

# WELKOAM IN DEN HELGOLÄNDER HÄFEN

*Irgendwo ins grüne Meer  
hat ein Gott mit leichtem Pinsel,  
lächelnd, wie von ungefähr,  
einen Fleck getupft: Die Insel.*

*James Krüss*

Gemeinde Helgoland

**Jörg Singer**  
Bürgermeister

Lung Wai 28, 27498 Helgoland

Telefon: 04725/808-30

Telefax: 04725/808-33

Email: [j.singer@gemeinde-helgoland.de](mailto:j.singer@gemeinde-helgoland.de)

[www.helgoland.de](http://www.helgoland.de)

in Zusammenarbeit mit

GLC Glücksburg Consulting AG

**Prof. Martin Weigel**  
Vorstandsvorsitzender



# Meilensteine der Inselentwicklung

- Neue Erlebnispromenade seit Mai 2015.
- Neue MS „Helgoland“ seit Dez 2015, mit dem 100.000 Fahrgast in 9/16.
- Offshore-Windkraft-Service geht 2015 in eine 25-jährige Betriebsphase.
- ATLANTIS-PROGRAMM aufgelegt mit 24 Mio. in den Tourismus.
- 26 neue Wohneinheiten im Oberland, Fertig 1.10.2016.
- 23 % mehr Gäste im 1. HJ im Vergleich zu 1. HJ. 2015.
- Schiffsbewegungen in den Häfen haben sich verdoppelt seit 2012.
- **Fracht-Logistik boomt und wird an den Helgolandkai verlagert**





- Aufgrund der Zunahme sowohl bei Fracht- als auch bei Personenverkehren, beabsichtigt die Gemeinde Helgoland im Südhafen ein neues Terminal auf einem rd. 2.600 m<sup>2</sup> großen, direkt an der Kaikante liegenden Grundstück zu errichten.
- Die Gemeinde Helgoland wird als Ankermieter Büro-, Außen- und Innenlagerflächen sowie einen Wartebereich einschließlich WC für 20 Jahre anmieten.
- Zusätzlich sollen weitere Büro- und Logistikflächen geschaffen werden, für die bereits Interessenbekundungen der Helgoländer Wirtschaft und weiterer Offshore-Firmen vorliegen.



**Südhafenterminal  
2018**

- Es wird ein Bieter gesucht, der auf Grundlage des vorgenannten 20-jährigen Ankermietvertrages mit der Gemeinde die Planung, die bauliche Errichtung und das Gebäudemanagement („Planen, Bauen, Betreiben“) des Südhafenterminals Helgoland auf dem vorgenannten Grundstück vornimmt.

## Untergeschoss (BGF)

<b>Lager/Logistik: ca. 1.600 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>rd. 600 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>Unterstell-</b>
<b>gewerblich</b>	<b>kommunal</b>	<b>möglichkeiten,</b>
		<b>WC</b>
Höhe: 1.400 m <sup>2</sup> zweigeschossig		Höhe: eingeschossig
200 m <sup>2</sup> eingeschossig		

## Obergeschoss (BGF)

<b>Büro: ca. 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro kommunal:</b>
ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Büro gewerblich:</b>
ca. 200 m <sup>2</sup>

- Der kommunale Flächenbedarf für die Lagerung/Logistik (Bauhof, Börte, Inselumschlag) beträgt ca. 1000 qm. Ferner schafft die Gemeinde einen Unterstellbereich inkl. WC mit rd. 100 qm sowie Büroflächen mit rd. 100 qm.
- Für den gewerblichen Bereich ist Interesse an einem Flächenbedarf von ca. 800 qm durch örtliche Betriebe angemeldet worden. In den Flächenbedarf werden 600 qm Lager- und 200 qm Büroflächen eingerechnet.

Grundstücksfläche: ca. 2.600 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 2.000 m<sup>2</sup>

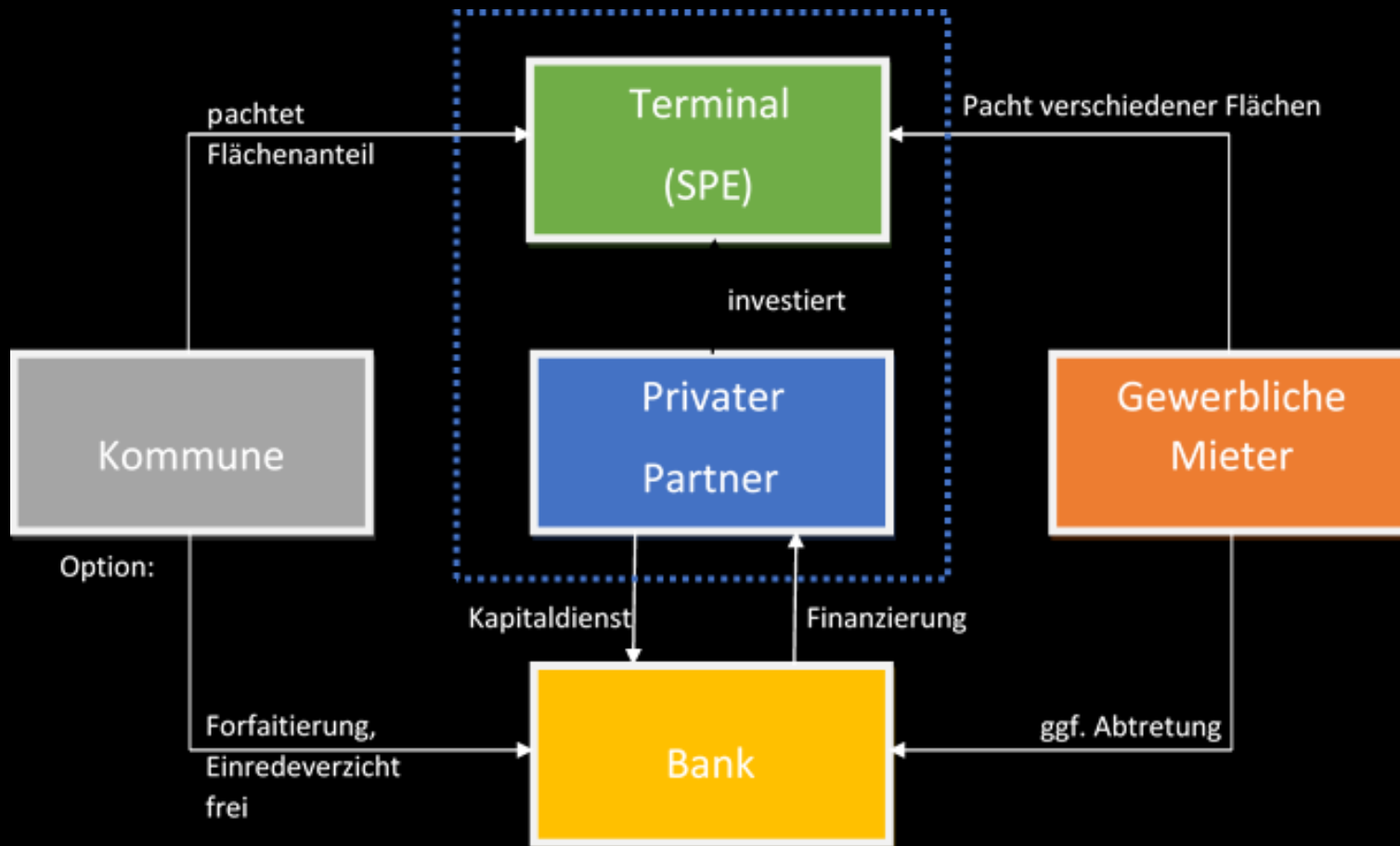
Grundfläche: ca. 1.700 m<sup>2</sup>

Außenfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>



- Eine aktive Besucherlenkung vom Südhafen zur Ortsmitte soll die touristische Servicequalität auf Helgoland optimieren.
- Ferner sind aufgrund der, vor allem für ältere Gäste, langen Wegstrecke mehrere wettergeschützte Unterstell- und WC-Möglichkeiten zu schaffen.

# Betreibermodell - Konzessionsmodell



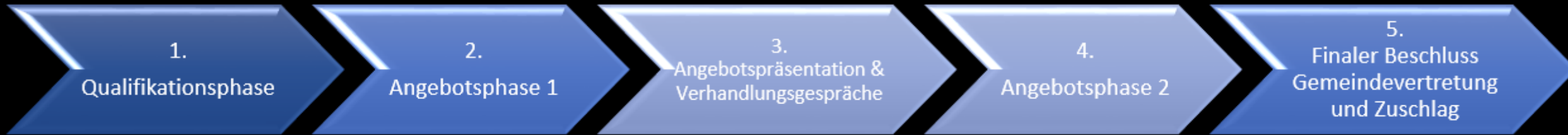
- Das Südhafenterminal soll mittels eines Konzessionsmodells errichtet werden. Hierfür ist ein Ausschreibungsverfahren angedacht, mit dem, unter Berücksichtigung der kommunalen Bedarfe, ein geeigneter Partner gefunden werden soll.
- Mit der Entscheidung, das Südhafenterminal nicht kommunal zu bauen und zu betreiben, ergeben sich eine Reihe von Vorteilen für die Kommune:
  - die Baukosten liegen beim Investor, die Kommune muss sich für den Bau des Südhafenterminals nicht selbst verschulden,
  - das Bauzeit- wie auch das Baukostenrisiko liegt allein beim Investor,
  - die Gemeinde behält volle Kontrolle über den Frachtumschlag und den Fahrgastempfang,
  - die Mietzahlung für die kommunalen Flächen ist für mind. 20 Jahre sicher, ohne Mieterhöhungen,
  - die Gemeinde vermeidet das beihilferechtliche Problem, für die Vermietung der privatwirtschaftlich genutzten Flächen selbst gewerblich tätig zu werden.

## Finanzierung des Vorhabens

- Die Finanzierung des Südhafenterminals obliegt dem Investor.
- Der Investor kann zur Darstellung der Finanzierung die zukünftigen Mietforderungen gegenüber der Gemeinde Helgoland abtreten.
- Die Investitionsbank Schleswig-Holstein hat die Gemeinde Helgoland bei dem Vorhaben beraten und kann sich grundsätzlich vorstellen, die Finanzierung des Objektes zu begleiten.
- Die Finanzierung würde über eine Forfaitierung des kommunalen Mietanteils unter Einredeverzicht freier Abtretung der Mietforderung erfolgen.
- Der so finanzierbare Investitionsanteil liegt je nach retail, wie im Wettbewerbsverfahren ermittelt wird, zwischen 1,0 bis 1,5 Mio. Euro.
- Die Investitionsbank Schleswig-Holstein ist ebenso grundsätzlich bereit, ein solches Finanzierungsmodell auch in Kombination mit der Hausbank des Bieters anzubieten.

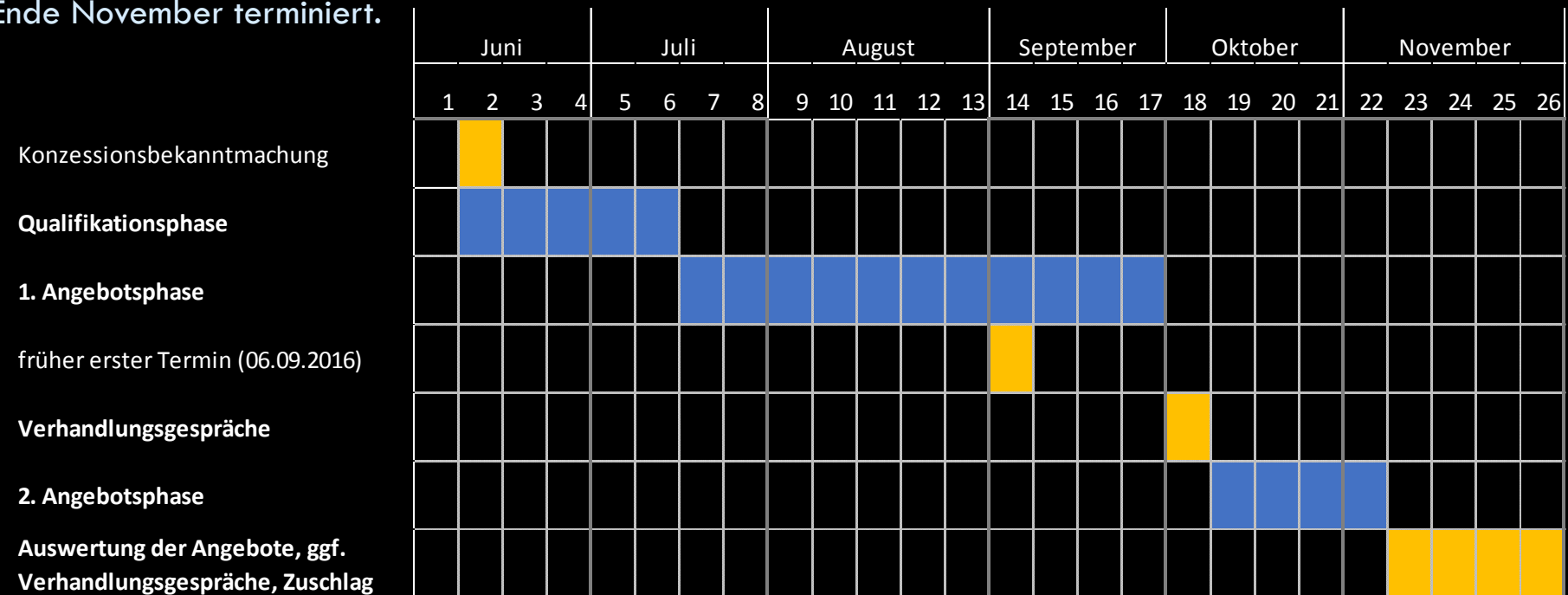


# Verfahrensablauf



- Die Ausschreibung erfolgt in einem Konzessionsverfahren.
- Das Ausschreibungsverfahren wird von einer kommunalen Lenkungsgruppe und den Beratern Görg & Partner und GLC Glücksburg Consulting AG begleitet.
- Ziel des Verfahrens ist, zu einer Verhandlung zu gelangen und dem Bieter bei der Ausgestaltung des Terminals größtmöglichen Handlungsspielraum zu gewähren.

- Es haben sich 3 Bieter für das Vorhaben qualifiziert.
- Derzeit befinden sich die die Bieter in der 1. Angebotsphase zur Abgabe indikativer Angebote.
- Am 06.09.2016 fand das erste Bietergespräch mit einer Begehung des Grundstückes statt. Ferner wurden weiterführende Fragen seitens der Bieter geklärt.
- Am 30.09.2016 endet die erste Angebotsphase. Danach erfolgt eine Angebotspräsentation sowie die ersten Verhandlungsgespräche.
- Mitte Oktober werden die Bieter zur Abgabe eines finalen Angebotes aufgefordert und haben erneut 4 Wochen Zeit.
- Nach Abgabe des finalen Angebotes erfolgen die letzten Verhandlungsgespräche sowie die Vertragsverhandlungen mit dem ausgewählten Bieter. Diese werden mit der kommunalen Lenkungsgruppe sowie den begleitenden Gutachtern geführt.
- Nach Vorstellung der Ergebnisse in der Gemeindevertretung ist ein Beschlussfassung dieser zur Beauftragung des ausgewählten Bieters vorzunehmen.
- Das Verfahrensende ist derzeit für Ende November terminiert.



# Zuschlagskriterien

Kriterium	Gewichtung
<b>1. Summe der Belastungen der Gemeinde Helgoland</b>	
– Je höher der Barwert der Nettomietzahlungen über 20 Jahre zzgl. je höher der Barwert des angebotenen Rückgabepreises nach 20 Jahren abzgl. Barwert des angebotenen Erbbauzinses (niedrigster Wert)	<b>50 %</b>
<b>2. Flächenangebot für die Inselwirtschaft</b>	<b>30 %</b>
– Größe des Flächenangebots in Quadratmetern	
<b>3. Architektur und Städtebau</b>	
– Äußere Gestaltung und Einfügen in die Umgebung	
– Raum- und Gestaltqualität der Architektur (Maßstäblichkeit, Gliederung, vorgeschlagene Oberflächen- und Fassadenmaterialien)	<b>20 %</b>
– Wertigkeit und Nachhaltigkeit (ökologische Aspekte, Energieeffizienz, Barrierefreiheit) des Bauwerks	
– Langfristige Flexibilität der Bau- und Raumstruktur	
– Attraktivität der Mietflächen	

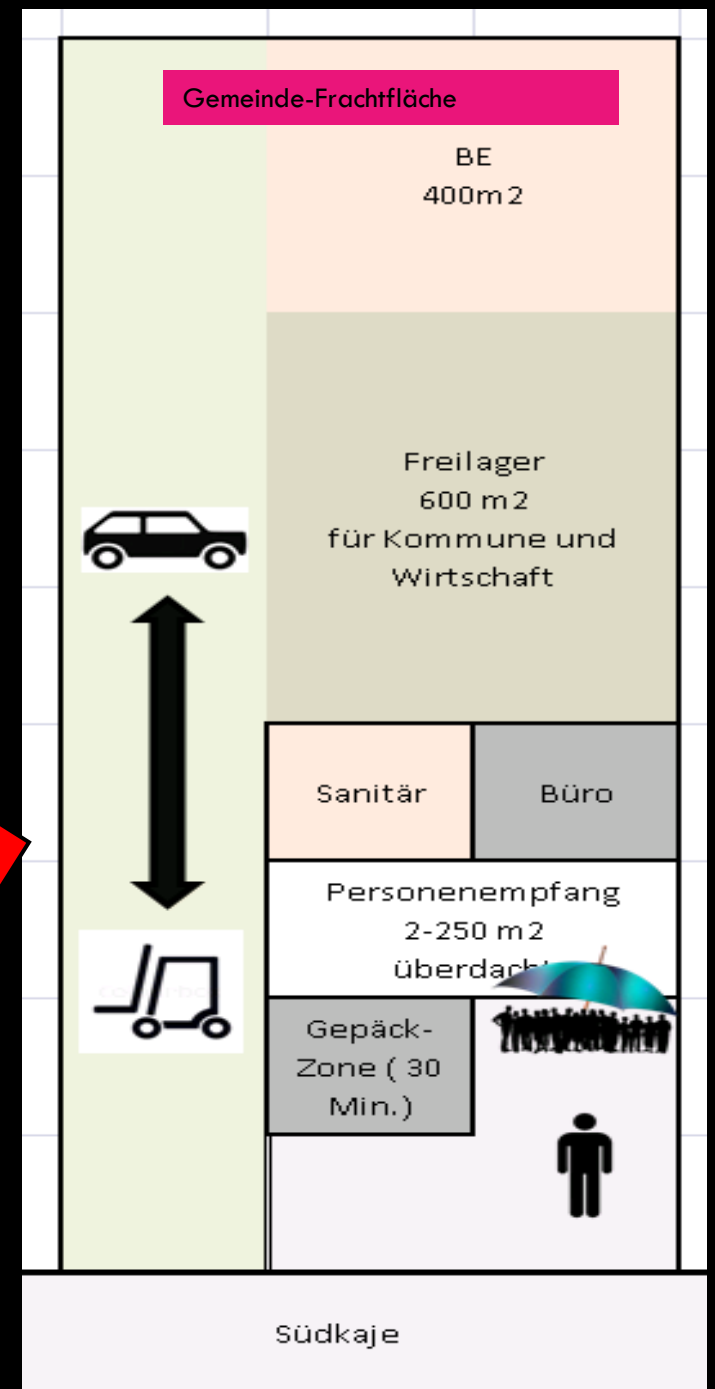
## Südhafterminal - Interimslösung

Bis zur Fertigstellung eines Südhafterminals in 2017 (?) soll eine Übergangslösung geschaffen werden mit folgenden Funktionalitäten:

- Wetterschutz, Unterstand für ca. 150 Gäste mit WC-Container/Anlage und Informationsständen, ggf. mit Empfangsschild, Kunst am Bau, „Welkoam lip Lunn“
- Verkehrsfläche für den Umschlag von Gepäck (Gäste) kurzfristig (Entlastung Südkaje)
- Durchfahrt und Lagerfläche für Frachtcontainer MS Helgoland
- Oberflächenversiegelung möglichst „schmutzarm“, Fläche umzäunt (verriegelbar)
- BE Flächen für weitere Baumaßnahmen
- Lagerflächen für Gemeinde und Betriebe
- Büros für 3 MA Hafenbetrieb, XX MA Hafenprojekte

### Prämissen:

- Prio 1 haben Personenanlandung mit MS Helgoland, und ggf. HSC HJ
- falls möglich, geht die bisherige Inselfracht in den Binnenhafen (mind. 31.10.16)
- größtmögliche Nutzung des Equipments der ARGE



# WELKOAM IIP LUNN



Gemeinde Helgoland  
**Jörg Singer**  
Bürgermeister

Lung Wai 28, 27498 Helgoland  
Telefon: 04725/808-30  
Telefax: 04725/808-33  
Email: [j.singer@gemeinde-helgoland.de](mailto:j.singer@gemeinde-helgoland.de)  
[www.helgoland.de](http://www.helgoland.de)

in Zusammenarbeit mit

GLC Glücksburg Consulting AG  
**Prof. Martin Weigel**  
Vorstandsvorsitzender

Albert-Einstein-Ring 5, 22761 Hamburg  
Telefon: 040/85400-610  
Telefax: 040/85400-613  
Email: [mweigel@glc-group.com](mailto:mweigel@glc-group.com)  
[www.glc-group.com](http://www.glc-group.com)