

Unterlagen für Konzeptbewerbung

# **Verpachtung einer Strandfläche mit Medienanschluss im Strandbereich Olde Dünen**

ehemals Strandsauna



**AUFTRAGGEBER:**

Nordseeheilbad Borkum GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Axel Held und Raphael Warnecke

Goethestraße 1

26757 Borkum

Tel.: 04922 – 933 -134

## 1. Auftraggeberin

Die Nordseeheilbad Borkum GmbH (NBG) ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Borkum. Sie verantwortet die umfassende und nachhaltige infrastrukturelle Entwicklung der gleichnamigen Insel als Kur- und Tourismusdestination. Daneben steht auch die Entwicklung als Wirtschafts- und Lebensraum sowie die Versorgung der Gäste mit vielfältigen Produkten und Dienstleistungen im Fokus des Unternehmens. Derzeit heißt die Insel jährlich ca. 300.000 Übernachtungsgäste mit rund 2,3 Mio. Übernachtungen willkommen.

Unter anderem ist die Nordseeheilbad Borkum GmbH für die Bewirtschaftung des gesamten Standes und der strandnahen Infrastruktur zuständig.

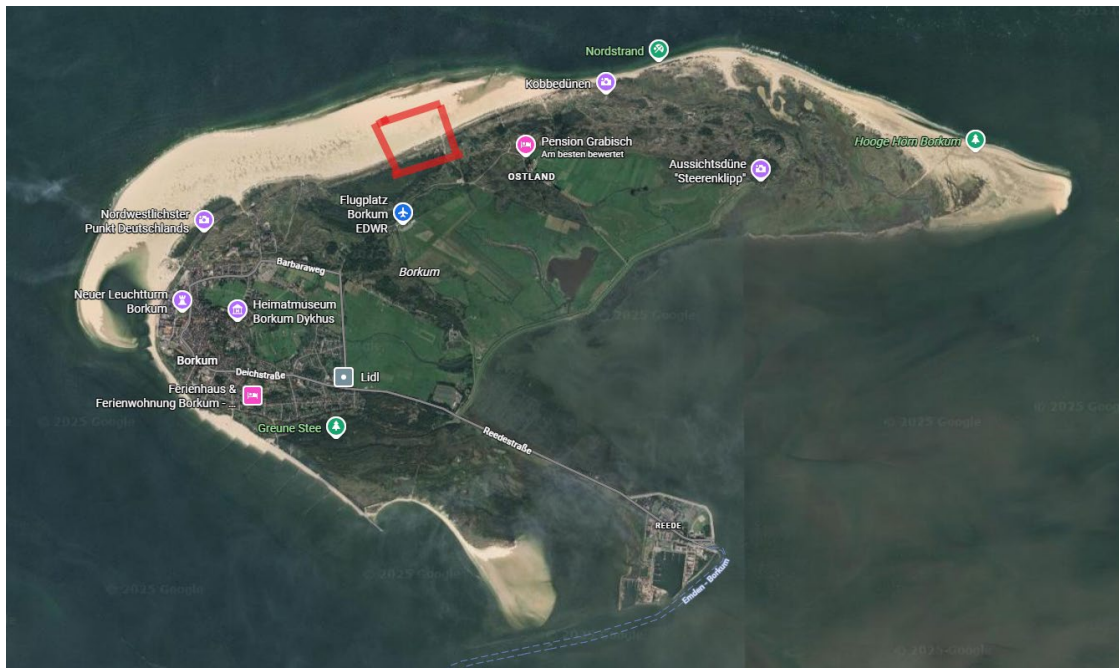
## 2. Lage

Die Insel spricht mit ihren Angeboten sehr unterschiedliche Zielgruppen an. Besonders Best Ager, Familien mit Kindern, Senioren, Aktivtouristen und Gesundheits- und Nachhaltigkeitsorientierte suchen Borkum auf. Für sie stehen Erholung, die Nähe zur Natur, Aktivitäten, Gesundheitsbewusstsein sowie Service und Komfort im Vordergrund.

Ausschlaggebend für die Positionierung der Insel Borkum sind die vier Themenwelten Natur, Kultur, Sport und Vitalität. Unter dem Motto „Entdecke was du nie vergisst“ sollen diese Charakteristika noch stärker in alle Bereiche und zukünftige Entwicklungen integriert werden, um einen einheitlichen und deutlich wahrnehmbaren Marktauftritt zu gewährleisten.

Die Nordseeheilbad Borkum GmbH ist Verpächterin einer Liegenschaft in den Olde Dünen im Bereich der Dünen und im Bereich Strand. Im Bereich Strand befindet sich eine Medienversorgung, die für die Versorgung der ehemaligen Strandsauna ausreichte.

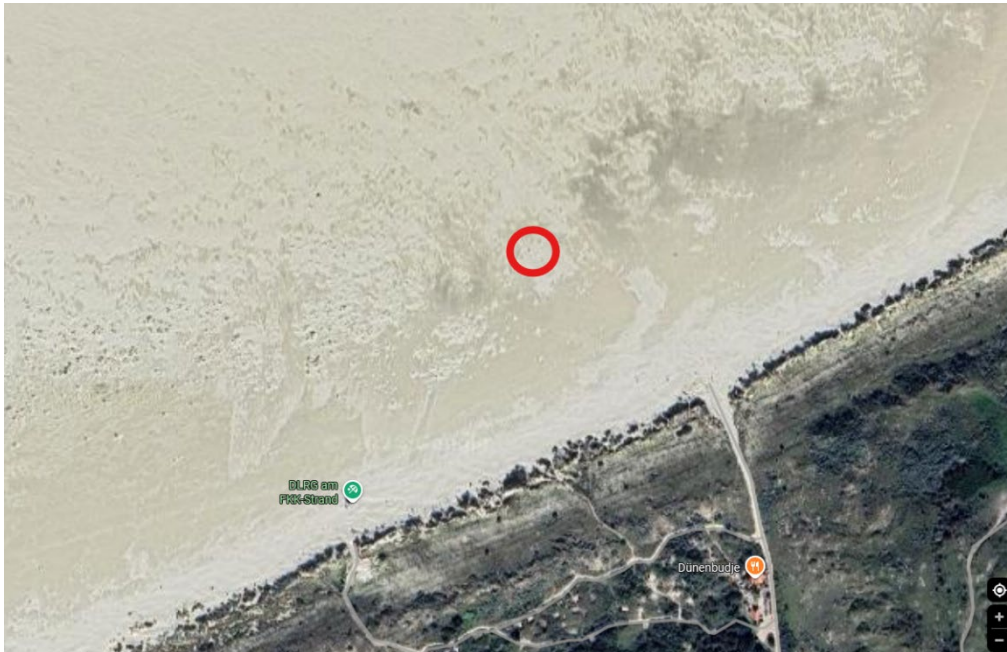
Die Pachtfläche liegt an einem der schönsten Strandabschnitte der Insel:



Unberührter Strandabschnitt zwischen Ostland und Stadtkern:



Ort der anliegenden Medienversorgung.



Der weitläufige Strand im Bereich der zu verpachtende Liegenschaft bietet die Voraussetzungen für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten aus den Bereichen Gastronomie, Strandsauna, Wellness und sonstige Freizeitaktivitäten.

Mit diesem Verfahren soll ein Pächter gefunden werden, der in diesem Bereich ein individuelles Angebot für Einheimische und Gäste schafft.

### 3. Objektbeschreibung

Der Pachtgegenstand umfasst eine nicht umgrenzte Fläche am Strand und die dahinter liegende Dünenlandschaft. Sollte eine Station / ein Standort aufgebaut werden, so müssen behördliche Vorgaben beachtet und eingehalten werden. Die Lage könnte sich an der vorhandenen Medienversorgung orientieren. Diese wird zukünftig auch von der DLRG Station genutzt, welche sich hierdurch in unmittelbarer Nachbarschaft befinden würde.

Eine Umwidmung des Strandbereichs – etwa von FKK in Textilnutzung – oder eine Neugliederung des betreffenden Strandabschnitts ist eventuell (in einem Teilbereich)



möglich. Voraussetzung hierfür ist das das eingereichte Konzept die Erforderlichkeit der Nutzungsänderung nachvollziehbar darstellt.

Zulässig sind derzeit laut den Vorgaben der Erholungszone (§ 15 NWattNPG) folgende Nutzungen:

- (1) Die Erholungszone darf nur für die Erholung genutzt werden, insbesondere für das Gehen, Lagern, Baden, den Aufenthalt in Strandkörben, das Reiten, Angeln, Sammeln von Muscheln, Drachen steigen lassen und die sportliche Betätigung.  
2Der Einsatz motorgetriebener Fahrzeuge und das Aufstellen von Strandiglus, mobilen Umkleidekabinen und Toiletten sowie von ähnlichen bewegbaren Einrichtungen sind erlaubt, soweit dies zur Ermöglichung der nach Satz 1 erlaubten Nutzungen erforderlich ist.
- (2) Es ist insbesondere verboten,
  1. Campingzelte oder Wohnwagen aufzustellen,
  2. lärmintensive Veranstaltungen durchzuführen,
  3. am Strand mit Strandbuggies oder ähnlichen motorisierten Freizeitfahrzeugen zu fahren und
  4. bauliche Anlagen zu errichten, soweit dies nicht nach Absatz 1 Satz 2 erlaubt ist.
- (3) Lärmintensive Veranstaltungen können mit Ausnahme von Motorsportveranstaltungen im Einzelfall zugelassen werden, soweit der Schutzzweck es erlaubt.

<https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/dual/2c3161b9-48fa-3d3f-a43a-d9b0eaf1c319/d0913bbc-6dea-37cf-9b76-4a4b67aecb89>

Weiterhin ist es möglich, auf Provisionsbasis die Organisation der Vermietung der vorhandenen 12 FKK-Budjes und eigenständig die Vermietung der Strandzelte / Strandkörbe am Strandabschnitt zu übernehmen. Die Vermietung von Einheiten am Strand ist auf 100 Einheiten begrenzt.

Der Pachtzins setzt sich aus einer Sockelpacht und einer umsatzabhängigen Pacht zusammen. Die konkreten Prozentzahlen werden sich an den anderen vergleichbaren Vertragsgestaltungen der NBG und ihrer Pächter orientieren.

Für die Erstellung Ihres Konzeptes bitten wir Sie, sich an einer umsatzabhängigen Pacht im Bereich von 8 % bis 10 % zu orientieren.

Die Betriebskosten (Strom, Wasser und Fernwärme) sowie weitere Nebenkosten werden separat erfasst und berechnet.

Der Pachtbeginn ist zur Saison 2026 mit einer Laufzeit von zunächst zehn Jahren vorgesehen. Eine Option auf eine Verlängerung um weitere fünf Jahre besteht. Bei höheren Investitionen sind Änderungen in Bezug auf die Laufzeit verhandelbar.

Wir weisen darauf hin, dass die behördlichen Vorgaben einzuhalten sind und die Lage bei Sturm- oder Hochwasserereignissen beeinflusst werden kann.

## 4. Anforderungen an den Betreiber

Die Nordseeheilbad Borkum GmbH erwartet von den Interessenten ein der Lage und der Insel angepasstes Betriebs- und Nutzungskonzept.

Dieses sollte sich an den Werten des Leitbildes „Borkum 2030+“ orientieren und zugleich die bestehenden Angebote der Insel sinnvoll ergänzen, um so zu der Entwicklung Borkums beizutragen. Ebenfalls soll das Strandentwicklungskonzept aus der Anlage 09 in die Überlegungen einfließen. Wenn von den grundsätzlichen Vorstellungen des Strandkonzeptes abgewichen werden soll, bitten wir um eine kurze Erklärung zur Vereinbarkeit.

Dabei sind sowohl gastronomische als auch nicht-gastronomische Nutzungen möglich. Entscheidend ist ein stimmiges Gesamtkonzept, das zur Positionierung der Insel und zur Attraktivierung des Standortes beiträgt.

Außerdem wird auf ein stimmiges Gesamtkonzept für den Betrieb der Fläche Wert gelegt, welches dem Gast einen harmonischen Gesamteindruck vermitteln und auch nachhaltige Aspekte berücksichtigen soll.

Der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtend. Je nach Nutzungswunsch kümmert sich der Pächter eigenverantwortlich und mit der gebotenen Sorgfalt darum, dass alle für das Aufstellen, den Betrieb und die Nutzung der Strandsauna erforderlichen behördlichen Genehmigungen rechtzeitig und auf eigene Kosten eingeholt werden.

## 5. Bewerbungsverfahren und Unterlagen

Die einzureichende Konzeptbewerbungen sollte insgesamt nicht mehr als 30 Seiten incl. Bilder umfassen.

Werden mehr Seiten eingereicht, werden diese zusätzlichen Seiten nicht mehr gewertet.

Die Konzeptbewerbung sollte inhaltlich folgende drei Hauptaspekte vorstellen:

### **1. Vorstellung der Vision**

### **2. der geplante Betrieb (die Umsetzung)**

- Präsenz- und Geschäftszeiten,
- Innen- und Außengestaltung,
- Notfallkonzept,
- Marketing /Corporate Design,

- ggf. Sonderevents
- Nachhaltigkeit, Ökologie und Barrierefreiheit
- Ggf. Bewirtschaftungskonzept der Strandkörbe / -zelte / Budjes

### **3. Kostenkalkulation (die Finanzierung)**

Zudem sollen diese Hauptaspekte in einer **Präsentation** persönlich vorgestellt werden.

Für diese Präsentation ist derzeit die **02. Kalenderwoche in 2026** vorgesehen.

#### **Zu 1.: die Vision**

Von den Interessenten wird erwartet, dass sie ihre Vision für den Betrieb einer Strandfläche vorstellen. Eine Auseinandersetzung mit dem bestehenden Angebot auf der Insel und in der Nähe, mit den saisonalen Abhängigkeiten und den wetterabhängigen Besonderheiten und mit den Zielen des Leitbildes Borkum 2030 + sowie des Strandkonzeptes soll erkennbar sein.

Wichtig ist darüber hinaus, dass die Interessenten sich mit der Lage, den Vorteilen und auch mit den Herausforderungen des Bereichs auseinander setzen.

Der vorgeschlagene Betrieb muss rechtlich zulässig und nach den jeweils einschlägigen behördlichen Auflagen genehmigungsfähig sein.

#### **Zu 2.: der geplante Betrieb**

Die Interessenten sollen erläutern, wie konkret der Betrieb der Pachtfläche geplant ist.

##### **Präsenz- und Geschäftszeiten**

Im Konzept sollte dargelegt werden, in welchem Umfang der Betrieb erwogen wird und welche saisonalen und wetterbedingten Anpassungen angedacht sind.



Enthalten sein sollte die Mitteilung, welche Schließzeiten vorgesehen sind, und ob ggf. auch in der Nebensaison oder in Teilen der Nebensaison Angebote geplant sein könnten (jeweils unter Beachtung der geltenden behördlichen Maßgaben und Auflagen für die Fläche).

### Innen und Außengestaltung

Die innere und äußere Gestaltung der Pachtflächen sollte sich an dem Leitbild „Borkum 2030“ orientieren. Außerdem wird auf ein stimmungsvolles Ambiente mit einem einladenden Beleuchtungskonzept Wert gelegt.

### Notfallplan

Die Nachvollziehbarkeit der ersten Überlegungen zu dem Umgang mit Schlechtwetterlagen und Sturmflutereignissen fließen in die Entscheidung ein.

### Marketing

Ziel des Marketings sollte es sein, die Gäste auf die Gewerbeeinheit aufmerksam zu machen und Anreize für einen Besuch zu schaffen. Das Betriebskonzept und dessen Vermarktung sollten zur Unterstützung der Inselpositionierung beitragen.

### Sonderevents

Je nach konzeptioneller Idee kann die Planung und Durchführung eigener Veranstaltungen als ergänzendes Highlight vorgestellt werden. Positiv bewertet würden Sonderevents, die das bestehende Veranstaltungsprogramm ergänzen und den Gästen somit auch neben den etablierten Events Abwechslung bieten.

### Nachhaltigkeit, Ökologie und Barrierefreiheit

Borkum zeichnet sich maßgeblich durch die Lage im Hochseeklima und das Weltnaturerbe Wattenmeer aus. Die Natur ist für Borkum – auch aufgrund der

vielen gesund- und nachhaltigkeitsorientierten Gäste – essentiell. In Anbetracht dessen sollte der nachhaltige und gesundheitsbewusste Umgang mit Ressourcen gewährleistet werden. Die Beachtung der Bedürfnisse von Gästen mit Einschränkungen wird positiv bewertet.

### **Kostenkalkulation**

Die Kostenkalkulation soll transparent, nachvollziehbar und vollständig die erwarteten finanziellen Erwartungen und Rahmenbedingungen für den Betrieb der Pachtfläche aufzeigen und Vertrauen in die Realisierbarkeit schaffen. Sie soll eine vollständige und nachvollziehbare Darstellung der finanziellen Rahmenbedingungen enthalten. Dazu gehören eine Gesamtkostenübersicht, die Aufschlüsselung nach Kostenarten und Kategorien, ein Finanzierungsplan mit Begründungen und Erläuterungen, eine zeitliche Zuordnung der Kosten sowie eine Risikoabschätzung im Sinne eines Puffers für unvorhergesehene Ausgaben oder alternativer Finanzierungsmöglichkeiten.

### **Präsentation**

Der Inhalt des Konzeptes soll zudem in einem Termin vor Ort einem Gremium vorgestellt werden; so dass auch offene Fragen gestellt und geklärt werden können.

Die Bewertung des Konzeptes und der Vorstellung wird auf Grundlage der nachfolgenden Gewichtung stattfinden. Es werden zu den einzelnen Bewertungskriterien jeweils Punkte von 1 bis 5 vergeben.

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Gewichtung</b>
----------------------------	-------------------

Qualität der Nutzungs- und Betreiberkonzepts	100%
--	------

Hiervon:	Prozent	Punkte
----------	---------	--------

<b>Vision</b>	<b>30 %</b>	<b>30</b>
---------------	-------------	-----------

<b>Umsetzung</b>	<b>40 %</b>	<b>40</b>
------------------	-------------	-----------

Zusammensetzung der Punkte für die Umsetzung

Öffnungszeiten	(10 %)	10
----------------	--------	----

Innen- & Außengestaltung	(20 %)	20
--------------------------	--------	----

Notfallplan	(20 %)	20
-------------	--------	----

Marketing und Corporate Design	(10 %)	10
--------------------------------	--------	----

Sonderevents	(05 %)	05
--------------	--------	----

Nachhaltigkeit, Ökologie und Barrierefreiheit	(15 %)	15
---	--------	----

Bewirtschaftung Strandkörbe /-zelte / Budjes	(20 %)	20
--	--------	----

<b>Kostenkalkulation</b>	<b>20 %</b>	<b>20</b>
--------------------------	-------------	-----------

<b>Präsentation</b>	<b>10 %</b>	<b>10</b>
---------------------	-------------	-----------

Bitte laden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung (inklusive aller geforderten Unterlagen) auf der Plattform vergabe Niedersachsen unter der Vergabenummer 2025 -EB-13; CXQ6YHJRCFP hoch.

## 6. Rückfragen und Ansprechpartner

Rückfragen zu der Konzeptbewerbung sind über die Plattform vergabe.niedersachsen.de einzureichen.