondern mehrere Wochen geschlossen werden zu müssen.

Daher ist es für die Insel Borkum wichtig, mehr Beherbergungsbetriebe zu haben, die ganzjährig geöffnet sind. Das ist bei dem Hotel Miramar geplant.

86. Angeblicher Rückgang Gästebetten: Wurde auch erhoben wie viele Vermieter an der Beherbergungsstatistik teilnehmen müssen? (Teilnehmer erst ab 10 Betten) Hier: Rückgang der größeren Häuser/Pensionen zugunsten von Ferienwohnungen im Streubesitz.

Eine Meldepflichtung und damit eine ganz sichere Erhebungsmöglichkeit gibt es für die Betriebe ab 10 Betten. Hier ergibt sich zunächst folgendes Bild:

In dem Segment ab 10 Betten ist der Anstieg an Übernachtungen prozentual immer noch größer als der Rückgang an Gästebetten, d. h. trotz Bettenrückgangs in diesem Segment trägt dieses zu einem Wachstum bei

den Gesamtübernachtungen auf der Insel bei; nicht erst eine Verschiebung in das Segment der Ferienwohnungen im Streubesitz.

Der Bau von Ferienwohnungen im Streubesitz wird zudem durch eine restriktive Baupolitik der Stadt Borkum bereits seit mehreren Jahren stark begrenzt. Dementsprechend ist trotz der Nichtteilnahme der Beherbergungsbetriebe mit weniger als 10 Betten an der statistischen Erfassung nicht davon auszugehen, dass in großem Umfang Betten, die ursprünglich meldepflichtigen Betrieben zugeordnet waren, weiterhin als nunmehr nicht mehr meldepflichtige Betten existieren.

Überdies ist in den letzten Jahren deutlich zu erkennen, dass die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Hotellerie deutlich stärker steigt als die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Segment der Ferienwohnungen. Wenn Borkum im touristischen Wettbewerb bedarfsorientiert Unterkünfte anbieten möchte, muss es sich dementsprechend dort am ehesten in die Richtung weiterentwickeln, in die sich die Nachfrage verändert.

Sonstige

87. Gibt es die „Experten“ auch objektiv/unabhängig?

Das ift Köln, das die Untersuchung zu Hotelbedarfen durchgeführt hat, ist auf Borkum zuerst 2011 von den Besorgten Borkumer Bürgern für die Erstellung eines Tourismuskonzepts beauftragt worden – sicher deshalb, weil Borkumer Bürgerinnen und Bürger diesen Dienstleister für objektiv und unabhängig gehalten haben. Es ist hier nicht ersichtlich, weshalb die Objektivität und Unabhängigkeit zwischenzeitlich verloren gegangen sein sollte.

Die Untersuchungen zum Wirtschaftsfaktor Tourismus, die hervorbrachte, dass Borkum die geringste Wertschöpfung aus dem Tourismus je Einwohner von allen Ostfriesischen Inseln generiert, wurde vom Deutschen Wirtschaftsinstitut für Fremdenverkehr (dwif) gefertigt. In Auftrag gegeben haben diese Studie alle Ostfriesischen Inseln gemeinsam sowie die Stadt Norden. Die Erstellung der Studie wurde mit öffentlichen Mitteln über den „Wattenmeer-Achter“ gefördert. Auch hier ist nicht ersichtlich, weshalb durch acht Partner die Beauftragung eines Instituts erfolgt sein sollte, dass nicht objektiv/nicht unabhängig sein sollte.

Destinationlab hat seinen Untersuchungen die Studie des ift sowie Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik zugrunde gelegt. Wo sich hier Ansätze für eine fehlende Objektivität bzw. Unabhängigkeit ergeben sollen, erschließt sich ebenfalls nicht.

Das Stadtplanungsbüro Baumgart + Partner hat mit breiter Bevölkerungsbeteiligung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, wofür es von den Vertretern im Rat der Stadt Borkum einstimmig beauftragt wurde und welches der Stadtrat ebenso einstimmig beschlossen hat. Auch hier erschließt sich nicht, woraus sich Ansätze für eine fehlende Objektivität bzw. Unabhängigkeit ergeben sollen.

88. Kommunikation/Transparenz/Fakten/Kommunikationsfluß – wie soll dies künftig umgesetzt werden ohne Facebook?

Sämtliche Unterlagen zu den grundlegenden Konzepten wie Borkum 2030, Integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK) und den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) auf der Reede sind jedermann zugänglich unter <https://www.borkum.de/allgemein/service/borkum-2030/>.

Bzgl. des Verfahrens für das Miramar hat Frau Herbst den Ablauf vorgestellt. Die Entwurfsaufgabe, die der Investor mit drei bis vier Architekturbüros zu erfüllen hat, die Kriterien, anhand derer die Erfüllung der Aufgabe bewertet wird, sowie die Zusammensetzung der Jury, die die Bewertung vornimmt, werden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung beschlossen. Weiter beschließt der Rat in öffentlicher Sitzung, welcher Entwurf umgesetzt werden soll, den Vertrag zur Grundstücksvergabe sowie die erforderliche Weiterentwicklung des Bebauungsplans. Damit wird über die öffentlichen Stadtratssitzungen und deren Berichterstattung in den Medien umfassend kommuniziert und den Bürgern stehe die Informationen zur Verfügung.

GZLD

89. Wann ist es vorgesehen, dass Gezeitenland – Badelandschaft und die Gastronomie zu erweitern und attraktiver zu machen. Sehr großer Bedarf!

Die Nordseeheilbad Borkum GmbH als Betreiber steht derzeit vor enormen wirtschaftlichen Herausforderungen. Das Gezeitenland selbst ist defizitär. Ziel ist vor diesem Hintergrund, das Angebot und die Attraktivität des Gezeitenlandes zu halten, punktuell zu verbessern und alles dafür zu tun, dass nicht aus wirtschaftlichen Gründen im großen Rahmen reduziert werden muss. Dementsprechend arbeiten wir derzeit nicht an einer Erweiterung oder Attraktivierung der Badelandschaft und Gastronomie des Gezeitenlandes.

90. Das Gezeitenland müsste man durch längere Öffnungszeiten attraktiver machen. Ab 8 Uhr bis 22 Uhr.

Eine Verlängerung der Öffnungszeiten des Gezeitenlandes ist aktuell nicht darstellbar. Die damit verbundenen Kostensteigerungen überwiegen die Erlössteigerungen.

91. Sind die Angebote des GZLD nicht so qualitativ?

Der Thalasso- und Spa-Bereich in einem 4****-Superior-Hotel Miramar stünde nicht in einem Konkurrenzverhältnis zu den Angeboten des Gezeitenlandes, sondern würden diese sehr gut in Bereichen ergänzen, wo das Gezeitenland keine Angebote vorsieht. Daher stellt sich mit der Frage nach der Miramar-Entwicklung nicht die nach der Qualität des Gezeitenlandes. Letztere ist gut, hat aber natürlich auch Entwicklungspotenzial.

Stadtwerke

92. Denkt ihr auch an die Kanalisation, die ist auch nicht ok. Wo soll das Wasser herkommen, wenn wir weiter so trockenen Sommer kriegen wie gehabt?

Zur Kanalisation:

In einigen Bereichen gibt es bei Starkregenereignissen, bei denen viel Regenwasser in kürzester Zeit anfällt, Probleme bei der Abführung des Oberflächenwassers. Diese Probleme gilt es im Zuge der Erneuerung von Straßen zu beheben. Durch den Hotelneubau werden die bestehenden Probleme nicht signifikant vergrößert.

Zur Trinkwasserversorgung:

Die Stadtwerke beschäftigen sich mit dem Thema Trinkwasserversorgung und Ressourcen schon seit langer Zeit. U.a. wurde bereits 2008 ein EU-Forschungsprojekt realisiert, das sich mit den Auswirkungen des Klimawandels auf die Süßwasserlinse beschäftigt hat. Es wurden für ein besseres Rohwassermanagement Investitionen in den Brunnenbau getätigt. Ein neues Wasserwerk ist für 2022/2023 geplant. Das Verbrauchsverhalten wurde analysiert und vieles mehr. Langfristige Messungen haben ergeben, dass der Tagesbedarf an Wasser in der Hauptsaison (Juni bis September) bei durchschnittlich 2.550 m³ Wasser liegt. Durch die zahlreichen Maßnahmen ist die Wasserversorgung der Insel auch bei Gästezuwächsen sichergestellt.

93. Wo bleibt der Kanalbau? Bei Sturzregenlaufen die Kanäle über! Mehr Menschen, mehr Abfall, mehr Unruhe (z.B. Hubschrauber + Autos), mehr Dreck! Wo bleibt der Erholungswert?

In einigen Bereichen gibt es bei Starkregenereignissen, bei denen viel Regenwasser in kürzester Zeit anfällt, Probleme bei der Abführung des Oberflächenwassers. Diese Probleme gilt es im Zuge der Erneuerung von Straßen zu beheben. Durch den Hotelneubau werden die bestehenden Probleme nicht signifikant vergrößert.

94. Wie soll in Zukunft das Problem mit Wasser/Müll etc. gelöst werden? Stichwort Klimawandel – trockene Sommer!

Die Stadtwerke beschäftigen sich mit dem Thema Trinkwasserversorgung und Ressourcen schon seit langer Zeit. U.a. wurde bereits 2008 ein EU-Forschungsprojekt realisiert, das sich mit den Auswirkungen des Klimawandels auf die Süßwasserlinse beschäftigt hat. Es wurden Investitionen in den Brunnenbau getätigt, wodurch alte Brunnen ersetzt werden, die trotz Regenerationsversuchen nicht mehr leistungsfähig sind. Damit sind sie Teil für ein besseres Rohwassermanagement in den Wassergewinnungsgebieten. Ein neues Wasserwerk ist für 2022/2023 geplant. Das Verbrauchsverhalten wurde analysiert und vieles mehr. Langfristige Messungen haben ergeben, dass der Tagesbedarf an Wasser in der Hauptsaison bei ca. 2.500 m³ Wasser liegt. Durch die zahlreichen Maßnahmen ist die Wasserversorgung der Insel auch bei Gästezuwächsen sichergestellt.

95. Wie gut ist unsere Trinkwassergewinnung gesichert? Ist des zutreffend, dass neue Brunnen im Wassergewinnungsgebiet gebohrt werden sollen? Wieviel Wasser wird entnommen und wieviel darf entnommen werden?

Zur Frage der Sicherheit der Trinkwasserversorgung:

Wir können auf umfangreiche Überwachungswerte bezüglich des Zustandes und der Entwicklung der Süßwasserlinse und der Abnahmesituation zurückgreifen und diese interpretieren. Es gibt ein engmaschiges Netz von Messeinrichtungen. Die NBG verfügt am Standort Hindenburgstrasse über ein vollausgestattetes Labor. Zudem hat sich ein Forschungsprojekt des Leibniz Institutes für angewandte Geophysik, LIAG- Hannover, im Jahr 2008 mit der globalen Erderwärmung und deren Folgen auf die Trinkwasserversorgung beschäftigt. Forschungsstandort für das Projekt „CLIWAT“ war die Nordseeinsel Borkum. Daher gibt es bereits eine umfangreiche Datengrundlage.

Es erfolgt eine ständige Qualifizierung der für die Wasserversorgung zuständigen Mitarbeiter, dass die Trinkwasserversorgung auch personell gesichert ist. So konnte erst kürzlich ein Mitarbeiter der NBG erfolgreich seine Meisterprüfung zum Wasserwerksmeister ablegen.

Zur Frage nach Investitionen in die Trinkwasserversorgung:

Zur zukunftsicheren Trinkwasserversorgung sind – wie bereits mehrfach berichtet und unabhängig von Entwicklungsszenarien – Investitionen in das Wasserwerk im Ostland (ca. 5,5 Mio €), die Erstellung weiterer Brunnenstandorte sowie Mittelaufwendungen für Netz und Verteilung erforderlich.

Zur Frage, wieviel Trinkwasser entnommen werden darf und wieviel entnommen wird:

Die NBG verfügt über ein Entnahmerecht in den beiden Trinkwassergebieten Ostland und Waterdelle von 1,2 Mio m³ jährlich. Die momentane Entnahme beträgt 0,85 Mio. m³ pro Jahr. In der Vergangenheit gab es bereits deutlich höhere Entnahmemengen.

Stadt Borkum

96. 13. Mio. Investvolumen, wieviel davon Borkum?

Das Investitionsvolumen für die auf 15 Jahre angelegte Entwicklung der Reede gem. der Vorbereitenden Untersuchungen beträgt nicht 13 Mio. EUR, sondern insgesamt etwa 20 Mio. EUR. Die (etwas mehr als) 13 Mio. EUR stellen den Zuschuss von 2/3 dar, mit dem der Bund und das Land Niedersachsen die Investitionen in die Verbesserung der Infrastruktur fördern. Das verbleibende Drittel ist von der Stadt Borkum aufzubringen. Gelingt dies aufgrund der Einnahmesituation nicht, können auch die Fördermittel nicht abgerufen werden.

97. Wo kann man sich informieren welche Vor- und Nachteile die Festvermietung mit sich bringt?

Dieses muss jeder für sich individuell entscheiden. Eine Möglichkeit bietet das Aufsuchen eines Steuerberaters.

98. Gibt es Pläne, die zunehmend steigende Anzahl freilaufender Hunde zu überwachen und zu lenken?

In verschiedenen Gesetzen sind Regelungen für Hunde getroffen worden. So muss man zum Beispiel nach dem Niedersächsischen Nationalparkgesetz Hunde in der Zwischen- und Ruhezone an der Leine führen. Ferner dürfen Hunde nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung in der freien Landschaft in der Brut- und Setzzeit vom 01.04. bis 15.07. eines jeden Jahres nicht frei rumlaufen. Weiterhin ist in der Ortssatzung der Stadt Borkum unter anderem geregelt, dass Hunde auf öffentlichen Straßen und Wegen sowie an den Badestränden nicht freilaufen dürfen. So dürfen zum Beispiel Hunde außerhalb der Brut- und Setzzeit an den Stränden (nicht Badestrände) freilaufen.

Die Mitarbeiter*innen des Außendienstes des Ordnungsamtes überwachen die bestehenden Vorschriften. Auch die Ranger der Nationalparkverwaltung sprechen Borkumer und Gäste an, wenn Hunde in den Nationalparkgebieten nicht angeleint sind.

Es gibt Gespräche, wie man die Situation verbessern kann, um die verschiedenen Interessen der Gäste/Bewohner, die sich an freilaufende Hunde stören, und Hundehalter, die Auslaufflächen für ihre Tiere haben möchten, in Einklang bringen kann.

99. Parkmöglichkeiten auf der Insel – fehlende Parkplätze – dadurch sind die Nebenstraßen dicht. Warum wird nicht öfter eine Kontrolle durchgeführt. Beispiel Wuldegapstr., oft kein oder kaum Durchkommen für Rettungswagen, Feuerwehr noch schwieriger. Da ist da Ordnungsamt gefragt.

Die Mitarbeiter*innen des Ordnungsamtes, die für die Überwachung des ruhenden Verkehrs zuständig sind, kontrollieren täglich. Im Jahr werden ca. 1600 Verwarnungen ausgesprochen. Das Parken in Nebenstraßen ist, sofern dort nicht Verkehrsvorschriften entgegenstehen, tagsüber erlaubt. In den Nebenstraßen ist in der Regel

noch so viel Platz, dass die Feuerwehr oder der Rettungswagen vorbeikommen. Sofern Durchfahrten für Feuerwehr oder Rettungswagen blockiert werden, können Fahrzeuge auch abgeschleppt werden.

100. Ist der Haushalt mit dem Verkauf vom WSA an Herrn Walter ausgeglichen oder ohne den Verkauf?

Nach der derzeitigen Finanzlage (ohne Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf) wird in 2020 mit einem ausgeglichenen Haushalt gerechnet.

Mit den Einnahmen aus dem Verkauf des WSA-Grundstücks könnten dringend notwendige Maßnahmen (Grundschule, Straßenerneuerungen etc.) finanziert werden.

Mit der Attraktivierung der Reede soll z.B. die Wirtschaftskraft erhöht werden, so dass mehr Einnahmen generiert werden können.

101. Wenn die Stadtkasse zukünftig vor immensen Ausfällen steht - wie vom Bürgermeister dargestellt. Warum holt man sich unnötige Kosten (Reede Damm, Ausbau 2.Ortstel Reede etc.) ran.

Die Stadtkasse steht nicht vor immensen Ausfällen. Es besteht jedoch in verschiedenen Bereichen (z.B. Straßenbau) Sanierungsbedarf.

Die Entwicklung der Reede soll die Wirtschaftskraft erhöhen und zu mehr Einnahmen führen.

Zur Übernahme des Reededeiches siehe die Antwort auf Frage 60.

ISEK

102. Antje Brückner: ISEK Studie Blatt 31 – Warum gibt es nur das Bettenangebot Stand: 2015? 20.758 insgesamt.

Im Prozess der Erstellung des ISEK wurden die Daten nicht neu erhoben. Vielmehr floss das Leitbild „Borkum 2030“ als inhaltliche Grundlage in das ISEK ein (vgl. ISEK, S. 6 und 12). Auf Seite 31 des ISEK ist die Grafik auch mit der entsprechenden Quelle gekennzeichnet. In „Borkum 2030“ befindet sich die Grafik auf Seite 11.

103. Im Plan vom 13.11.2017 ist der Bereich Gorch-Fockstr./Am Westkaap (B-Plan 30) jetzt Entwicklungsfläche und Umstrukturierungspotential, heißt das die noch vorhandenen Dauerbewohner (ca. 10 Familien) werden verdrängt?

Nein, es werden keine Dauerbewohner verdrängt, da auch nur das WSA-Grundstück von einem Verkauf betroffen ist. Sämtliche anderen Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Borkum.

Die Bebauungspläne wurden so geändert, dass zusätzliche Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, um eine gesunde Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 30 „Am Westkaap“.

Nur für den Bereich, in dem das Hotel entstehen soll, müsste der Bebauungsplan geändert werden.

Die „Entwicklungsfläche“ wird im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und nicht in einem Bebauungsplan dargestellt. Diese Differenzierung ist wichtig, da es sich bei einem ISEK um einen informellen Planwerk handelt, das anders als ein Bebauungsplan keine planungsrechtliche Bindungskraft entfaltet.

104. In der Studie vom ift (Institut für Freizeit und Tourismusberatung) vom 03.05.2016 Leitbild 2030, Kap. 4.2.1.1 Kulturinsel 2020 wurden doch viele vorrangige Maßnahmen genannt, aber keinesfalls der Neubau der Hotels? Machbarkeitsstudien Seebrücke? etc.

Im Leitbild „Borkum 2030“ sind ausschließlich Infrastrukturmaßnahmen aufgeführt, die von der öffentlichen Hand zu verantworten sind. Dazu gehört Hotellerie nicht.

Das von den gewählten Vertretern beschlossene ISEK hat demgegenüber auch die touristische Infrastruktur betrachtet, die von der Privatwirtschaft betrieben wird. Das ISEK kommt zu dem Ergebnis, dass es einer qualitativen und quantitativen Ergänzung des Beherbergungs-, insbesondere Hotelangebots bedarf. Es gilt, die sich wandelnden und steigenden Qualitätsansprüche der bestehenden Zielgruppen auch zukünftig bedienen zu können sowie Angebote für neue Zielgruppen zu schaffen und zukunftsorientierte Zielgruppen zu erschließen (ISEK, S. 33). Hierfür ist die Modernisierung und Inwertsetzung des Gebäudebestandes in Verbindung mit

baukultureller Stadtreparatur eine wichtige Maßnahme. Das Miramar ist hierbei im ISEK beispielhaft benannt (ISEK, S. 59).

Das Thema „Kulturinsel“ wird ebenfalls von uns bearbeitet. Vor diesem Hintergrund findet sich im ISEK auch der Hinweis auf eine erste Machbarkeitsstudie (ISEK, S. 15).

105. Wie passt das Geffahaus in die neue Planung?

Für das bestehende Geffah-Haus gibt es derzeit keine neue Planung. Ein entsprechendes Gebäude könnte sicherlich heute nicht wieder in dieser Form errichtet werden, da es der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung nicht entspricht.

Infrastruktur

106. Wie wird in Zukunft die Verkehrslage auf Borkum gelöst? Reede, Stadt

Wenn die „Reede ... ein maritimer und lebendiger Ortsteil für Arbeit, Wohnen und Tourismus (wird)“ (vgl. ISEK, S. 45, Ziel 1), müssen die Kernstadt und die Reede zwangsläufig besser durch den ÖPNV und/oder innovative Verkehrskonzepte miteinander verbunden werden. Das Ziel 8 des ISEK, wonach „Borkum ... nachhaltig, klimaneutral und emissionsfrei (wird)“, gilt dann natürlich ebenfalls für die Verkehrsverbindung. Hier wird insbesondere der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine wichtige Rolle spielen. Es ist zu prüfen, ob eine bessere Taktung erfolgen muss. Aber auch andere Maßnahmen, wie z.B. Elektro-Car-Sharing werden geprüft.

Die Verkehrssituation im Ort ist über die bereits erfolgten Maßnahmen des Verkehrskonzeptes zur Verkehrsberuhigung (zum Beispiel Einrichtung von Fußgängerzonen, Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche, Förderung des Fahrradverkehrs...) hinaus weiter zu bearbeiten.

107. Sollten nicht erst Angebote für Insulaner und Touristen (z.B. Kino, Diskotheken, Angebote für Jugend und 20+) erschaffen werden bevor noch mehr Gäste kommen sollen?

Ganz offensichtlich ist das touristische Gesamtsystem auf Borkum an einem Punkt, an dem sich keine Betreiber für die Schaffung bzw. Fortführung von touristischen Angeboten wie Kino, Diskotheken, Angebote für die Jugend und 20+ finden. Verschwinden derartige Angebote dauerhaft, wird das Leben für die Insulaner und der Urlaub für die Gäste auf Borkum – im Verhältnis zu anderen Urlaubsorten – zunehmend weniger attraktiv. Arbeitskräfte und Gäste kommen weniger nach Borkum, sondern wandern ab und entscheiden sich für einen anderen Arbeitsort bzw. ein anderes Urlaubsziel.

Die angesprochene Angebotserweiterung liegt nicht in den Händen der öffentlichen Hand; diese betreibt ja die Kinos, Diskotheken usw. nicht. Dies obliegt der privaten Wirtschaft. Die Frage ist also: Wie schaffen wir es, dass Akteure aus der privaten Wirtschaft Lust haben und bereit sind, die angesprochene Angebote bereitzustellen?

Akteure aus der privaten Wirtschaft schaffen solche Angebote nur, wenn sie für sie rentabel sind. Sie verhalten sich in diesem Punkt wie jeder Hotelier oder Ferienwohnungsbesitzer. Die Investitionen in die genannten Beispiele (Kino, Diskothek) sind sehr hoch. Wenn die Anzahl an Tagen pro Jahr, an denen das Angebot – z. B. Kino – nachgefragt wird, jedoch relativ gering ist, und das ist bei der – wie dargestellt – vergleichsweise kurzen Saison auf Borkum der Fall, dann finden sich keine Menschen, die solche Investitionen tätigen. Ist die Anzahl demgegenüber höher, wird der Betrieb eines Kinos und einer Bowling- oder Kegelbahn auch für Menschen aus der privaten Wirtschaft wieder attraktiver.

Daraus folgt: Wollen wir, dass sich heute und auch zukünftig (wieder) Akteure aus der Privatwirtschaft finden, die solche Angebote schaffen, brauchen wir einen Anstieg der Nachfrage dieser Angebote. Dafür dient ein erweitertes Hotel.

108. Warum muss die Insel bewusst kaputt gemacht werden? Warum wurde der kleine Park Bismarckstraße so kaputt gemacht?

Die Entfernung des Zaunes war ein Versuch die Bismarckstraße attraktiver zu gestalten und die Aufenthaltsqualität insbesondere für Kinder zu erhöhen. Ziel war, der Straße durch die Entfernung des Zaunes die Enge zu nehmen und eine marktplatzartige Atmosphäre zu schaffen. Leider haben der trockene Sommer und die gängige Praxis des Betretens / der Nutzung der Fläche uns eines Besseren belehrt. Hierdurch wurde die

Grasnarbe zerstört, was zu massivem Sandflug geführt hat. Eine Nutzung als Fahrradabstellplatz und Hundetoilette war darüber hinaus nie angedacht.

Da zwingend Handlungsbedarf besteht, ist eine Neuplanung des Geländes erforderlich. An unserem Bestreben, die obere Bismarckstraße aufzuwerten, möchten wir weiterhin festhalten. Damit dieses Problem 2020 zu unserer aller Zufriedenheit gelöst werden kann und die Fläche im Zuge dessen attraktiver wird, ist eine Neugestaltung des Geländes vorgesehen.

109. Sie sprechen die neue Netzgemeinschaft an, die aus jungen Internetnutzern besteht. Um uns zu helfen, sehen Sie es als möglich an in Borkum freies W-Lan zu installieren?

Wir haben mit der Bereitstellung von freiem W-LAN schon begonnen: es steht an der Promenade im Bereich der Kurhalle am Meer mit dem dazugehörigen Strandabschnitt sowie in der Kulturinsel bereits zur Verfügung. Eine Ausweitung auf weitere Areale der Kernstadt ist sehr wohl denkbar.

110. Wenn der Trend Richtung Camping, Natur etc. geht, warum kein Campingplatz für Tiny Häuser oder Mobil Homes?

Die Entwicklung eines Campingplatzes für Tiny Häuser o. Ä. ist bereits in der Prüfung.

111. Wenn ein „anderes“ Klientel an Touristen angesprochen werden soll, warum wird dann nicht z.B. über einen „Naturzeltplatz“ nachgedacht? Meiner Meinung nach passen diese „naturverbundenen Individualisten“ eher auf diese Insel als die „Reichen und Schönen“.

Es wird auch über einen Naturzeltplatz nachgedacht; einen solchen zu entwickeln ist bereits in der Prüfung.

Wir stimmen zu, dass Menschen, die nach Borkum kommen, Lust verspüren, die Natur, sich selbst und andere zu entdecken. Sie unterscheiden sich damit von jenen, denen es um „sehen und gesehen werden geht“ oder – wie Sie schreiben – als „reich und schön“ gelten. Allerdings gibt es bei Urlaubern, die die beschriebene Entdeckerlust verspüren, nicht nur Campingliebhaber, sondern auch solche, die auf eine hochwertige Unterkunft Wert legen. Daher ist beides wichtig: die Entwicklung eines Naturzeltplatzes und die Entwicklung eines 4****-S-Thalasso-Hotels, die derzeit Gegenstand der öffentlichen Meinungsbildung ist.

112. Wird es mehr öffentliche Toiletten geben?

Im Rahmen der touristischen Entwicklung des Ortsteils Reede ist auch der Bau von weiteren öffentlichen Toiletten vorgesehen, also: ja!

113. Vorschläge der Bevölkerung zur Verbesserung und Verschönerung der Insel, die in 2017 gesammelt wurden, mit wenigen Mitteln zu erreichen, z.B. Unterstellmöglichkeiten an Fahrradwegen, OT Reede, im Ostland etc. Beleuchtung der Wege. Wann und wie werden diese umgesetzt?

Die Vorschläge der Bevölkerung zur Verbesserung und Verschönerung der Insel, die in 2017 gesammelt wurden, werden sukzessive umgesetzt. Beispielhaft sei hier der Grillplatz am Strand genannt. Ziel ist, dass sich die Vorschläge, die regelmäßig Einzelmaßnahmen betreffen, als passfähig mit einem Gesamtkonzept darstellen. Anderenfalls wirkt deren Umsetzung als Stückwerk. Für den Ortsteil Reede liegt dieses Konzept mit den Vorbereitenden Untersuchungen vor; mit der Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ stehen nunmehr auch die Fördergelder zur Verfügung, die für die Realisierung von Einzelmaßnahmen erforderlich ist. Auf Basis des in diesem Jahr vorgestellten Strandentwicklungskonzepts können nunmehr auch die Einzelmaßnahmen für den Strand einer Systematik folgend und unter der Voraussetzung hinreichender finanzieller Mittel schrittweise umgesetzt werden. Der Fördermittelantrag für unser Projekt „Naturerlebnis Borkum“ ist gerade bewilligt worden. Im Rahmen dieses Projekts werden wir ganzheitlich für Borkums grünen Naturraum eine Systematik für die passfähige Umsetzung von Einzelmaßnahmen erarbeiten.

114. Was ist mit der Infrastruktur? Uns fehlen doch jetzt schon Ärzte, Zahnärzte, Restaurants etc.?

In der Tat stehen wir bzgl. der Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur vor großen Herausforderungen. Ganz offensichtlich ist das wirtschaftliche Gesamtsystem auf Borkum an einem Punkt, an dem es immer schwieriger wird Restaurantbetreiber oder Betreiber für die Schaffung bzw. Fortführung von touristischen Angeboten wie Kino, Bowlen oder Kegeln zu finden. Verschwinden derartige Angebote dauerhaft, wird Leben und Urlaub auf Borkum – im Verhältnis zu anderen Lebens- und Urlaubsorten – zunehmend weniger attraktiv. Unternehmer, Arbeitnehmer und Gäste kommen weniger nach Borkum, wandern ab und entscheiden sich für einen anderen Ort zum Leben bzw. ein anderes Urlaubsziel.

Die Bemühungen der Stadt zur Sicherstellung der zahnärztlichen und ärztlichen Versorgung waren erfolgreich, müssen allerdings weitergeführt werden.

Wir können es uns nicht leisten, aufgrund der zweifellos bestehenden Verbesserungsbedarfe zu sagen, dass wir uns nicht weiterentwickeln. Würden wir dies tun, würde sich die Lage weiter verschlechtern. Dies ist in den letzten Jahren bereits schleichend geschehen: Wo es früher drei Minigolfplätze gab, gibt es heute nur noch einen. Ein Nachtangebot ist nur noch rudimentär vorhanden. Das Kino hat jüngst geschlossen. Restaurants wie der Geflügelhof, die Fischerkate, der Harpunier, die Deichkrone usw. existieren schon lange nicht mehr. Teilweise gibt es für die Gebäude noch nicht einmal eine Nachnutzung und sie verfallen.

Die Frage ist also, was bewegt Ärzte, Zahnärzte, Restaurant- und Kinobetreiber usw., an einen bestimmten Ort zu gehen? Was macht Borkum so attraktiv, dass sich Menschen solcher Berufsgruppen für unsere Insel (und nicht für eine andere) entscheiden? Die Natur der Insel allein reicht offensichtlich nicht; würde sie reichen, stünden wir nicht vor den Herausforderungen.

Die genannten Akteure schaffen solche Angebote nur, wenn sie für sie rentabel sind und auch das Umfeld attraktiv ist. Sie verhalten sich in diesem Punkt wie jeder Hotelier oder Ferienwohnungsbesitzer. Die Investitionen in die genannten Beispiele sind sehr hoch. Wenn die Anzahl an Tagen pro Jahr, an denen das Angebot – z. B. Kino – nachgefragt wird, jedoch relativ gering ist, und das ist bei der – wie dargestellt – vergleichsweise kurzen Saison auf Borkum der Fall, dann finden sich keine Akteure aus der Privatwirtschaft, die solche Investitionen tätigen. Ist die Anzahl demgegenüber höher, wird die Bereitstellung der Dienstleistungen auch für solche Akteure wieder attraktiver. Mit jeder interessanten Erweiterung des Dienstleistungsangebots gewinnt das Leben und der Urlaub auf Borkum an Attraktivität. Hierfür leistet u.a. das Hotelprojekt Miramar einen wichtigen Beitrag.

115. Beschwerden meiner Gäste richten sich

- **Schlechte Beförderung durch die AG Ems (zu allen Fähren)**
- **Zu wenig gastronomische Betriebe**
- **Kein Kino vorhanden**
- **Kulturinsel? Mangelhaftes Angebot (Verwaltungsgebäude mit Bücherei...). Keine kulturell anspruchsvollen Veranstaltungen.**
- **Kurkonzert? Darbietungen zweifelhafter ... (nicht lesbar)**
- **Ungepflegte Anlagen (ehemalige Anlage Tennisplätze ... (nicht lesbar)**
- **Schlechte Straßenverhältnisse.**

Ist ein 5 Sterne Hotel da erforderlich?

Zunächst: Unzutreffend wird verbreitet, dass ein 5****-Hotel im Luxussegment entstehen soll. Die Hotelkategorie, die entstehen soll (4****-S), ist eine, in der auch sehr viele Borkumer selbst regelmäßig Urlaub machen.

Zur eigentlichen Thematik, dass Angebote fehlen und Missstände vorhanden sind:

Auch aus unserer Sicht liegen hier die entscheidenden Probleme. Borkums Angebotspalette muss dabei allerdings sowohl in den Bereichen verbessert werden, die die öffentliche Hand zu verantworten hat, als auch in den Bereichen, die privatwirtschaftlich betrieben werden.

Vor diesem Hintergrund greift es viel zu kurz, das private Projekt „Miramar“ auf die Anzahl der Betten zu beschränken. Der Investor möchte das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofs für die Errichtung eines Thalasso-Hotels in der 4-Sterne-Superior-Kategorie errichten. Hierfür hat er insbesondere vorgesehen der Bau eines ca. 1.500 m² großen Spa- und Wellnessbereichs in entsprechender 4****-S-Qualität sowie besondere gastronomische Angebote (Bar im Obergeschoss mit Meerblick). Über beides verfügt die Insel ebenfalls noch nicht. Beides ist auch für Borkumer und Gäste, die nicht im Hotel wohnen, nutzbar. Damit leistet das Projekt unmittelbar einen wichtigen Beitrag zur angesprochenen erforderlichen Verbesserung der Angebotspalette auf Borkum im privatwirtschaftlichen Bereich, insbesondere auch bzgl. der gastronomischen Infrastruktur. Es setzt für Borkum ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus.

Der Verkaufserlös für das Grundstück des ehemaligen WSA-Bauhofes wird bei 3,06 Mio. EUR liegen. Dieses Geld kann die Stadt Borkum wiederum nutzen für die Attraktivierung von Angeboten der öffentlichen Infrastruktur, die von der öffentlichen Hand zu verantworten sind (z. B. Radwege, Bänke, Beschilderungssysteme, usw.). Gleiches gilt für das wachsende Steueraufkommen aufgrund der wirtschaftlichen Stärkung der Bestandsbetriebe (s. Frage 1) sowie durch das Vorhaben selbst.

Ebenfalls ist richtig, dass auf Borkum in der Tat städtebauliche Missstände festzustellen sind. Inhalt des von den gewählten Vertretern im Stadtrat beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und darauf aufbauenden Vorbereitenden Untersuchung im Sinne von § 141 BauGB für die Reede (bereits erfolgt) und das Kurviertel (vorgesehen) ist es daher gerade, solche städtebaulichen Missstände zu benennen, Sanierungsziele aufzuführen und konkreten Maßnahmen zu formulieren, mit denen sie sich beseitigen lassen. Für den Ortsteil

Reede unterstützen der Bund und das Land Niedersachsen dieses Vorgehen mit insgesamt 13 Mio. EUR Fördergeldern. Eine solche Förderung für das Kurviertel zu erhalten, wird perspektivisch ebenfalls angestrebt.

116. Warum wird auf Borkum nichts gepflegt? Bänke, Zäune, die Naturhütten und vieles mehr sehen sehr, sehr schäbig aus. Es helfen uns nicht mehr Gäste, wenn es überall aussieht wie bei Hempels unterm Sofa. Man muss sich oftmals schämen.

Wir teilen die Ansicht, dass zahlreiche Elemente, die zur öffentlichen Infrastruktur zählen, wie die von Ihnen aufgeführten Bänke, Zäune, Naturhütten u. a. verbesserungswürdig sind. Deren Erneuerung muss aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Dies ist abhängig von den Einnahmen und der Wirtschaftskraft. Borkum hat die geringste Tourismusintensität (= Anzahl an Gästeübernachtungen pro Einwohner) aller Ostfriesischen Inseln und daher auch die geringste Wirtschaftskraft pro Einwohner. Die Modernisierung des Hotels trägt ebenso wie die Entwicklung der Reede zu einer Hebung der Wirtschaftskraft bei und ermöglicht mehr Mittel in die Infrastruktur und Unterhaltung der genannten Bänke, Zäune, Straßen ... zu tätigen.

117. Pläne sanfter Tourismus:

Konkrete Planung Infrastruktur:

- Haltestellen, Bahnhof
- Leitung Passantenströme
- Spielplätze
- Lieferantenwege
- Rossmann
- Entgegenwirkung „Ortsverstopfung“
- Fußgängerzone
- Fahrradabstellmöglichkeiten

Die angesprochenen Punkte lassen sich nur mit einer Gesamtplanung abgestimmt lösen. Genau dafür gibt es das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), das dann für einzelne Teilräume konkretisiert wird. Dies ist für den Ortsteil Reede mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bereits erfolgt. Vorgesehen ist dies zudem für das Kurviertel mit einer entsprechenden Städtebaulichen Rahmenplanung sowie den „grünen Teil“ der Insel mit der Erstellung eines Masterplans „Naturerlebnis Borkum“ – hierfür erhielten wir gerade die Zusage für eine 100%-ige Förderung. Das Dorferneuerungsprogramm, das für den historischen Ortskern und die Bebauung im Ostland gilt, stellt ebenfalls ein solches konkretisiertes Teilraumkonzept dar.

118. Für den Herbst/Winter/VS/HS eine Sport Mehrzweckhalle/Tennishalle auf dem Platz der Tennishalle! Wohnraum für Saisonkräfte schaffen.

Die Themen sind u. a. Inhalt des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortsteil Reede (vgl. u. a. VU Reede, S. 45: Wohnnutzung) bzw. der in Bearbeitung befindlichen Rahmenplanung für das südliche Kurviertel (Schaffung von Sport- und Freizeitangeboten).

Dauerwohnungen

119. Warum mussten alle Wohnungen an die Fa. Walter verkauft werden?

Es fand eine öffentliche Ausschreibung für den Verkauf der Wohnungen der Wohnbau GmbH statt. Die Wohnungen wurden aus haushaltsrechtlichen und vergaberechtlichen Gründen an den Höchstbietenden verkauft.

120. Werden in der Von-Freese-Str. Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen entstehen? (Bereits im Protokoll beantwortet)

Auf dem Gelände der ehem. Feuerwehr darf nur eine dauerwohnliche Nutzung stattfinden.

121. Was wird mit meinen 4 Personalwohnungen, wenn Sie auf der Reede 240 neue bauen?

Auf der Reede dürfen derzeit nur Unterkünfte für Offshore-Mitarbeiter entstehen. Ob und in welchem Umfang zusätzliche Angebote für Personalwohnungen geschaffen werden können, wird in den nächsten Jahren über weitere Planverfahren entschieden.

Grundsätzlich dürfte die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch weiterhin bestehen.

122. Es wird immer nur vom Hotel gesprochen. Aber wo sollen denn zusätzlicher Wohnraum für Borkumer und Personal geschaffen werden?

Der Rat der Stadt Borkum hat die Bebauungspläne derart geändert, dass keine zusätzlichen Ferien- und Zweitwohnungen mehr zulässig sind.

Ferner wurden 35 Wohnungen im Bereich der Upholmstraße, weitere 10 Wohnungen im Bereich der Olde Melkstee, 18 Wohnungen bei „Blumen Aggen“ und weitere Dauerwohnungen bereits genehmigt bzw. zugelassen.

123. Was ist mit den 2 Häusern der Stiftung. Kommen die auf den Vermietungsmarkt? Und wann?

Nach Auskunft des Eigentümers sollen die Wohnungen in der Reedestraße ab dem Frühjahr 2020 und in der Weidenstraße ab Ende 2020 vermietet werden.

Der Bau der Wohnungen in der Olde Melkstee soll Anfang 2020 beginnen.

124. WSA Grundstück nutzbar für Wohnraum für Borkumer?!

Andere Nutzungen des Grundstücks als die Hotelnutzung, wie z. B. die Schaffung von Dauerwohnraum oder der Bau einer Fun-Halle, sind aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen an dieser Stelle nicht sinnvoll.

Der Bodenrichtwert weist hier 750 €/m² und das Verkehrswertgutachten einen Wert von 765 €/m² aus. Subventionierter Wohnraum mit einer garantiert niedrigen Miete oder der Verkauf von Grundstücken ist so nicht umsetzbar.

125. Warum müssen die Borkumer für Dauerwohnraum sorgen, bzw. zur Verfügung stellen? Und nicht die Kommune?

Die Bebauungspläne regeln die möglichen Nutzungen der Grundstücke. Hier wurden zusätzliche Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen, um so zu verhindern, dass mehr Ferienwohnungen als Dauerwohnungen bestehen und eine gesunde Durchmischung von Ferien- und Dauerwohnungen nicht mehr gewährleistet ist.

Die derzeitige finanzielle Lage der Stadt Borkum lässt es noch nicht zu, dass die Stadt Borkum selbst Wohnungen baut. Zudem ist die Frage der Sorge für Dauerwohnraum für Borkumer durch private Insulaner keine des Müssens, sondern des Dürfens: Auch die Borkumer dürfen sich in Form der Bereitstellung von Dauerwohnraum zur Miete wirtschaftlich betätigen.

126. Hotels? Personal? Wohnraum? Wo ist dieser? Wir erwarten bezahlbaren Raum.

In einem städtebaulichen Vertrag soll festgeschrieben werden, dass der Investor und / oder Betreiber des Miramar hinreichend Personalwohnraum vorhalten muss. Diese könnten im Neubau oder außerhalb des Neubaus errichtet werden. Nach Auskunft des Vorhabenträgers können Personalwohnungen durch den Ausbau von Mansarden im eigenen Immobilienbestand vorgehalten werden. Bislang war der entsprechende Ausbau baurechtlich und wirtschaftlich nicht möglich. Durch den geplanten Ganzjahresbetrieb des Hotels besteht allerdings kein Saisonbedarf für Personal (in Konkurrenz zum Gastgewerbe), sondern das Personal rekrutiert sich aus bestehenden und neuen Borkumer Bürgern. Das Vorhaben belastet somit den Wohnungsmarkt nicht.

Aktuell hat das Miramar 15 Angestellte, bei Umsetzung des Projekts wird mit ca. 40 Angestellten gerechnet.

Zur sonstigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum siehe die Antworten auf die Fragen 120, 121 und 123.

127. Warum wurden solch ausführliche Planungen für das alte Feuerwehrhaus (Kurviertel) nicht angestellt (Pole, wie in der Präsentation von Frau Herbst zu sehen?). Hätte man das Grundstück des Feuerwehrhauses nicht anders nutzen können? Dort sollte „bezahlbarer Wohnraum“ entstehen – die Preise sind nur beim Makler zu erfragen

Seitens der Verwaltung wurde vorgeschlagen, auf dem Grundstück der ehem. Feuerwehr 8 sozialverträgliche Wohnungen zuzulassen.

<p>Der Rat der Stadt Borkum hat mehrheitlich beschlossen, dass das Grundstück meistbietend veräußert werden soll.</p>
<p>128. Was verstehen Sie unter bezahlbarem Wohnraum auf Borkum für einen Mitarbeiter im Niedriglohnsektor, z.B. Reinigungskraft oder Erzieher/Innen.</p> <p>Ein Ansatz des Bündnisses für Wohnen in Potsdam ist, dass für eine Wohnung (inklusive aller Betriebskosten) dauerhaft nicht mehr als ein Drittel des jeweiligen Haushaltseinkommens aufgebracht werden muss.</p>
<p>129. Es taucht immer wieder das/die Wörter „bezahlbarer Wohnraum“ auf. Wieso kann die Stadt keine Wohnungen vermieten (evtl. auch unter einer eigenen Gesellschaft, GmbH o.a.). Was wäre mit einer Gründung einer Wohnungsbau-Genossenschaft, siehe Langeoog? Macht man sich nicht abhängig von den Vermietern, die große Wohnanlagen gekauft haben? Im eigenen Betrieb wäre keine Abhängigkeit gegeben.</p> <p>Die derzeitige finanzielle Lage der Stadt Borkum lässt es noch nicht zu, dass die Stadt Borkum selbst Wohnungen baut.</p>
<p>130. Wann gibt es bezahlbaren Wohnraum auf Borkum für Insulaner?</p> <p>Die Stadt Borkum hat zahlreiche Beschlüsse gefasst, um die Situation zu verbessern. Die getroffenen Maßnahmen greifen jedoch nicht sofort, sondern brauchen eine gewisse Zeit. Erste Anzeichen zur Verbesserung der Situation sind vorhanden.</p>
<p>131. Neuer Wohnraum für Borkumer und Saisonkräfte könnte auf dem Lidl-Markt entstehen. Den Trend Discounter zu „bebauen“ kann man derzeit in einigen Städten mit knappem Wohnraum beobachten.</p> <p>Hierzu gab es bereits erste Gespräche zwischen der Verwaltung und Lidl.</p>

Statements
<p>Schade, dass die positive Chance, die im ISEK liegt, so wenig diskutiert wird und Anerkennung durch das Publikum erfährt.</p>
<p>Lebensqualität für Insulaner – wie soll das gehen mit überbewerteten Wohnungen und Geringstverdienst? Das kann Mann/Frau sich gar nicht leisten. Selbst wenn – die attraktiven Geschäfte werden im Herbst/Winter geschlossen/reduziert sein, wenn Insulaner sie nutzen können.</p>
<p>Insolvenz: Unterschiedliche Gründe dadurch nicht vergleichbar, außerdem Privatbesitz! Also warum keine Freigabe für andere „Orte“. Pachthöhe evtl. überarbeiten, Touristiksteuer senken, als Entlastung für Gewerbetreibende.</p>

ISEK https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-16-ISEK-Borkum_Beschlussfassung-2.pdf

VU Reede https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/10/2018-04-20-VU-Borkum-Reede_-Beschlussfassung-1.pdf

Leitbild https://cdn.borkum.de/wp-content/uploads/2017/01/LeitbildBorkum2030-Stand030516_final_small.pdf

Hotelbedarfsanalyse



Hotelbedarfs- und Wirkungsanalyse für Borkum

Hotelbedarfsanalyse
Standortanforderungen
Wirkungsanalyse

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Fon (02 21) 98 54 95 01
Fax (02 21) 98 54 95 50
info@ift-consulting.de

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46

www.ift-consulting.de

Management Summary

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Leitbildes 2030 und der Fortschreibung des Tourismuskonzeptes für die Insel Borkum haben sich wichtige Hinweise auf Marktchancen für Investitionen im Beherbergungsbereich ergeben. Das bestehende Angebot könnte durch qualitätsorientierten Ausbau (im Bestand oder durch neue Betriebe) wirkungsvoll erweitert werden, um die Zahl der Aufenthaltstage auf der Insel zu steigern und um neue Zielgruppen zu gewinnen. Bedarf wird vor allem für die Hotellerie gesehen, da der Anteil der Hotelbetten an der Gesamtbettenkapazität auf Borkum geringer ist als auf den Nachbarinseln und weil die Hotels auf Borkum im Vergleich zu den wettbewerbsrelevanten Nachbarinseln wie Juist, Norderney und Langeoog eine deutlich geringere durchschnittliche Bettenzahl pro Hotel aufweisen. Zum einen ist also die Verbesserung der Betriebsgrößenstruktur geboten, zum anderen steigern mehr Aufenthaltstage bzw. Übernachtungen die Einnahmen aus Kurtaxe und die Auslastung eintrittspflichtiger öffentlicher Angebote (Gezeitenland, Veranstaltungen Kulturinsel etc.) sowie die Nachfrage in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie. Durch eine Optimierung im Beherbergungsbereich ist es möglich, die Zahl der Übernachtungen und damit die touristische Wertschöpfung zu steigern.

Welches konkrete Potenzial vor diesem Hintergrund der Ausbau bestehender und die Ansiedlung neuer Beherbergungsbetriebe hat, klärt die hiermit vorgelegte Hotelbedarfs- und Wirkungsanalyse Studie, die die NSHB Borkum GmbH bei der *ift* Freizeit- und Tourismusberatung GmbH beauftragt hat. Diese Untersuchung umfasst drei Module: eine Hotelbedarfsanalyse für Borkum, die Definition von Standortanforderungen an erfolgversprechende Anlagenkonzepte und eine Wirkungsanalyse in Bezug auf den Wettbewerb und die Wertschöpfung für Borkum.

Im Folgenden werden die drei Module kurz erläutert sowie die Kernergebnisse dargestellt.

In einem ersten Schritt wurde die **touristische Ausgangssituation** auf Borkum sowie auf wettbewerbsrelevanten Inseln untersucht und bewertet. Dabei wurden relevante touristische Kennzahlen wie die Nachfrageentwicklung sowie das freizeittouristische Angebot untersucht. Daraus konnten künftige Nachfragepotenziale sowie sinnvolle Anlagekonzepte im 3***S- bis 4****S-Segment definiert werden. Das 5*****-Segment wurde hier nicht untersucht, da Borkum nach aktuellen Einschätzungen und auf Basis des Masterplans Nordsee 2015 kein potenzieller Standort für ein 5*****-Hotel ist.

Kernerkenntnisse: Touristische Strukturen und Entwicklungen

- ▶ Die Hotellerie ist mit 26 Prozent Anteil an den gewerblichen Betrieben hinter Ferienhäusern und -wohnungen ein wichtiger Beherbergungstyp auf Borkum.
- ▶ Acht der 39 Hotels (inkl. Hotel garni) sind als 3***S- bis 4****S-Betriebe klassifiziert.
- ▶ Auf Borkum ist sowohl die Zahl der Betten als auch die Zahl der Betriebe (ausgenommen 2015) seit 2011 kontinuierlich gesunken.
- ▶ Die durchschnittliche Auslastung der gewerblichen Betriebe auf Borkum ist seit 2011 kontinuierlich gestiegen und ist höher als bei den relevanten Wettbewerbern Juist, Norderney und Langeoog.
- ▶ Sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch die Zahl der Ankünfte schwankt in den letzten Jahren leicht.

- ▶ Die gewerblichen Betriebe haben bei der Nachfrage eine deutliche Saisonalität mit einer ausgeprägten Nachfragespitze in den Sommerferien.
- ▶ Bei Betrachtung der Tourismusintensität weist Borkum teilweise deutlich unterdurchschnittliche Werte im Vergleich zu den relevanten Nachbarinseln auf.

Schlussfolgerungen:

- ▶ Aufgrund der mutmaßlich guten Auslastung und der hohen Aufenthaltsdauer in Hotels im 3***S- bis 4****S-Segment sowie der indizierten Nachfrageentwicklung ist ein hohes Potenzial zu erkennen.
- ▶ Die Art der Saisonalität der Nachfrage spricht für hohe Anteile von Urlaubern und Kurzurlaubern zu den Themen Natur, Freizeit und Erholung (Leisure-Touristen).
- ▶ Die Spitzenwerte von Borkum bei der Auslastung weisen auf einen Nachfrageüberhang hin bzw. auf gute Marktchancen für weitere Angebote.
- ▶ Die niedrigen Werte von Borkum bei der Tourismusintensität legen verträgliches Wachstumspotenzial nahe.
- ▶ Die Entwicklung bei den Übernachtungen korreliert deutlich mit der Anzahl der angebotenen Schlafgelegenheitstage bzw. der Kapazität. Das legt nahe: Kapazitätsausbau führt zu mehr Nachfrage.

Kernerkenntnisse: **Hotelangebote auf Borkum und den Nachbarinseln**

- ▶ Die Hotels auf Borkum haben mit durchschnittlich 65 Betten eine deutlich geringere durchschnittliche Bettenzahl pro Hotel als die Hotels auf Juist (Ø 108 Betten pro Hotel) und Norderney (Ø 105 Betten pro Hotel).
- ▶ Auf den wettbewerbsrelevanten Nachbarinseln gibt es eine Vielzahl an Hotels im Segment 3***S bis 4****S. Auf Borkum ist das Angebot hingegen bisher vergleichsweise gering (siehe Kapitel 1.3.1 und 1.3.2)
- ▶ Nahezu jedes Hotel auf Borkum ist mit zusätzlichen Wellness-Einrichtungen ausgestattet, wie auch viele Hotels auf den Nachbarinseln.
- ▶ Kaum ein Hotel auf Borkum verfügt über Tagungsräume.

Schlussfolgerung:

- ▶ Aufgrund der geringen Bettenzahl pro Hotel, was i.d.R. mit betriebswirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist, besteht Bedarf, Bestandsbetriebe schrittweise zu vergrößern oder durch neue, große Häuser zu ergänzen.
- ▶ Der Hotelbettenanteil ist auf Nachbarinseln wie Juist teilweise deutlich höher. Mehr Hotelbetten auf Borkum würden also für ein ausgewogeneres Verhältnis in der Bettenstruktur sorgen und beispielsweise die bessere Ansprache von Komforturlaubern und Kurzurlaubern ermöglichen. Auch Wellness- und Tagungsgäste sind stark Hotel orientiert.

Kernerkenntnisse: Preisniveau

- ▶ Das Preisniveau auf Borkum im 3***S-Segment liegt im Durchschnitt in Haupt-, Zwischen- und Nebensaison unterhalb des Preisniveaus der wettbewerbsrelevanten Inseln. Lediglich die Einzelzimmer liegen preislich leicht über dem Durchschnitt. Die Preise der Einzelzimmer auf den verschiedenen Inseln weisen dabei deutliche Unterschiede auf.
- ▶ Im 4****-Segment ist Borkum günstiger als Juist. Ausgenommen sind hier die Einzelzimmer. Insbesondere bei Familienzimmern und Appartements ist das Preisniveau auf Borkum in allen drei Saisonzeiten im Vergleich zu den wettbewerbsrelevanten Inseln hoch.
- ▶ In der Nebensaison, in der Zwischensaison und in der Hauptsaison liegt das Preisniveau der Borkumer 4****S-Hotels unter dem durchschnittlichen Preisniveau der wettbewerbsrelevanten Inseln. Lediglich das Preisniveau der Doppelzimmer in der Hauptsaison ist auf Borkum höher als im Durchschnitt der verglichenen Inseln und Betriebe.

Schlussfolgerung:

- ▶ Das vergleichsweise hohe Preisniveau im 3***S- und im 4****S-Segment lässt auf einen leichten Unterbesatz auf Borkum schließen, das vergleichsweise etwas niedrigere Preisniveau im 4****-Segment hingegen auf einen Überbesatz. Gründe dafür können aber beispielsweise auch das individuelle Betriebsalter und die unterschiedliche Ausstattung und Attraktivität sein. Zumindest die verfügbaren Kundenbewertungen der Häuser auf Borkum sind zwar insgesamt gut, dürften aber nicht überdurchschnittlich sein.

Kernerkenntnisse: Trends im Tourismus und im Gastgewerbe

- ▶ Generell entstehen neue Hotels v.a. im 3***-/4****-Segment sowie im Budget-Designbereich (Motel one). Beste Chancen haben aktuell 3***-Kettenhotels, Spezialisten und Budget-Kettenhotels, insbesondere Designhotels, Lifestyle-Hotels, „Young & Urban“ Budgethotels. In Urlaubsgebieten sind neue Konzepte zu beobachten (Explorer Hotels, Aja-Resort, Beach-Motel).
- ▶ Generell wächst der Bedarf an multioptionalen, individualisierten Hotels; neue Konzepte sind gefragt, die sich von den Standard-Hotels abheben (z.B. Lifestyle-Hotels, Themenhotels, Design-Hotels, Boutique-Hotels).
- ▶ Gut konzipierte und geführte Ferienhotels in A-Destinationen sind wirtschaftlich vergleichbar Erfolg versprechend wie A-Standorte (Städte) für die Businesshotellerie, wobei von Branchenexperten bei Feriendestinationen das Marktumfeld stabiler, besser prognostizierbar und weniger wettbewerbsintensiv beurteilt wird.

Kernerkenntnisse: Bedürfnisse und Erwartungen potenzieller Nachfragegruppen

- ▶ Borkum hat eine im Vergleich zu den relevanten Nachbarinseln ähnliche Zielgruppen- und Gästestruktur. Wichtigste Gästegruppen sind dabei Familien und Paare, auch Ältere.
- ▶ Insgesamt sind die Zielgruppen mehr auf die angebotsseitigen Kernthemen Strand, Natur, Aktiv und Entspannung orientiert.

- ▶ Das Tourismuskonzept definiert als künftige Kernzielgruppen: Best Ager (50+), Familien mit Kindern, Senioren, Aktivtouristen, Lohas (Gesundheits- und Nachhaltigkeitsorientierte), Tagungsgäste, Jugendliche.
- ▶ Nicht jede Zielgruppe für Borkum ist gleichzeitig Zielgruppe für Hotels im 3***S bis 4****S Bereich. Sowohl Jugendliche als auch teilweise Aktivtouristen bevorzugen Hotels im niedrigeren Sternesegment.
- ▶ Im Jahres- und Wochengang der Nachfrage unterscheiden sich die Zielgruppen voneinander.

Schlussfolgerungen:

- ▶ Für eine möglichst hohe Auslastung sind neben den klassischen Zielgruppen wie Familien und (älteren) Paaren auch weitere Zielgruppen wichtig wie Tagungs- und Wellnessgäste.
- ▶ Je stärker sich neue Angebote vom aktuellen Angebot abheben, desto größer ist die Chance, mit den neuen Angeboten auch neue Gäste für Borkum zu gewinnen.
- ▶ Die Nähe von attraktiver Infrastruktur, die für viele Gästegruppen wichtig ist, legt nahe, für neue Angebote Standorte in Strandnähe, Innenstadtnähe (Shopping, Gastronomie) und in der Nähe der wichtigsten Infrastrukturangebote für Gäste (Gezeitenland, Kulturinsel) zu bevorzugen.

Kernerkenntnisse: **Künftige Nachfragepotenziale im Beherbergungsbereich**

- ▶ Auf Basis der ermittelten Kennwerte und Tragfähigkeitskennziffern ist Borkum sowohl bei der Gesamtkapazität im Bereich Beherbergung bzw. Betten als auch insbesondere im 3***S- bis 4****-Segment im Vergleich zu den wettbewerbsrelevanten Inseln unterdurchschnittlich aufgestellt.
- ▶ Setzt man auf Borkum den Durchschnittswert der Ostfriesischen Inseln im Bereich der Betten und der Übernachtungen an, ergibt sich ein Potenzial von rund 3.200 zusätzlichen Betten und 300.000 zusätzlichen Übernachtungen über alle gewerblichen Segmente hinweg.
- ▶ Im Vergleich der wettbewerbsrelevanten Inseln liegt der Bettenbesatz im 3***S- bis 4****S-Bereich auf Borkum mit 124,2 Betten pro 1.000 Einwohner weit unter dem Durchschnitt der Ostfriesischen Inseln mit 247,1 Betten pro 1.000 Einwohner.
- ▶ Aufgrund seiner Besucherattraktionen, Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Rad- und Wanderwege, Aktiv- und Naturerlebnisangebote und Angebote im Bereich Shopping bzw. Einzelhandel sowie der Erreichbarkeit aus den Hauptquellmärkten hat Borkum mindestens das gleiche Nachfragepotenzial, wie die relevanten Nachbarinseln. Hemmfaktoren für einen Ausbau der Bettenkapazität sind somit nicht zu erkennen.

Schlussfolgerung:

- ▶ Auf Grundlage des rechnerischen Potenzials nach touristischen Kennziffern, Infrastrukturangebot, Erreichbarkeit und Inselgröße gibt es ein klares Ausbaupotenzial an Betten im 3***S- bis 4****S-Segment.

- ▶ Das zusätzliche rechnerische Potenzial im 3***S- bis 4****S-Segment auf Basis der Bettenanzahl pro 1.000 Einwohner in diesem Segment beträgt 642 Betten für gesamt Borkum (Basis: Durchschnittswert der wettbewerbsrelevanten Nachbarinseln). Da dies einer Steigerung von 100 Prozent zum jetzigen Bettenbestand im benannten Segment gleichkommt, empfiehlt sich ein schrittweiser Ausbau mit einer Zielgröße von zunächst weiteren 280 Betten im untersuchten 3***S- bis 4****S-Segment.

Kernerkenntnisse: Potenzielle Standorte, mögliche Synergieeffekte

- ▶ Als potenzielle Vorzugsstandorte für Hotels im gehobenen Bereich auf Borkum kommen Flächen im Stadtbereich im Nordosten der Insel sowie in Strandnähe in Frage.
- ▶ Die bereits bestehende und auf Basis des Tourismuskonzeptes weiter zu entwickelnde freizeittouristische Infrastruktur kann von einem erhöhten Gästeaufkommen (durch größere Hotelkapazität) in diesem Bereich nennenswert profitieren. Gleichzeitig profitieren die Hotelgäste vom umfassenden Freizeitangebot im direkten Umfeld. Die Themen Wellness und Tagen als die zentralen Themen für Saisonverlängerung sind am besten hier abzudecken.

Schlussfolgerung:

- ▶ Vorzugsstandorte für Hotels im 3***S- bis 4****S-Bereich sind wegen der Nähe zum Strand, dem Ortszentrum mit seinem Einzelhandels- und Gastronomieangebot und zu Gezeitenland, Kulturinsel, aber auch Spielinsel, am ehesten Flächen im Bereich des heutigen Tennisplatzes zwischen Goethe-, Bismarck- und Jann-Berghaus-Straße sowie in direkter Nachbarschaft zu Gezeitenland und Kulturinsel. Ansonsten sind Bestandsimmobilien mit ähnlichen Lageeigenschaften hinsichtlich ihrer Umnutzung zu prüfen.

Kernerkenntnisse: vielversprechende Hotelkonzepte

- ▶ Besonders viel versprechend sind als Hotelkonzepte für Borkum im 3***S bis 4****S-Bereich die Typen Wellnesshotel (mit Thalasso), Boutiquehotel sowie Familien-Hotel All inclusive. Diese Konzepte sprechen jeweils für Borkum wichtige Zielgruppen an, es gibt sie entweder noch gar nicht als Betriebstyp auf Borkum oder nicht in dieser konsequenten Ausprägung, und sie erreichen nachweislich hohe Auslastungen. An anderen Insel- und Küstenstandorten funktionieren diese Konzepte bereits gut und es gibt Realisierungsbeispiele aus der jüngeren Zeit.
- ▶ Als Standorte kommen jeweils nur gute Standorte in Strandnähe und fußläufig zum Ortszentrum (Gastronomie, Handel) infrage. Besondere Synergien können sich ergeben, wenn die Anlagen an bestehende, weiter entwickelte oder neue Freizeitinfrastruktureinrichtungen ange-dockt werden – wobei die beschriebenen Konzepte auch gut ohne diesen Bezug funktionieren.

Schlussfolgerung:

- ▶ Die drei näher vorgestellten Konzepte sollte bei der Investoren- und Betreiberansprache sowie bei der Ansprache von Betrieben im Bestand, die sich weiter entwickeln wollen, vorrangig verfolgt werden.

Kernerkenntnisse: **Wirkungsanalyse**

- ▶ Durch zusätzliche 280 Hotelbetten im 3***S- bis 4****S-Bereich könnten rund 50.000 Übernachtungen generiert werden.
- ▶ Für die Hochsaison wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Hotelangebote auf Borkum wegen des Nachfrageüberhangs keine Auswirkungen auf die Nachfrage der Bestandsbetriebe hätten.
- ▶ Für die Neben- und Zwischensaison wird davon ausgegangen, dass ein kleinerer Teil von den wettbewerbsrelevanten Nachbarinseln kommen wird und ein weiterer kleinerer Teil der Übernachtungen durch Marktanteilsverschiebungen aus der Bestandshotellerie im relevanten Segment. Der größere Teil sollten Neukunden sein.
- ▶ Insgesamt gehen wir von maximal 10.000 Übernachtungen aus, die aus Bestandsbetrieben auf Borkum in die neu geschaffene Kapazität abwandern, wobei es je nach Konzept und Ausprägung der Alleinstellung des neuen Angebotes und der eigenen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Vertrieboptimierung durch die Bestandsbetriebe hier auch zu keinerlei Auslastungsrückgängen im Bestand kommen kann. Als Saldo würden dann nicht nur rund 40.000 zusätzliche Übernachtungen für Borkum anfallen, sondern alle 50.000.
- ▶ Die Kurtaxe-Einnahmen würden sich durch 40.000 zusätzliche Übernachtungen um rund 92.000 € erhöhen¹. Zudem könnten weitere Eintrittserlöse durch zusätzliche Touristen im Gezeitenland, bei den Veranstaltungen in der Kulturinsel, in den Museen, bei Freizeiteinrichtungen und im Einzelhandel generiert werden.
- ▶ Die zusätzlich ausgelösten Umsätze durch 40.000 Aufenthaltstage betragen für Unterkunft, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie für Transport und Freizeit-/Unterhaltung zwischen rund **5,1 Mio. und rund 7,1 Mio. Euro** (innerhalb und außerhalb der geplanten Hotels) p.a.
- ▶ Davon entfällt gut die Hälfte auf die Beherbergung, aber zwischen 2,44 Mio. € und 3,17 Mio. € p.a. - und damit fast die Hälfte der zusätzlichen Umsätze - auf weitere Betriebe auf Borkum (Handel, Gastronomie, Freizeit etc.).
- ▶ Für Borkum ergeben sich bei 280 zusätzlichen Betten auf dieser Basis zwischen 93 und 125 zusätzliche Arbeitsplätze. Davon entfallen die meisten auf den Bereich Hotellerie (53 bis 77) und Gastronomie (26 bis 28).

¹ Berechnung siehe Tabelle 17 auf Seite 100, Annahme: 80% Erwachsene, 75% der Übernachtungen Mai bis Oktober

- ▶ Die zusätzlichen 40.000 Übernachtungen auf Borkum verändern die Größenverhältnisse zwischen den relevanten Nachbarinseln und weitere touristische Kennziffern (Intensitäten) nur unwesentlich.
- ▶ Borkum jedoch gewinnt an Wettbewerbsstärke setzt mit dem Bettenausbau in diesem gehobenen Segment auch ein Zeichen in Richtung Qualitätstourismus und Zielgruppenorientierung sowie Gästeneugewinnung – ein wichtiges Entwicklungsziel laut Online-Befragung der Insulaner im Rahmen der Erarbeitung von Leitbild 2030 und Fortschreibung Tourismuskonzept im Sommer 2015.

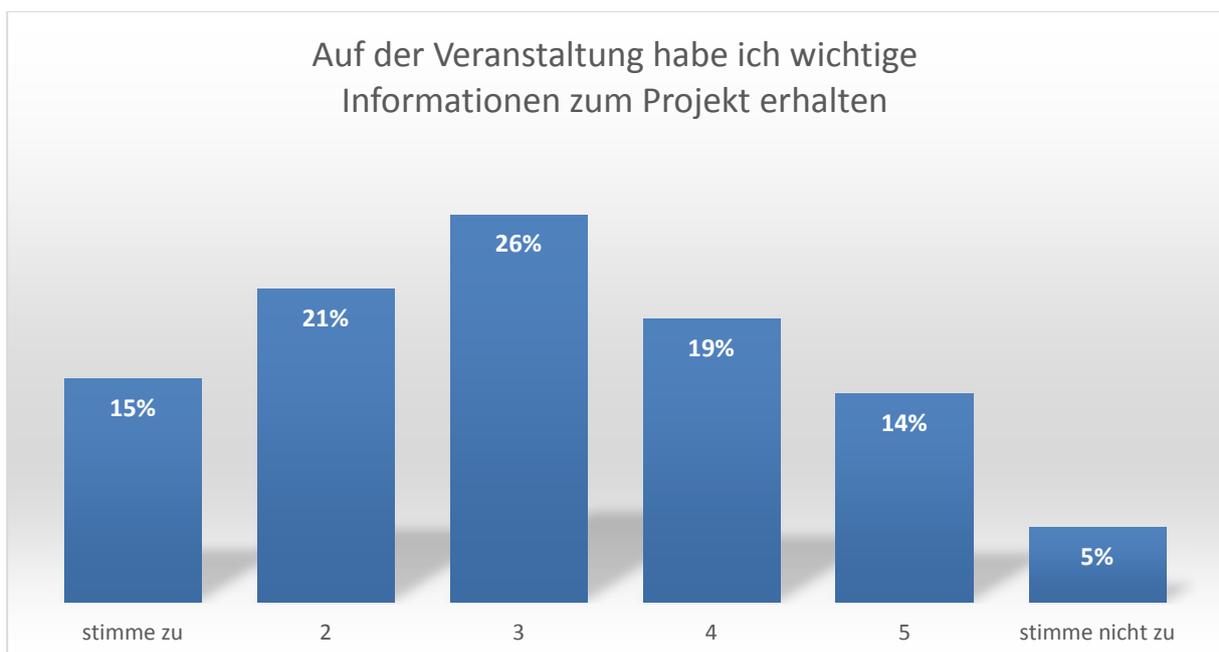
Schlussfolgerung:

- ▶ Wirtschaftlich gesehen bringt der gezielte Ausbau der Hotelbettenkapazität auf Borkum deutlich positive Effekte wie z.B. die Generierung höherer Übernachtungszahlen, mehr Umsätze und Wertschöpfung durch Tourismus, mehr Arbeitsplätze, einen Zuwachs bei den Kurtaxe-Einnahmen und den Eintrittserlösen relevanter Einrichtungen wie Kulturinsel und Gezeitenland.
- ▶ Jedoch verstärkt sich je nach Anlagenkonzept auch der Wettbewerb auf der Insel Borkum. Nachfragebeeinträchtigungen auf den relevanten Nachbarinseln sind hingegen zu vernachlässigen. Durch geeignete Maßnahmen können Bestandsbetriebe ihre Auslastung auf dem bisherigen Niveau sichern.

Wenn Borkum bis 2030 die touristisch attraktivste Ostfriesische Insel werden will, die die höchste Lebens- und Urlaubsqualität bietet (Kernziel im Leitbild 2030), müssen im nächsten Schritt die notwendigen Vorbereitungen zum Ausbau der Bettenkapazität geschaffen werden: Prüfung der vorgeschlagenen Standorte auf Eignung und Verfügbarkeit, Gewinnung von Investoren und Betreibern aus dem Bestand, aus dem Bereich weitere Insulaner oder von außerhalb.

Auswertung Feedbackbögen

Auswertung Feedback Bürgerdialog „Borkum 2030“ vom 10.07.2019
(140 Fragebögen)



Das hat mir gefallen / nicht gefallen:

Das hat mir gefallen	Das hat mir nicht gefallen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Genug Zeit für Fragen 2. Der geduldige Umgang der Befragten mit den Fragestellern 3. Bürgerbefragung 4. Öffentliche Veranstaltung = sollte öfter gemacht werden 5. Großes Interesse der Borkumer Bevölkerung (sehr gut besuchte Veranstaltung)!! 6. Gute Moderation 7. Dass das Publikum mit einbezogen wurde 8. Strukturierte Veranstaltung, viele Fragen kurz und knapp beantwortet, Zusammenhänge durch Experten gut dargestellt 9. Neutraler Moderator 10. Hohe Beteiligung jüngerer und älterer Bürger 11. Die Organisation 12. Moderation Herr Bötcher 13. Gute Moderation, sachliche Fragestellungen 14. Moderation; Die Ruhe der Antworten! 15. Frage-Karten! Da dies die Borkumer (meiner Meinung nach) mehr nutzen als einen Dialog, da dies ja währenden der Veranstaltung nicht mehr von Gästen gewünscht war! 16. Disziplinierter Umgang miteinander 17. Sachliche Ausführung, guter Moderator 18. Bötcher 19. Herr Bötcher 20. Das mehr Klarheit geschaffen worden ist. Disziplinierte Veranstaltung. 21. Sachlichkeit 22. Die Moderation 23. Gut. Es sind aber noch viele Fragen offen! Diese Art der Veranstaltung sollte regelmäßig stattfinden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hotelbau – Werbeveranstaltung statt ausreichender Hintergrundinformation 2. Keine konkreten Antworten 3. Vorträge waren zu Miramar lastig 4. Der Rat der Stadt schwieg 5. Das ich (sitzend vorne Mitte) keinen der Ansprechpartner der Stadt Borkum sehen konnte, als hätten sie sich abgeduckt 6. Diskussion in persönlichen Gesprächen (gut, nicht stattgefunden) – keine Info für Alle, nur für Einzelne 7. Das Gefühl das Frau Herbst und Herr Sönnichsen „Miramar“ gesteuert sind. Ein Dialog ist nicht nur Frage/Antwort, sondern auch Diskussion 8. Dialog? Es wurde viel zu viel drum herumgeredet. Zu wenige Fakten, zu wenige Details, zu wenig Dialog 9. Das so wenig auf die positiven Chancen, die im ISEK liegen, eingegangen worden ist lag sicher an den Fragen aus dem Publikum 10. Mangelnde Intelligenz einiger Bürger 11. Man hat den Eindruck, dass die hier gemachten Zusagen etc. nicht eingehalten werden können 12. Für die weitere Auswertung bzw. Nachfragen bleibt nur die Möglichkeit einer zweiten Informationsveranstaltung, an der möglicherweise nicht jeder teilnehmen kann... Leider wird der Eindruck erweckt, dass der Hotelneubau bereits beschlossene Sache ist ... 13. Zu viel Eigenwerbung, keine Lösungen, die niedrigen Zinsen erhöhen den Wert von

<ul style="list-style-type: none"> 24. Vorträge 25. Sachlichkeit 26. Moderation, Fragen über Kosten 27. Klare Linie in der Moderation 28. Die Moderation (gute Führung, Konsequenz) „Frage/Antwort“-Möglichkeit 29. Die Struktur der Veranstaltung 30. Die Moderation wurde sehr souverän gehalten 31. Dass die Veranstaltung gut angenommen wurde 32. Einbindung des Publikums 33. Viele Informationen, viele Ideen 34. Gute Moderation 35. Dünen erhalten! Wanderweg, keine Straße 36. Das es gut und ruhig angegangen wurde 37. Sachliche Diskussion 38. Dass es die Veranstaltung überhaupt gegeben hat! 39. Sachliche Moderation 40. Sachlich, gut moderiert 41. Die Moderation, generell das Stattfinden der Veranstaltung 42. Offene Diskussion 43. Die Vorträge waren gut zu erschließen! 44. Gute Informationsveranstaltung 45. Gute Führung durch das Programm, gute Struktur, netter Moderator, guter Zeitplan 46. Dass es auf jede Frage eine Antwort gab 47. Die Moderation durch Herrn Bötcher 48. Fragerunde 49. Die klaren Antworten 50. Sehr gute Organisation, sachliche Darstellung 51. Die hohe Zahl der Teilnehmer 52. Gut verständlich, nettes Personal 53. Es wurde nicht die AG Ems erwähnt, St. Peter Ording ist keine Insel! 54. Die Moderation!!! 55. Die Form der Fragestellung (Karten) 56. Endlich ein großer Raum für alle bei dieser Sitzung, Weiter so. 57. Souveräne Moderation, Organisation der Fragestellung 	<p>Wohnungen/Häusern, dass ist Marktwirtschaft. Hohe Zinsen = preiswertes Wohnungseigentum! Im Winter wollen nicht viele ans Meer, sondern in die Sonne. Ich will in meiner Fewo keine Kurzübernachtungen. Urlaub mit Pflegebedürftigen (gibt es in ... (nicht lesbar) Orten)</p> <ul style="list-style-type: none"> 14. Es war wie auf einer Verkaufsveranstaltung/Bettenfahrt 15. Keine Rückfragen erlaubt 16. Schwammige Aussagen 17. Miramar-Werbeveranstaltung 18. Vorträge waren zu sehr „Pro-Hotel“, PR für das Miramar. Fragen wurde z.T. ausgewichen. 19. Zu unkritisch; viele unkonkrete Antworten auf konkrete Fragen 20. Dass ich mich für manche Fragen fremd schämen musste 21. Fragen am Thema vorbei 22. Zu Hotel lastig 23. Die von Anfang an schlechte Stimmung im Publikum 24. Am Anfang keine langen Reden. Zuwenig Transparenz, Borkumer müssen mehr in Entscheidungen einbezogen werden (Miramar – Abstimmung ob und welche Architektur) 25. Fragen z.T. nur schwammig beantwortet. Moderator Herr Bötcher an mancher Stelle unverschämt! 26. War kein Dialog, man hat das Gefühl einige Redner werden kurz angeleint 27. Ratsmitglied, das immer wieder einschläft 28. Es wurde keine Diskussion geführt. Auf viele Fragen wurden keine Antworten gegeben 29. Die Frage Karten. Das Abwürgen der Fragesteller durch Herrn Bötcher 30. Kein Dialog 31. Viele Fragen wurden nur teils beantwortet, es ist nicht wirklich drauf eingegangen worden
---	--

<p>58. Kenntnis der Redner 59. Moderation 60. Diskussion 61. Die Moderation (gute Führung; Konsequenz), „Frage/Antwort“-Möglichkeit 62. Dass „geheime Verhandlungen“ den Weg in die Öffentlichkeit finden. 63. Die Vielfalt der Thematik und ... (nicht lesbar) 64. Die drei Vorträge, Die Sachkompetenz seitens der Antwortgebenden 65. Moderation durch Hr. Bötcher/Pünktlichkeit! 66. Disziplinierte Veranstaltung, gute Moderation 67. Ein gut gefülltes Podium 68. Geordnete Diskussionsrunde, gute Moderation 69. Uneingeschränkte Beantwortung aller Fragen 70. Das es grundsätzlich diese Veranstaltung gegeben hat! 71. Die Diskussion wurde gut geleitet! 72. Die Moderation von Herrn Bötcher 73. Vorbereitung 74. Moderation 75. Sachlich nachvollziehbare Antworten</p>	<p>32. Das nicht einmal Ratsmitglieder was sagen durften 33. Kein Dialog 34. Abweichung der Kernthemen 35. Werbeveranstaltung für die Hotelbaupläne von Hr. Walter – Thema der Veranstaltung war dies aber <u>nicht</u> nur! 36. Herr Bötcher 37. Zu wenig Details, zu viele Platituden 38. Keine gezielten Antworten 39. Alles außer die Fragerunde 40. Halbwahrheiten wurden verkündet 41. Es ging überwiegend um Hotels, es war fast eine Verkaufsvorstellung für die Miramar Planung 42. Wenig Infos zum Hotel, keine BorkumCard 43. Endlose Statistiken/bewusste Angstmacherein i.d.Zukunft 44. Umweltfreundlichkeit wurde nicht genug erwähnt 45. Das man die Anwesenden nicht hat aussprechen lassen 46. Die nicht genauen Beantwortungen. Es wurde von Herrn Sell viele Sachen nicht beantwortet 47. Unqualifizierte Fragen 48. Borkum mit St. Peter Ording vergleichen – Fail! Ganz übler Vergleich! 49. 240 Betten sind zu viel! 50. Keine Pause 51. BLA-BLA 52. Das manche Personen kein richtiges Gehör bekamen. Was ist mit den angeblichen 4 Hotels, die geplant sind? 53. Rat und Sachverständige sprechen macht die gleiche Sprache wie die Gäste (Bürger) 54. Reine Veranstaltung pro Hotelbau 55. Der Vergleich mit St. Peter Ording ist völlig unverständlich!!! 56. Wichtige Kritikpunkte werden schöneredet! 57. Bürgerdialog? Frage und Antwort entspricht keinem Dialog! 58. Bürgerdialog? Nur Fragen und eine Antwort ist keineswegs ein Dialog 59. Blöde Fragen vom Publikum</p>
---	--

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">60. Am Thema vorbei: kaum Info Hotels!61. „Dialog“ ist die falsche irreführende Bezeichnung, weckt evtl. Erwartungen, die natürlich an einem solchen Abend, in diesem Rahmen nicht erfüllt werden können62. Die Antworten63. Grundsatzfrage, worum es eigentlich geht, wurde nicht diskutiert.64. Die Reaktion im Publikum65. Ich hatte den Eindruck es ging NUR darum Akzeptanz für den Grundstücksverkauf -Hotel Miramar- zu schaffen.66. Zwischenrufe aus dem Publikum67. Kein Dialog68. Der fehlende Pro-Borkumer Gedanke im Rat und insbesondere bei den Experten69. Es werden herausgelöst aus Zusammenhängen Zahlen präsentiert, die einem suggerieren, dass es ohne Hotelneubau nicht geht. Ich finde diese Art der Argumentation sehr einseitig. Es wurde sehr deutlich, dass der Rat der Stadt Borkum (mit Ausnahme der freien Liste) das Projekt vorantreiben will und wird. Über Alternativen wird offensichtlich nicht wirklich nagedacht.70. Zu wenig Information zu einzelnen Bereichen71. Zu viele Fragen an den Themen vorbei72. Es wurden nicht alle Fragen 100% beantwortet73. Die negative Einstellung zur Entwicklung der Insel74. Die wenigsten Fragen wurden klar beantwortet75. Schlechte Bildqualität (auf den hinteren Reihen)76. Der „Dialog“77. Der Moderator78. Schweigsame Ratsmitglieder79. Die englischen Ausdrücke |
|--|--|

	<p>80. Zu viele stille Ratsmitglieder, Podiumsmitglieder nicht vorgestellt</p> <p>81. Schlechte Bildqualität in den hinteren Reihen. Leider nur großes „BlaBla“ keine konkreten Infos</p> <p>82. Es wurden nicht alle Fragen beantwortet!</p> <p>83. Zu viele Fragen, zu wenig Zeit und zu viele Themen!</p> <p>84. Alle reden um die eigentlichen Pläne des Hotelneubaus herum!</p>
--	--

Weitere Anmerkungen/Verbesserungsvorschläge:

- Mehr Transparenz, keine Lügen mehr
- Es sollte öfter stattfinden!
- Mehr Zeit zur Diskussion mit dem Bürger
- Informationen nicht nur auf Druck der Bevölkerung rausgeben
- Themen besser sortieren – im Vorfeld!
- Regelmäßige Durchführung von Bürgerdialogen dieser Art
- Ein kritischer Impulsvortrag wäre gut gewesen
- Die große Anzahl der Besucher zeigt doch auf, dass da einiges im Argen liegt
- Kurze Vorstellung des Investors
- „Kummerkasten“ bei der Stadt/NBG. Fragen per Mail und Auswertung am Monatsende als FAQ Liste
- Das mehr solche Gesprächsrunden stattfinden
- Die Bevölkerung mehr mit ins Boot nehmen. Solche Veranstaltungen mehr bewerben
- Fragende Leute sollten nicht in ihren Ausführungen abgewürgt werden!
- Der Moderator war eine Katastrophe. Er schien sich als „Comedian“ zu sehen. Nein, die Themen sollten im Vordergrund stehen
- Das Gefühl zu haben, dass alles schon in trockenen Tüchern ist (Miramar)
- Mehr Abende, weniger Themen, kurz und knapp
- Besseres Redemanagement
- Sortierung und Bündelung der Kartenfragen
- Die letzte Versammlung war besser
- Kombi aus Karten und Mikro beibehalten
- Tonbandaufnahmen bitte auch ins Internet stellen - es ist in den vergangenen Veranstaltungen (ISEK, Borkum 2030) zu häufig vorgekommen, dass im Ergebnis Dinge/Beschlüsse standen, die viele Teilnehmer verwundert haben
- Echter Dialog wäre toll. Ganzer Tag im Winter!

- Auch Fachleute zu Gehör bringen, die anderer Meinung sind
- Die Bewohner schneller und genauer informieren bei Veränderungen auf Borkum
- Inselurlaub ist Luxus! Darum fahren mehr Urlauber ans Festland oder Ausland. 7% Einbußen bei Stadtwerken – Abwendung zu anderen Stromanbietern! SWB zu teuer! Brutto pro Kopf: Bitte demographisches Gleichgewicht beachten. Borkum, viele Kinder – Juist wenige Kinder + mehr Selbständige
- Vergleich zu anderen Inseln schwierig! Die Kurzurlaube sind sicher anders ... (nicht lesbar) „Überfahrt“ doch viel kürzer! Im Winter 3 Tage Borkum mit 4 Stunden Fähre. Das Ändern wir nicht – wollen wir aber auch nicht. Danke für alle Offenheit!
- Mehr informative Tafeln über den Beamer, z.B. gesetzliche Eckdaten, zwingende Abläufe, die die Bürger nicht kennen. Die Ansprachen kürzer halten. Die Zuhörer anhalten die Fragen nicht an den Nebenmann zu stellen
- Die Müllentsorgung ist katastrophal!!!
- Mehr davon
- Die, die reden auf die Bühne!
- Es dreht sich alles im Kreise. Ich habe den Eindruck, dass das Hotel gebaut werden soll, was nicht unbedingt im Sinne der Bevölkerung ist.
- Schafft Hotel Miramar auch Wohnraum für seine Angestellten? Schaffen sie auch Parkplätze für Hausgäste?
- Denkbar wäre evtl. ein direktes Weiterleiten von Fachfragen an die jeweiligen Fachleute während der Veranstaltung, die diese im Stillen an ihrem Platz bearbeiten können, während Rat und Wirtschaftsbetriebe ihrerseits reden, um gezielter und schneller antworten zu können. Evtl. bliebe dann noch Zeit, um auf Nachfragen eingehen zu können.
- Ich denke mit einer BorkumCard bekämen wir eine reelle Zahl der Übernachtung. Die Immobilienpreise steigen weiterhin, trotz Bebauungspläne!
- Ausreden lassen!!! Man hat das Gefühl es ist schon alles entschieden
- Weiter öffentliche Darlegung weiterer Schritte
- Augen auf vor Polemik
- Eventuell das nächste Mal direkt Frage/Antwort Runde starten
- Die Sprecher, Vortragenden auf die Bühne setzen, damit wir sie besser sehen können. Farbkombination braun/blau etc. ist zu kontrastarm für die Präsentation – schlecht zu lesen
- Setzen sie sich doch mal ins Blickfeld!
- Kampagne/Demo gg. Macht + Geld
- Danke an alle Beteiligten, die sich den unqualifizierten Zwischenrufen und teilweise unsachlichen Fragen gestellt und diese ruhig und deeskalativ beantwortet haben!
- Mehr Beachtung des Stadtrates im Internet z.B. Facebook Kommunalpolitik der Bürgeranliegen
- Mehr auf die Borkumer eingehen
- Verbesserung der Moderation! Folien waren schlecht lesbar. Farbkontrast, Helligkeit
- Offene Diskussion zum Thema wäre sinnvoller
- Mehr Transparenz, wie das Vorhaben weitergestaltet werden soll. Borkum soll den Inselflair nicht verlieren, damit die Borkumer und Kinder nicht wegziehen.

- Der ISEK Sprecher ist sein Geld nicht wert, er sollte mal im Winter hier wohnen und auf die AG Ems angewiesen sein!
- Wir sind eine familienfreundliche Insel und sollten mehr an Kinder und Jugendliche der Gäste denken, die kommen wieder und sind Gäste von „Morgen“
- Thema war Dialog zu Borkum 2030 – allgemein es ging nur um Hotels
- 1x pro Halbjahr eine öffentliche Diskussion in der Kulturinsel
- In Zukunft ohne Böttcher
- Alles gut
- Bürgerbegehren ernster zu nehmen und mehr aufrichtige Ehrlichkeit
- Bitte diesen Moderator abschaffen. Er fährt wichtigen Teilnehmern über den Mund und lenkt ab (Ablaufs für Technik) wenn Antworten wirklich wichtig waren.
- So etwas sollte viel öfter gemacht werden.
- Podiumsmitglieder bei der nächsten Veranstaltung eindeutig reduzieren
- Darstellung/Größe der Grafiken
- Denkmalschutz Miramar? An- Abreise Gäste schon nicht mehr okay. Fähren ausgebucht, Ärzte (kompetente) vor Ort fehlen, vorhandene Wohnungen/Hotels aufbessern. Attraktiver Arbeitsplatz = ordentliche Bezahlung – nur daran hapert es hier. Einzelhandel will gar nicht verkaufen. Hier wird man abgewiesen „Weiß ich nicht“ ist die Standardaussage. Kaugummikauende Ratsmitglieder sind unhöflich. Revision Gezeitenland im Februar, dann ist auch kein Hotel mehr nötig. Haustüren müssen schon abgeschlossen werden. Früher steckten in allen Häusern die Schlüssel Tag und Nacht.
- Konkrete Antworten können nur ermöglicht werden, wenn man auch Nachfragen darf und einem nicht der Mund verboten wird. Danke für Nichts, aus der Reihe der 20 bis 30-jährigen.
- Mehr Transparenz – Vorstellung des Bauplans des Miramar, Erhalt des Wanderweges
- Frühzeitigere Bekanntmachung des Veranstaltungstermins; Hotelneubauten – Wo wohnt das Personal? Versiegelung der Flächen? Situation der Oberflächenentwässerung jetzt schon untragbar (Am langen Wasser/Bismarckstr.); Nicht auf „Borkum 2030“ warten, viele einfache Maßnahmen zeitnah anfassen, z.B. öffentliche Grünflächen Hindenburgstr., Engelse Pad, Verbindungsweg hinter Miramar, Zaunfragmente Norddünen/Strand (NLWKN) teilweise mit Stacheldraht!!!, Provisorischer Zaun neuer Leuchtturm Beer Radweg, „Grünfläche“ vor Tennisplatz, um nur einige Stellen zu nennen, die optisch in erbärmlichen Zustand sind.