

**DURCHFÜHRUNG EINES INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHRENS
FÜR DIE WEITERE VERWENDUNG DER LIEGENSCHAFTEN
KUR- UND WELLNESS-CENTER UND HAUS DER INSEL AUF LANGEOOG**

Organisator des Verfahrens ist die Inselgemeinde Langeoog, vertreten durch
den Bürgermeister Uwe Garrels | Hauptstraße 28 | 26465 Langeoog

Ausgeschrieben wird das Verfahren im Auftrag der Inselgemeinde Langeoog durch den
Verband kommunaler Unternehmen Consult | VKU Consult GmbH | Invalidenstraße 91 | 10115 Berlin



Langeoog

INHALTSVERZEICHNIS

1. Präambel	... 8
2. Anlass und Ziele des Interessenbekundungsverfahrens	... 8
3. Lagebeschreibung	... 9
4. Verfahren	... 10
4.1. Ablauf des Verfahrens	... 11
4.2. Beurteilung der eingereichten Angebote	... 12
4.3. Prüfung der Angebote	... 13
5. Terminübersicht	... 14
6. Informationen zum Verfahren	... 15
6.1. Grundstücke	... 15
6.2. Nutzungsprogramm	... 16
6.2.1. Veranstaltung	... 16
6.2.2. Beherbergung	... 17
6.2.3. Wohnen	... 17
6.2.4. Kleinteiliges Gewerbe	... 17
6.2.5. Gastronomie	... 17
6.3. Anforderungen und Wünsche in Bezug auf Gestaltung der Baukörper	... 18
6.4. Anforderungen und Wünsche in Bezug auf Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen	... 19
6.5. Ergänzende Hinweise und Forderungen	... 20
6.6. Ergänzende Angebote	... 20
7. Resümee	... 21
8. Kontakte	... 21
9. Anhang	... 23
9.1. Umfeld und touristische Hintergründe	... 24
Anhang 1 Gästestruktur, Grundcharakteristika der Reisen, Reisemotive und Aktivitäten	... 26
Anhang 2 Beherbergungsstruktur und -entwicklung	... 32
Anhang 3 Tourismus-Statistik	... 36
Anhang 4 Gästezufriedenheit	... 37
Anhang 5 Ökonomische Wertschöpfung	... 38
Anhang 6 Themenkompetenz Langeoog	... 39
Anhang 7 Grundriss Erlebnisbad	... 40
Anhang 8 Fassadenansicht Erlebnisbad	... 41

LANGEOOG. EINE INSEL. TAUSEND MÖGLICHKEITEN.

-  Die Insel für das ganze Jahr
-  Tideunabhängig erreichbar
-  1. Deutsche Fairtrade-Insel
-  Zertifiziertes Thalasso-Nordseeheilbad
-  Teil des UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer
-  Autofreie Nordseeinsel
-  14 km langer natürlicher Sandstrand
-  Kinder- und familienfreundlich
-  Einzigartiges Sport- und Aktivangebot

DIE INSEL FÜR VIER JAHRESZEITEN

Das ganze Jahr über wartet Langeoog mit einem unvergleichlichen Charme und **zahlreichen Programmpunkten** auf Konzerte, Strandsport, Thalasso, Ausstellungen, Strandausritte, Golf...

DIE GÄSTE IN ZAHLEN:

- » jährlich mehr als 1,5 Mio. Übernachtungen
- » durchschnittliche Verweildauer ca. 7,5 Tage
- » 70 bis 90 % Stammgäste (je nach Jahreszeit)
- » ca. 150.000 Tagesgäste im Jahr
- » nur 12 % Hotel- und Pensionsbetten

AUF WEISSEN SCHIFFEN DER RUHE ENTGEGEN

Unabhängig von den Gezeiten verkehren die Schiffe der **inseleigenen Reederei** zwischen Benersiel und Langeoog. Das ermöglicht eine gut planbare An- und Abreise – und einen ganz besonderen Service: den **Gepäcktransfer vom Fähranleger am Festland direkt zur Langeooger Unterkunft.**

IN DER NATUR. MIT DER NATUR. FÜR DIE NATUR.

Nachhaltiger Tourismus ist auf Langeoog nicht nur ein Modewort, sondern **gelebte Realität**.
Schließlich konnte sich die ostfriesische Insel 2012 den Titel »**1. Deutsche Fairtrade Insel**«
sichern und 2013 offizieller Slow Food® Förderer werden.



WATT'N MEER

Das weltweit einzigartige **UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer** prägt die Langeooger Landschaft – und das **inseltypische Reizklima**.
Spurenelemente, Vitamine und Mineralstoffe aus Meerwasser, Meersalz, Algen und Schlick lassen Gäste hier die **ursprünglichste Form des Thalasso** erleben.



1. PRÄAMBEL

Im Zuge der Neustrukturierung der Liegenschaften des Eigenbetriebes Tourismus-Service Langeoog und zur Weiterentwicklung der touristischen Destination Langeoog sucht die Inselgemeinde Langeoog einen solventen Interessenten, der die Liegenschaften »**Kur- und Wellness-Center und Haus der Insel**« im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens übernimmt.

2. ANLASS UND ZIELE DES INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

Auf der ostfriesischen Nordseeinsel Langeoog soll die touristische Infrastruktur im Bereich Kurzentrum nachhaltig und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Es handelt sich um die zurzeit mit den Gebäuden Kur- und Wellness-Center (KWC) und Haus der Insel (HDI) bebauten Grundstücke.

Auch wenn es durchaus noch unterschiedliche Vorstellungen hinsichtlich der Anordnung, der Ausbildung und des Angebotes der Neubauten gibt, besteht dennoch große Einigkeit und Übereinkunft, dass **elementare Grundlage für einen Verkauf ist, dass sich die Neubauten optimal in das Inseldorf integrieren und zu selbstverständlichen Bestandteilen werden sollen.** Darüber hinaus sollen sie auch durch die besondere architektonische Gestaltung, die schlüssige, überzeugende Funktion und das fein abgestimmte, ergänzende und neue Angebot das touristische und öffentliche Interesse an Langeoog nachhaltig und auf qualitativ hohem Niveau stärken. **Entstehen soll ein Ort, der für die Nutzer, Gäste und Langeooger gleichermaßen interessant, attraktiv und anziehend ist. Das Nutzungskonzept soll für die Feriensaison ebenso schlüssig wie für Frühjahr, Herbst und Winter belebend sein.**

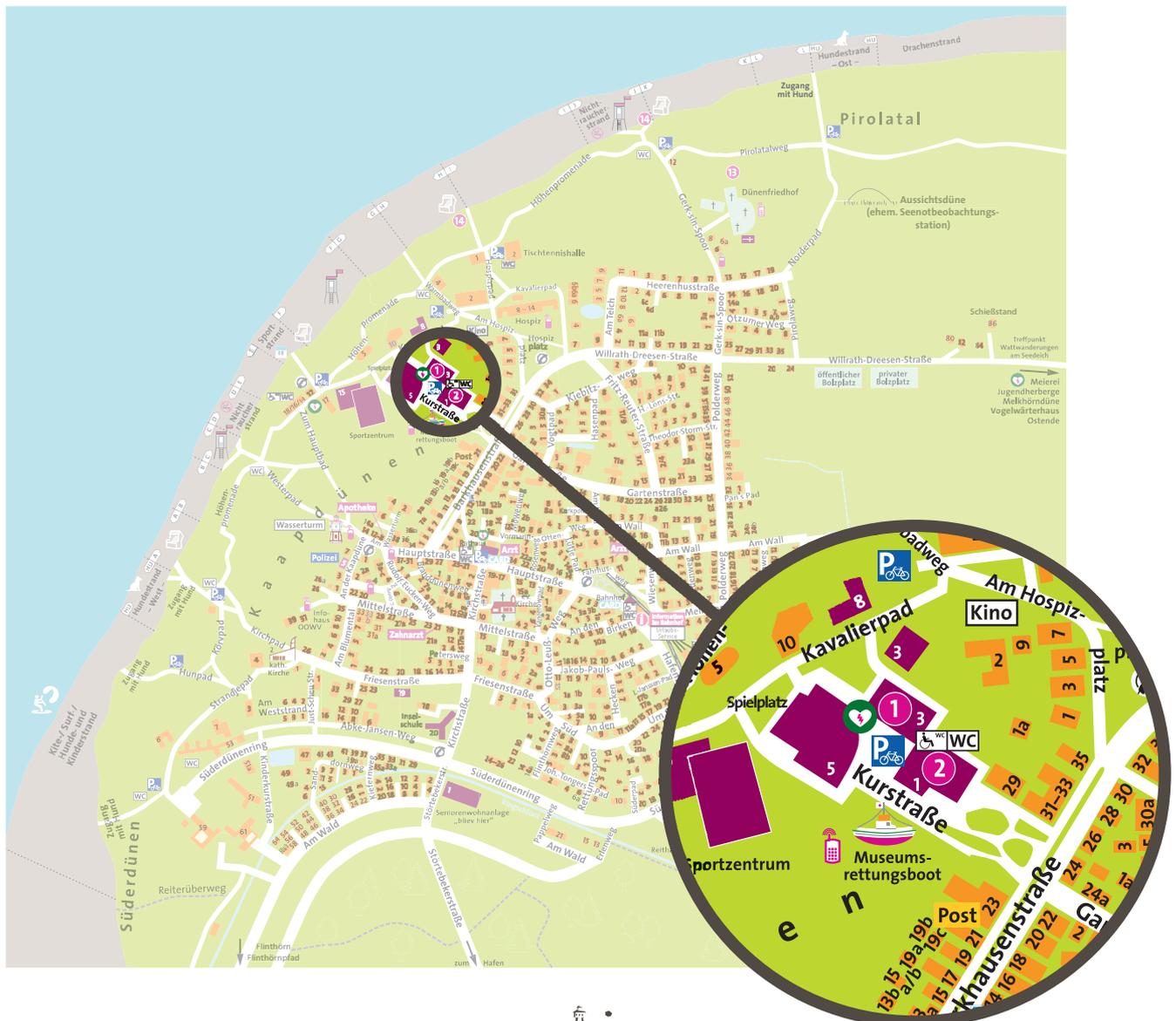
Das mit großem Interesse erwartete **Gesamtkonzept** der jeweiligen potentiellen Investoren muss **zu Langeoog passen** – es darf nicht austauschbar oder beliebig, sondern sollte **maßgeschneidert** und **unverwechselbar** sein. Die Inselgemeinde sieht daher im zukünftigen Investor einen gleichermaßen guten und sensiblen Entwicklungspartner wie einen soliden und seriösen Geldgeber.

3. LAGEBESCHREIBUNG

Der Gebäudekomplex »Kur- und Wellness-Center und Haus der Insel« liegt, wie aus dem Lageplan ersichtlich, **zentral im sogenannten Kurzentrum der Insel**. Eingfasst wird das Grundstück von drei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten und damit ursprünglichen Dünenbiotopen und einem Park.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich das **Meerwasser-Freizeit- und Erlebnisbad** mit Saunalandschaft, welches gerade um einen modernen Anwendungsbereich ergänzt wird (Anhang 7). Die Fassade dieses Gebäudes wird vollständig neu und im Stil der neueren Bauten der Inselgemeinde gestaltet (Anhang 8). Hier können sich **beträchtliche Synergieeffekte im Falle der Planung eines modernen Beherbergungsbetriebes** auf dem Gelände des jetzigen KWC/HDI ergeben.

Der naturbelassene Strand ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Das Zentrum des Ortes ist ebenfalls fußläufig in weniger als fünf Minuten erreichbar.



4. VERFAHREN

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren, auf das die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) wie auch das GWB-Vergaberecht bzw. die Vergabeordnung keine Anwendung findet. Das Interessenbekundungsverfahren wird öffentlich bekannt gemacht.

Das Interessenbekundungsverfahren dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrung und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten sowie der Auswahl eines Investors. **Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt.** Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler und Architekten. Die im Rahmen des Verfahrens von den Bewerbern vorgelegten Unterlagen, Erklärungen etc. gehen in das Eigentum der Inselgemeinde Langeoog über.

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Besprechungen werden auf deutsch geführt. Schriftstücke sind in deutscher Sprache vorzulegen.

Die Inselgemeinde Langeoog behält sich ausdrücklich vor, die in diesem Interessenbekundungsverfahren enthaltenen allgemeinen Informationen in dem weiteren Verfahren zu präzisieren, zu ergänzen oder abzuändern. Dabei wird den Interessen aller Investoren Rechnung getragen. Sich ergebende allgemeine Informationen werden in Hinblick auf die Grundsätze der Transparenz und der Nicht-Diskriminierung allen Investoren bekanntgegeben.

Die Angaben zum Interessenbekundungsverfahren werden nach bestem Wissen erstellt, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen. Interessenten müssen sich über bestehende Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen selbst informieren und die Angaben entsprechend überprüfen.

Es sind spätestens zur Teilnahme am zweiten Schritt des Verfahrens folgende Unterlagen beizubringen:

- » **Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit**
- » **Eintrag in ein Berufs- oder Handelsregister**
- » **Nachweis von Referenzprojekten**
- » **Terminplan des Bauablaufs mit beabsichtigtem Fertigstellungstermin**

Für das Projekt müssen mit der Übergabe der Angebote im zweiten Schritt folgende Faktoren beachtet werden:

Vertrieb und Marketing

Es muss an Hand von Referenzen nachgewiesen werden, dass der Investor/Partner bzw. dessen Betreiber in der Lage ist, die Anlage, auch international, zu vermarkten.

Betreuung

Es muss nachgewiesen werden, dass der Investor/Partner eine entsprechende Anlage betreiben kann bzw. vertraglich mit entsprechenden Betreibern verbunden ist.

Finanzierungsnachweis

Der Investor muss die Finanzierungsmöglichkeit des vorgelegten Projektes spätestens zum Vertragsabschluss nachweisen.

Der Investor/Partner muss die Mitarbeiter-Unterbringung im Hause oder extern auf der Insel lösen und vorlegen.

4.1. Ablauf des Verfahrens

Das Interessenbekundungsverfahren wird in drei Schritten durchgeführt:

Schritt 1:

Abgabe der **Interessenbekundung** durch schriftliche Benachrichtigung (E-Mail oder Fax) **bis zum 01. Februar 2018** bei der VKU Consult Berlin. Vor und nach Abgabe der Interessenbekundung erwartet der Tourismus-Service Langeoog ein oder mehrere intensive Gespräche vor Ort, um die Intention auf Schlüssigkeit für diesen Standort zu optimieren.

Bei Bedarf erhalten die Bieter eine CD-Rom mit folgenden Dateien:

- » Lageplan
- » Bestandspläne Gebäude
- » Umbaupläne Meerwasser-Freizeit- und Erlebnisbad
- » Höhenplan
- » Luftbild
- » aktuelle Bodenrichtwertkarte
- » Unterlagen Schiffahrtsmuseum
- » Unterlagen »Mini-Langeoog – die Insel aus LEGO® Steinen«

Die Interessenten, die die Erfordernisse zur Teilnahme am zweiten Schritt des Verfahrens erfüllt haben, erhalten bis zum 06. Februar 2018 eine Bestätigung über die weitere Teilnahme und die Bewertungsmatrix zum Verfahren übermittelt.

Schritt 2:

Die **weiterhin interessierten Bewerber** werden **zur Abgabe eines Angebots bzw. Realisierungskonzepts aufgefordert**. Dieses Angebot ist mit rechtsverbindlichem Anschreiben bis zum 07. Mai 2018 bei der VKU Consult Berlin einzureichen.

Mit dem Angebot sind der Inselgemeinde Langeoog folgende Unterlagen einzureichen:

- » Projektbeschreibung (Erläuterungsbericht von max. 6 DIN A4-Seiten, Aussagen zum städtebaulichen und gestalterischen Konzept, zum Nutzungskonzept, zur Gestaltung, zu den ökologischen Anforderungen etc.)
- » Alle zum Verständnis erforderlichen Ansichten, Grundrisse und Schnitte etc. im Maßstab 1:200
- » Flächenberechnungen GRZ, GFZ, Programmflächen, Berechnungen der Bruttogeschossfläche und des umbauten Raumes nach DIN 277
- » Mindestens je eine Perspektive aus dem Blickwinkel Barkhausenstraße und aus südwestlicher Richtung
- » Ein Massenmodell (weiß) im Maßstab 1:200

Schritt 3:

In einem **weiteren Qualifizierungsschritt** erhalten die **fünf bestplatzierten Teilnehmer** am Verfahren, deren Vorschläge von der Inselgemeinde und ihren Gremien auf Basis der übergebenen Bewertungsmatrix angenommen wurden, eine **Einladung zur Vorstellung ihrer Projekte in einer nichtöffentlichen Sitzung** des Bewertungsgremiums. Hierzu haben die Investoren eine Präsentation vorzubereiten und das Massenmodell vorzustellen, zu erklären und zu übergeben. **Nach Abschluss der Vorstellungsrunde wird das Bewertungsgremium eine abschließende Beurteilung vornehmen.**

Zur Bewertung der vorzulegenden Konzepte wird die zum zweiten Schritt übergebene Bewertungsmatrix herangezogen. Bewertet werden:

1. Städtebauliche und architektonische Qualität des Entwurfs

- » Integration in das Umfeld
- » Gestaltung Gebäude
- » Gestaltung Außenräume und Freiflächen

2. Nutzungsvorschläge (Funktionsbereiche)

- » Die Besonderheiten des Nutzungskonzeptes (Alleinstellungsmerkmal)
- » Die Konzeption eines möglichen Funktionsbereiches Veranstaltung
- » Die Nutzungsmöglichkeiten des Veranstaltungsbereiches

3. Nachhaltigkeit und Ökologie

4. Preisangebot

K.o. Kriterien Rechtsanwalt fragen

4.2. Beurteilung der eingereichten Angebote

Für die Beurteilung der eingereichten Angebote wird ein Bewertungsgremium gebildet, das sich wie folgt zusammensetzt:

- » Vertreter des Gemeinderates
- » Allgemeiner Vertreter, Tourismusmanager und Technischer Leiter des Tourismus-Service
- » Prof. Dr. Volker Droste, Architekt und Honorarprofessor aus Oldenburg, als Berater des Rates (ohne Stimmrecht)
- » VKU Consult GmbH (ohne Stimmrecht)
- » Rechtsanwältin der Kanzlei WEGNERPARTNER (ohne Stimmrecht)

4.3. Prüfung der Angebote

Eine **Prüfung auf Einhaltung der Rahmenbedingungen des Verfahrens und der vorgegebenen Termine** erfolgt durch die **VKU Consult GmbH**, ein Unternehmen des Verbandes kommunaler Unternehmen e. V. und durch die Anwälte von WEGNERPARTNER.

Die Vorprüfung der eingereichten Angebote erfolgt ebenfalls durch die VKU Consult GmbH.

Sollten die Verhandlungen mit dem erstplatzierten Interessenten des Verfahrens scheitern oder dieser im weiteren Entwicklungsprozess sein Angebot zurückziehen, wird die Liegenschaft durch Beschluss des Gemeinderates an einen der anderen Teilnehmer des Verfahrens übergeben.

Aus der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Inselgemeinde Langeoog herleiten. Sie behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren jederzeit einzustellen, wenn kein wirtschaftlich oder konzeptionell den Anforderungen entsprechendes Angebot vorliegt. Ansprüche können aus der Teilnahme am Verfahren gegen die Inselgemeinde Langeoog nicht geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Übergabe, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Fragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich – per Fax oder E-Mail – **an die VKU Consult als Kontaktstelle zu richten.** Fragen, die der Kontaktstelle bis sechs Tage vor Ablauf der genannten Fristen nicht vorliegen, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Sofern Fragen nicht bewerbenspezifische Sachverhalte betreffen, werden die Unterlagen allen Bewerbern, die ihr Interesse am Verfahren bekundet haben bzw. ein Angebot abgegeben haben, in anonymisierter Form schriftlich (per E-Mail) zugeleitet.

Alle Gespräche und Verhandlungen mit den Bewerbern/Investoren und die Vergabe stehen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Rat der Inselgemeinde Langeoog.

Die Interessenbekundung, welche die meisten Bewertungspunkte erhält, bekommt den Zuschlag zur Übernahme der Liegenschaften KWC/HDI in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates.

Neben der Erfüllung vorgenannter Kriterien hat der Interessent/Partner dem Tourismus-Service ein monetäres Angebot zu unterbreiten. Die Überlassung der Liegenschaften KWC und HDI kann auf verschiedensten Wegen erfolgen. Kauf, Erbpacht mit Einmalzahlung oder Pacht mit Einmalzahlung. Das Verfahren ist in diesem Punkt offen.

Der Interessent bzw. Investor oder Partner des Tourismus-Service Langeoog hat den Geldwert der Überlassung in einem Gesamtbetrag zu benennen. Dieser genannte Betrag einer Übernahmesumme bei Erbpacht, Pacht oder Kaufsumme muss vergleichbar beurteilt werden können.

5. TERMIN-ÜBERSICHT

Oktober 2017	Öffentliche Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens
Oktober 2017 bis Januar 2018	Zeit für Besichtigungen, Gespräche und Recherchen
01. Februar 2018	Abgabe der Interessenbekundung
06. Februar 2018	Bestätigung zur Teilnahme am zweiten Schritt des Verfahrens und Übergabe weiterer Unterlagen

Start des zweiten Schrittes des Verfahrens

07. Mai 2018	Abgabe der Angebote
05. Juni 2018	Vorstellung der ausgewählten Projekte vor dem Bewertungsgremium auf Langeoog
Mitte Juni 2018	Bekanntgabe Gewinner des Verfahrens

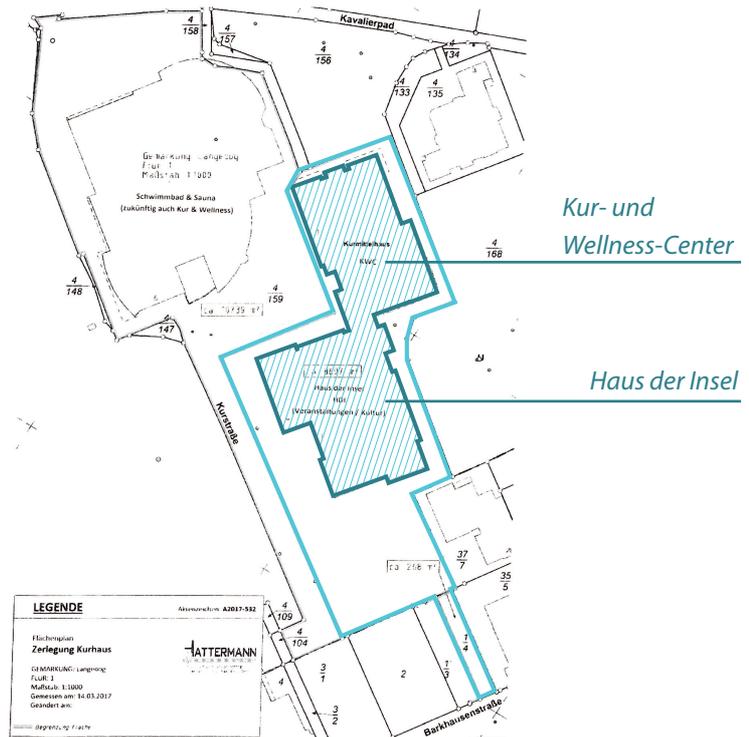
Der Termin zur Veröffentlichung in öffentlicher Sitzung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Ziel: Abbrucharbeiten sind ab Winter 2018/2019 möglich.

6. INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN

Grundstücke, vorgeschlagene Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1. Grundstücke



Inklusive Zufahrt und Feuerweggasse auf der Nordostseite der Liegenschaften Kur- und Wellness-Center (KWC) und Haus der Insel (HDI) ergeben sich **8.965 m² Grundstücksfläche**. Das vorgelagerte, unbebaute Park-Grundstück an der Barkhausenstraße ist nicht Bestandteil des Verfahrens.

Die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude sind nicht zwingend zu erhalten und können abgerissen werden. Die Außenanlagen und vorhandene Vegetation sind zu erneuern.

Abgesehen von großem Interesse an zukünftigen Nutzungen und Angeboten, wird sehr genau darauf geachtet, dass sich Neubauten und Außenanlagen städtebaulich, gestalterisch und hinsichtlich der geplanten Nutzungen harmonisch und sensibel in das Inseldorf und in den besonderen Kontext Langeoogs einfügen.

Die Liegenschaften liegen innerhalb des Bebauungsplans A »Kurgebiet«.
Es soll jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Folgende Vorgaben werden bereits heute gemacht:

- » Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,5 nicht überschreiten.
- » Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, Z II.

6.2. Nutzungsprogramm

Dem Bieter wird kein konkretes Raum-, Flächen- oder Funktions- bzw. Nutzungsprogramm vorgegeben. Beispielsweise, aber nicht verpflichtend, wären folgende Nutzungen denkbar:

- » **Veranstaltung (Unterhaltung, Seminare, Tagungen, etc.)**
- » **Beherbergung (Hotel, Hostel, Boardinghouse, etc.)**
- » **Betriebsbezogenes Wohnen**
- » **Verträgliches Volumen an möglichst ganzjährig zur Vermietung angebotenen Ferienwohnungen**
- » **Gastronomie**
- » **Kleinteiliges Gewerbe**

6.2.1. Veranstaltung

Bestandteil der Neubebauung ist ein Veranstaltungsbereich mit allen erforderlichen Nebenräumen. Wesentlicher Bestandteil des Veranstaltungsbereichs ist ein Saal mit einer Kapazität für ca. 400-450 Besucher auf Stühlen in Reihen. Der Saal sollte dann durch mobile Wände teilbar sein, so dass Seminarräume unterschiedlicher Größen entstehen und angeboten werden können.

Befindet sich der Veranstaltungsbereich im Eigentum des Investors, möchte die Verkäuferin für jährlich wiederkehrende, fixe Veranstaltungen und Sonderveranstaltungen ein vertraglich vereinbartes Teil-Nutzungsrecht vereinbaren.

Wenn möglich und seitens des Investors gewünscht, können Investor und Inselgemeinde den Veranstaltungsbereich zukünftig auch gemeinsam betreiben. Der Saal- und Tagungsbetrieb würde dann eventuell aus einem gemeinsamen Bankett- bzw. Veranstaltungsbüro vom Betreiber und dem Tourismus-Service Langeoog bewirtschaftet und organisiert. Es findet eine gemeinsame, auf die Belange des Betreibers und des Tourismus-Service abgestimmte Veranstaltungsplanung statt. Hierüber würde gegebenenfalls ein gesonderter Kooperationsvertrag geschlossen.

Der Veranstaltungsbereich soll für Theatervorstellungen, Konzerte, Vorträge und Seminare genutzt werden können (Bühnentechnik, Sound- und Light-Systeme, Vorhänge usw. sind bei der Erstellung und Vorlage des Konzeptes zu berücksichtigen). Eine gastronomische Bewirtungsmöglichkeit wird gewünscht, ebenso soll der Veranstaltungsbereich über einen separaten, eigenen Eingang erreicht werden können.

Für den Veranstaltungsbereich kann die Partnerschaft mit der Inselgemeinde Langeoog und ihrem Projektpartner »Nationalparkverwaltung« von besonderem Interesse sein. Werden nationalparkrelevante Inhalte in diesen Bereich integriert und die touristische Säule »Natur und Naturerlebnisse« gestützt, besteht die Möglichkeit einer Förderung über europäische und nationale Förderprogramme (UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer).

Aus Sicht der Verkäuferin gibt es Nutzungen und Zielgruppen, für die der Standort besonders gut geeignet ist.

6.2.2. Beherbergung

Hotel für Tagungsgäste/Tagungsgruppen, ebenso Hotel (unteres Sternesegment), Hostel oder Boardinghouse

- » **Zielgruppe junge Menschen zwischen Ausbildung und Familie**
- » **Zielgruppe junge Familien mit (kleinen) Kindern**
- » **Wintergäste, Freunde der Nebensaison**

Ein Kontingent von fünf Zimmern des Beherbergungsbetriebes könnten der Inselgemeinde, Eigenbetrieb Tourismus-Service, als sog. Künstlerzimmer zur Verfügung gestellt werden. Hierüber wird ein gesonderter Vertrag geschlossen.

6.2.3. Wohnen

Betriebsbezogenes Wohnen ist zulässig und gewünscht.

Dauerwohnen ist an einem Standort, der der touristischen Entwicklung dienen soll, kontraproduktiv, weil es zu erheblichen Nutzungskonflikten kommen kann. Das gilt auch für ausschließlich dem Zweitwohnen dienende Wohnungen. Daher sind auch Ferienwohnungen an dieser Stelle nur bedingt und in verträglichem Volumen erwünscht und sollten möglichst ganzjährig zur Vermietung angeboten werden.

6.2.4. Kleinteiliges Gewerbe

Auf der Südwestseite des Gebäudes, mit Ausrichtung zur Barkhausenstraße, sind Räume für ein Veranstaltungsbüro mit Langeoog-Shop gewünscht. Der Weg von der Barkhausenstraße zum Strand – zukünftig entlang der neu entstehenden Gebäude – ist auch heute schon wichtig, beliebt und attraktiv. Shops an der Südwest- bzw. Südost-Seite – Läden zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf von Bewohnern und Gästen – sind gut vorstellbar und bieten sich an.

6.2.5. Gastronomie

Für das Gastronomiekonzept werden besonders prägnante, regionale und zielgruppenorientierte Bezüge erwartet.

6.3. Anforderungen und Wünsche in Bezug auf Gestaltung der Baukörper

Der städtebauliche Maßstab, die Anordnung von Gebäuden, Straßen und Plätzen, die Architektur, die Materialität sowie Form- und Farbgebung sind inseltypisch und unterscheiden sich durchaus auch von den anderen Nordseeinseln. Das Inseldorf wird von den Einwohnern wie Besuchern als überwiegend stimmig wahrgenommen.

Wie anfangs bereits erwähnt, sollen sich daher auch die zukünftigen Neubauten und Außenanlagen städtebaulich, gestalterisch und hinsichtlich der geplanten Nutzungen harmonisch und sensibel in das Inseldorf und in den besonderen Kontext einfügen.

Sofern für ein vorgeschlagenes, innovatives Konzept allerdings auch gestalterisch eine gewisse Eigenständigkeit – ohne direkte Bezüge auf Inseldorf oder Nachbarschaft – erforderlich und beabsichtigt ist, kann bei schlüssiger Begründung und überzeugender Nachvollziehbarkeit durchaus mit positiver Zustimmung gerechnet werden.

Für den Kurbereich gilt die örtliche Baugestaltungssatzung nicht, die Beachtung folgender Hinweise ist jedoch erwünscht:

» Von besonderem Interesse ist der **Einmündungsbereich an der Barkhausenstraße.**

Die städtebauliche Situation soll **einladend wirken und hohe Aufenthaltsqualitäten aufweisen.**

» Gewünscht für das neue Gebäudeensemble ist **eine differenziert in Erscheinung tretende Dachlandschaft mit Dachformen, Materialien und Neigungen**, die für das Inseldorf typisch oder für die besondere, qualitativ hochwertige Architektur der Neubebauung erforderlich sind.

» **Fassaden zu den Straßen, Wegen und Plätzen sollen nicht monoton wirken**, erkennbare Gliederungen, Zonierungen und/oder Staffelungen sind ausdrücklich erwünscht. Bereits im Vorfeld des Interessenbekundungsverfahrens wurden folgende Wünsche geäußert: offen, einladend, sympathisch, maßstäblich sowie klimafreundliche, regionaltypische Materialien und Bauweisen.

6.4. Anforderungen und Wünsche in Bezug auf Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen

Die Außenanlagen-, Freiflächen- und Gartengestaltung sollen sich am natürlichen Umfeld der Dünenlandschaft orientieren.

Eine Barrierefreiheit für öffentlich zu erreichende Flächen und Bereiche ist ausdrücklich gefordert.

Der Weg von der Barkhausenstraße zum Strand entlang der neu entstehenden Gebäude ist wichtig, beliebt und attraktiv. Außenanlagen sollen einladend wirken. Für diese gelten selbstverständlich ebenso hohe gestalterische Ansprüche wie an das Gesamtensemble auch. Dies ist bei möglicher Anlage von Zäunen, Hecken und Mauern zu berücksichtigen.

Museumsrettungsboot »LANGEOOG« auf vorhandenem Klinkerpflaster

Das Motorrettungsboot »LANGEOOG« war von 1945 bis 1980 auf Langeoog stationiert. Heute ist es als Museumsrettungsboot vor dem Haus der Insel zu besichtigen.



6.5. Ergänzende Angebote

Eine direkte und funktionale Anbindung an den Anwendungs- und Saunabereich des Freizeit- und Erlebnisbades (Anhang 7) ist durchaus möglich und gewünscht. In Abstimmung mit dem Investor kann eine Tunnel- oder Brückenlösung erarbeitet werden. Hierzu wird ein gesonderter Vertrag geschlossen.

Das historische Museumsrettungsboot wird kostenfrei zur Verfügung gestellt und kann – gerne und im Sinne der Verkäuferin – in das Gebäude integriert werden. Eine Ausstellung »Die Seenotretter auf Langeoog« an geeigneter Stelle in den Neubauten bietet sich an. Die Inselgemeinde steht zur Erstellung einer solchen Ausstellung unterstützend zur Seite.

Das Langeooger Schiffahrtsmuseum oder Teile des Museums kann/können in die Neubauten integriert werden.

Die Ausstellung »Mini-Langeoog – die Insel aus LEGO® Steinen« steht ebenfalls als öffentliche Attraktion zur weiteren Verwendung zur Verfügung.

6.6. Ergänzende Hinweise und Forderungen

Die Inselgemeinde Langeoog erklärt, dass sie mit dem Investor unverzüglich Verhandlungen über die Übergabe der Liegenschaften, die Realisierung und Konkretisierung des beabsichtigten Konzeptes aufnehmen wird.

Die Entscheidung der Inselgemeinde Langeoog, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft übergeben wird, ist freibleibend.

Die Gesamtplanung und der Bau des Gebäudekomplexes erfolgen durch den Investor. Die Planung des Veranstaltungs- und Tagungsbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem Tourismus-Service Langeoog. Die Kosten zur Umsetzung des Bauvorhabens sind vom Investor zu übernehmen. Der Interessent/Investor hat dazu ein bewertbares gesondertes Konzept über die Planung eines etwaigen Veranstaltungs- und Tagungsbereiches vorzulegen.

Zur Planung des Veranstaltungsbereiches sollte eine größtmögliche Förderung aus den Fördertöpfen des Landes, des Bundes und der europäischen Union geprüft werden.

Über die genannten Verträge über die Nutzung von Künstlerzimmern und dem gemeinsamen Betrieb eines Veranstaltungs- und Tagungsbereiches wird im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages besprochen und abgeschlossen.

Der Investor verpflichtet sich dazu, das eingereichte und vom Gemeinderat beschlossene Projekt umzusetzen. Dazu ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Investor und dem Tourismus-Service Langeoog vorgesehen.

7. RESÜMEE

Die Verkäuferin strebt einen guten Erlös an. Darüber hinaus wird erwartet, dass durch die Neubauten, ihre funktionalen Angebote und hochwertige Architektur Langeoog zukünftig Qualitätsmerkmale aufweisen kann, durch die die ohnehin schon große Beliebtheit und besondere Attraktivität der Insel weit über die Region hinaus noch einmal gesteigert werden soll. Dazu ist ein schlüssiges Gesamtkonzept vorzulegen.

Nach der Entscheidung im Interessenbekundungsverfahren verpflichten sich der Vorhabenträger und die Gemeinde zu guter und verlässlicher Zusammenarbeit, das Projekt zu einem Mehrwert für die Insel zu entwickeln und zur zügigen und erfolgreichen Umsetzung des Projektes.

8. KONTAKTE

Zuständig für Informationen zum Verfahren, zu Fristen und Belangen des Verfahrens:

VKU Consult GmbH | Invalidenstraße 91 | 10115 Berlin

Ihr Ansprechpartner: Herr Wolfram Speer, Tel. 030 58580597 | speer@vku-consult.de

Für Informationen bzw. persönliche Gespräche zum Produkt Langeoog, zu Tenor und Intention der Ausschreibung, Besichtigungen und touristischen Kennzahlen stehen Ihnen folgende Gesprächspartner der Inselgemeinde Langeoog zur Verfügung:

Bürgermeister Uwe Garrels

Tel. 04972 693-110

u.garrels@langeoog.de

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes

Tel. 04972 693-112

r.heimes@langeoog.de

Tourismusmanager Hinrik Dollmann

Tel. 0174 1553360

h.dollmann@langeoog.de

9. Anhang



9.1. Umfeld und touristische Hintergründe

Das Nordseeheilbad Langeoog ist eine der erfolgreichsten touristischen Destinationen Norddeutschlands und eine der prosperierendsten deutschen Inseln. Die knapp 20 km² große ostfriesische Insel liegt mitten im UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und punktet mit einem 14 km langen unverbauten Sandstrand zur offenen Nordsee, einer großartigen Dünenlandschaft und ausgedehnten, artenreichen Salzwiesen zur Wattseite hin. Dünen und Deiche mit fantastischem Meerblick umschließen das Inseldorf und das Inselwäldchen. Die Insel ist über Rad- und Wanderwege hervorragend erschlossen und besitzt ein breitgefächertes und hervorragendes Angebot an Inselführungen, (Natur-)Sportmöglichkeiten und Gesundheitsangeboten. Der Standort direkt am Meer und der damit verbundene hohe Salzgehalt der Luft, gepaart mit hochqualifizierten Gesundheits- und Sportangeboten, befähigen die Insel zum zertifizierten Thalasso-Nordseeheilbad.

Das Inseldorf mit seinen etwa 1.750 Einwohnern zeichnet sich ebenso wie die Landschaft durch Kleingliedrigkeit aus. Langeoog hat sich seinen authentischen Charakter als naturorientierte Destination für Familien – sportlich, aber auch diskret und vertrauenswürdig – aus den Anfängen des Tourismus bis heute erhalten.

Langeoog ist autofrei und fahrradfreundlich. Aufgrund der Insellage in der einzigartigen Wattenmeerlandschaft entwickelt sich der touristische Betrieb seit Jahrzehnten krisenfrei und bietet bei mehr als 1,5 Millionen Übernachtungen und etwa 210.000 Übernachtungsgästen jährlich noch beträchtliches touristisches Entwicklungspotential. Zusätzlich zu den Übernachtungsgästen besuchen rund 150.000 Tagesgäste pro Jahr die Insel.

Die gezeitenunabhängige Fährverbindung, die nur wenige der Ostfriesischen Inseln bieten können, erlaubt eine präzise An- und Abreiseplanung für die Gäste. Nur Borkum und Norderney können den gleichen Service bieten. Diese Inseln unterscheiden sich aber durch die Zulassung von Autoverkehr von Langeoog. Dieses gibt Langeoog einen speziellen Charakter, was sich auch in der Gästestruktur ablesen lässt (Anhang 1).

Als einzige der o.g. Inseln verfügt die Inselgemeinde Langeoog über eine eigene Reederei. Dieses erlaubt eine sehr umfassende Dienstleistung rund um die An- und Abreise, wie z.B. den durchgehenden Gepäck-Service vom Fährhafen Bensorsiel zum Beherbergungsbetrieb auf der Insel und zurück oder einen ganzjährig mehrmalig, über den Tag verteilten Fährbetrieb für die Gäste. Dieses ist gerade in Bezug auf Kurzreisende ein beträchtlicher Wettbewerbsvorteil für Vermieter. Unsere Inselreederei erbringt nicht nur Transportleistungen, sondern vermittelt auch Reise-Erlebnisse durch die unbeschreiblich faszinierende Wattenlandschaft des Weltnaturerbes und den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Für Langeoog-Gäste beginnt der Urlaub mit dem Empfang in unserem Fährhaus in Bensorsiel.

Die überwiegende Anzahl der Feriengäste übernachtet in Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Die anteiligen Bettenkapazitäten für Hotel- und Pensionsbetten betragen nur 12 % (Anhang 2). Dadurch ergibt sich eine ganz klare Unterdeckung an Hotel- und Pensionsbetten. Im Vergleich mit den Zahlen des Niedersachen-Tourismus und des Deutschland-Tourismus wird ebenfalls deutlich, dass Langeoog im Verhältnis zu Ferienhäusern und -wohnungen relativ wenig Hotel- und Pensionsbetten vorhält.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer (AD) der Feriengäste betrug in den vergangenen Jahren ca. 7,5 Tage (Anhang 3) und liegt damit deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von ca. 3,1 Übernachtungen im Jahr. In den Sommerferien ist die Aufenthaltsdauer wesentlich höher.

Der Anteil der Stammgäste beträgt je nach Jahreszeit 70 bis 90 % (Anhang 1, Punkt 2). Die Altersstruktur der Gäste ergibt sich aus Anhang 1, Punkt 1.

Langeoog hat sich als Familien- und Sportinsel etabliert. Die geplanten und tatsächlich unternommenen Aktivitäten der Gäste ergeben sich aus Anhang 1, Punkt 3. Der Gästemix (Familien- oder Alleinreisende) ist in Anhang 1, Punkt 2, aufgezeichnet. Der Zufriedenheitsgrad der Langeoog-Gäste ist überdurchschnittlich hoch und ergibt sich aus Anhang 4. Anhang 5 zeigt eine im Jahre 2017 veröffentlichte Statistik des DWIF über die auf Langeoog getätigten Umsätze ökonomischer Wertschöpfung.

Das touristische Angebot Langeoogs ruht auf fünf Säulen:

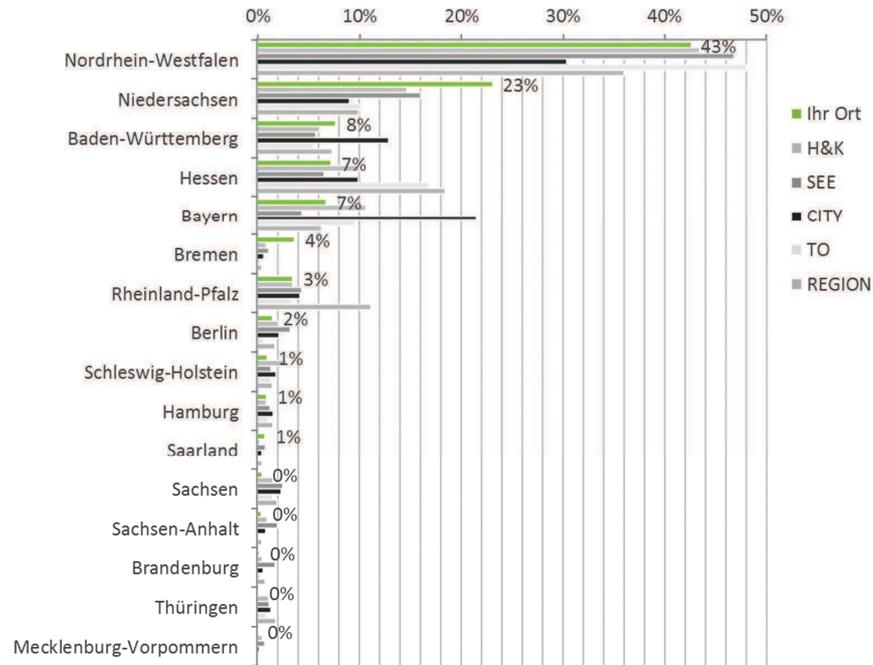
- » Gesundheit und Thalasso (dazu gehört auch das Meerwasser-Erlebnisbad mit Saunalandschaft)
- » Sport- und Strandsportangebote
- » Familien-Angebote
- » Kultur- und Kreativangebote
- » Natur und Naturerlebnisse

Die Charakteristik Langeoogs ergibt sich aus der Studie des DWIF (Anhang 6). Langeoog erreicht bei den Themen Gesundheit, nachhaltiger Urlaub, Familie, Wellness, Sport, Natur und barrierefreier Urlaub eine hohe bis sehr hohe Wettbewerbsplatzierung. Bei den Themen Sporturlaub, Kultur und vor allem bei der Kulinarik bietet sich für jede marktteilnehmende Unternehmung ein großes Entwicklungs- und Schöpfungspotential.

Auch die Themen »Qualität & Qualifizierung«, »Barrierefreiheit – Urlaub für alle« und »Nachhaltigkeit – Fairtrade und Slow Food«, also eine ausgewogene Berücksichtigung der Aspekte Ökologie und Soziales, ziehen sich als Leitfäden durch das touristische Angebot der Insel.

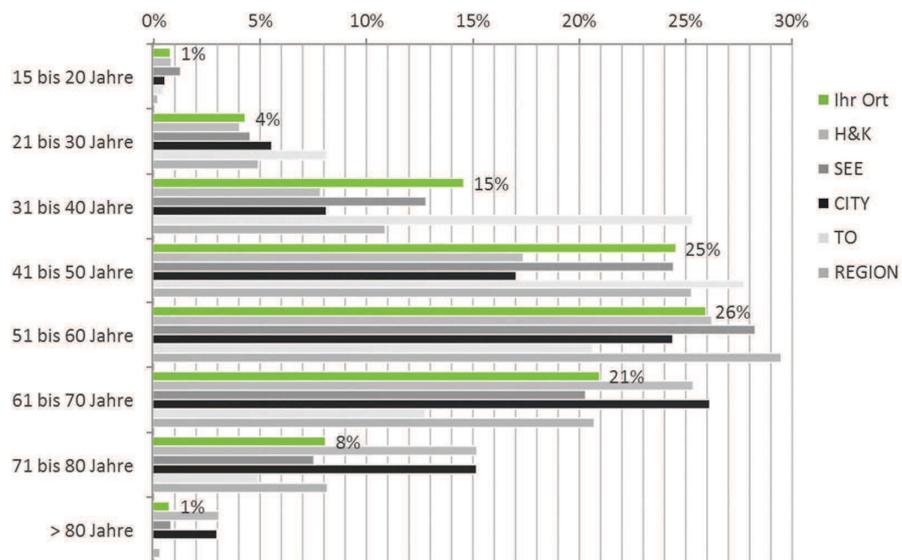
Anhang 1

1 | Gästestruktur: Wohnsitz (Bundesland)



Frage: Wo haben Sie Ihren Wohnsitz? In welchem Bundesland?

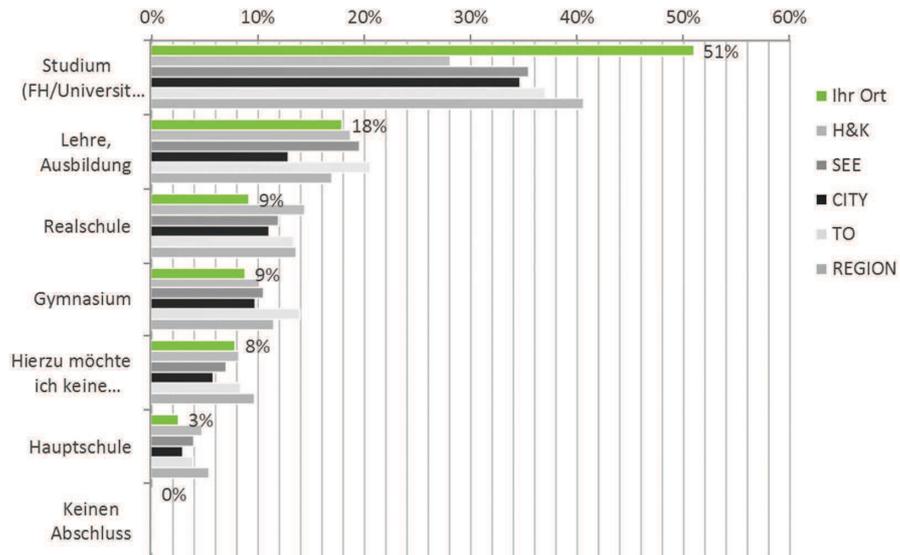
1 | Gästestruktur: Alter



Frage: Wie alt sind Sie?

Anhang 1

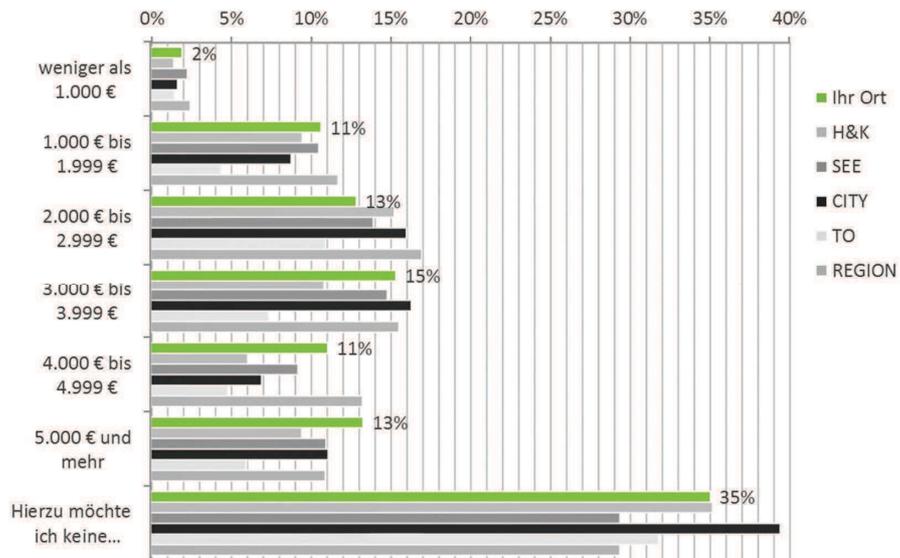
1 | Gästestruktur: Bildung



Frage: Welchen höchsten Abschluss haben Sie?

Hinweis: Nur eine Nennung möglich

1 | Gästestruktur: Monatliches Einkommen

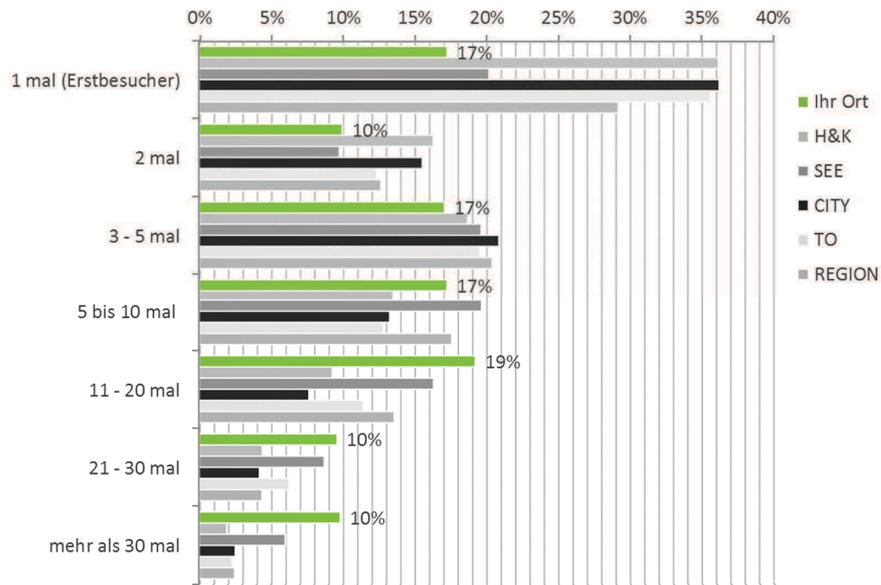


Frage: Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen insgesamt?

Hinweis: Gemeint ist die Summe aller Ihrer Einkommen, die Ihrem Haushalt zur Verfügung steht.

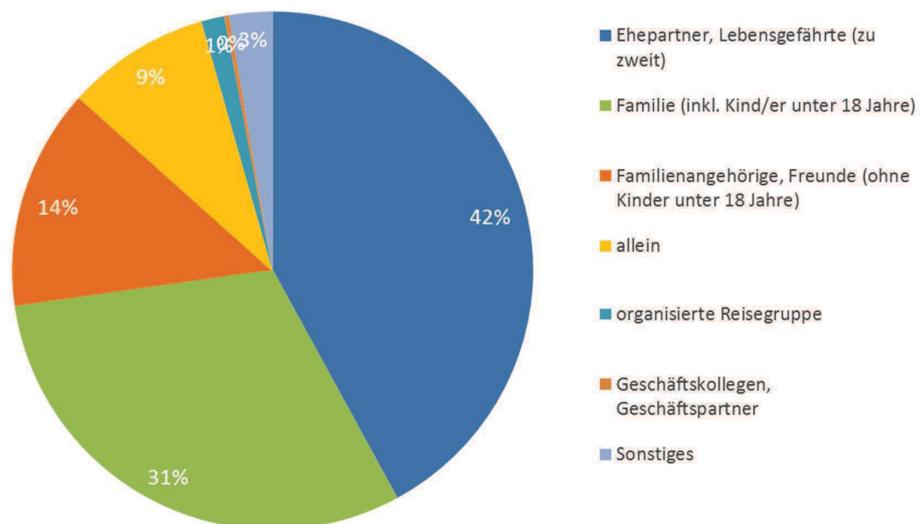
Anhang 1

2 | Grundcharakteristika der Reisen: Reishäufigkeit



Frage: Wie oft waren Sie insgesamt bereits als Gast auf Langeoog?

2 | Grundcharakteristika der Reisen: Reisebegleitung

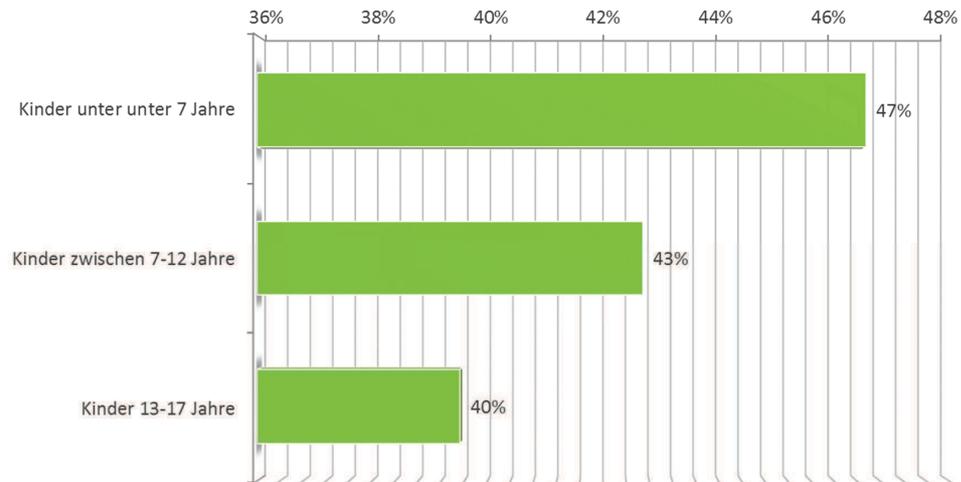


Fragen: Mit wem sind Sie gereist?

Hinweis: Nur eine Nennung möglich

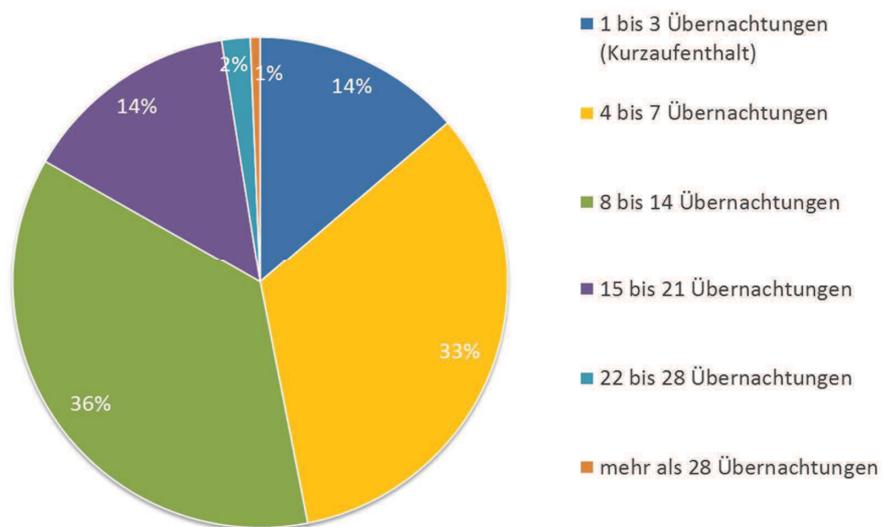
Anhang 1

2 | Grundcharakteristika der Reisen: Reisende mit Kindern (Alter der mitgereisten Kinder)



Frage: Wenn Sie mit Kindern gereist sind: Wie alt sind bzw. waren die Kinder zum Zeitpunkt des Aufenthaltes? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich; Basis: nur Personen, die in Begleitung von Kindern gereist sind, ohne Gruppenreisende

2 | Grundcharakteristika der Reisen: Reisedauer



Frage: Wie lange dauerte der Aufenthalt auf Langeoog?

Anhang 1

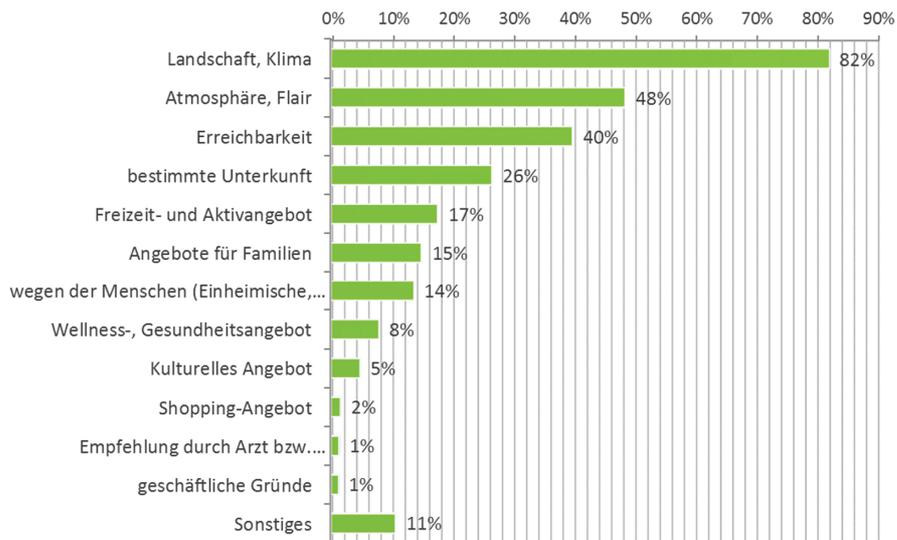
3 | Reisemotive & Reiseentscheidung: Allgemeine Reisemotive



Frage: Was waren die Motive für Ihren Aufenthalt?

Hinweis: Mehrfachnennungen möglich

3 | Reisemotive & Reiseentscheidung: Kriterien der Reiseentscheidung

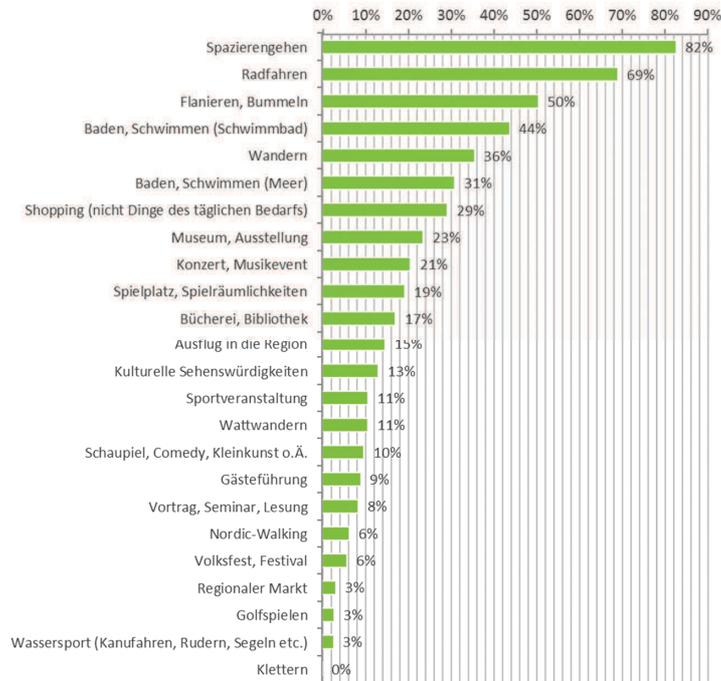


Frage: Warum haben Sie sich für einen Aufenthalt auf Langeoog entschieden?

Hinweis: Mehrfachnennungen möglich

Anhang 1

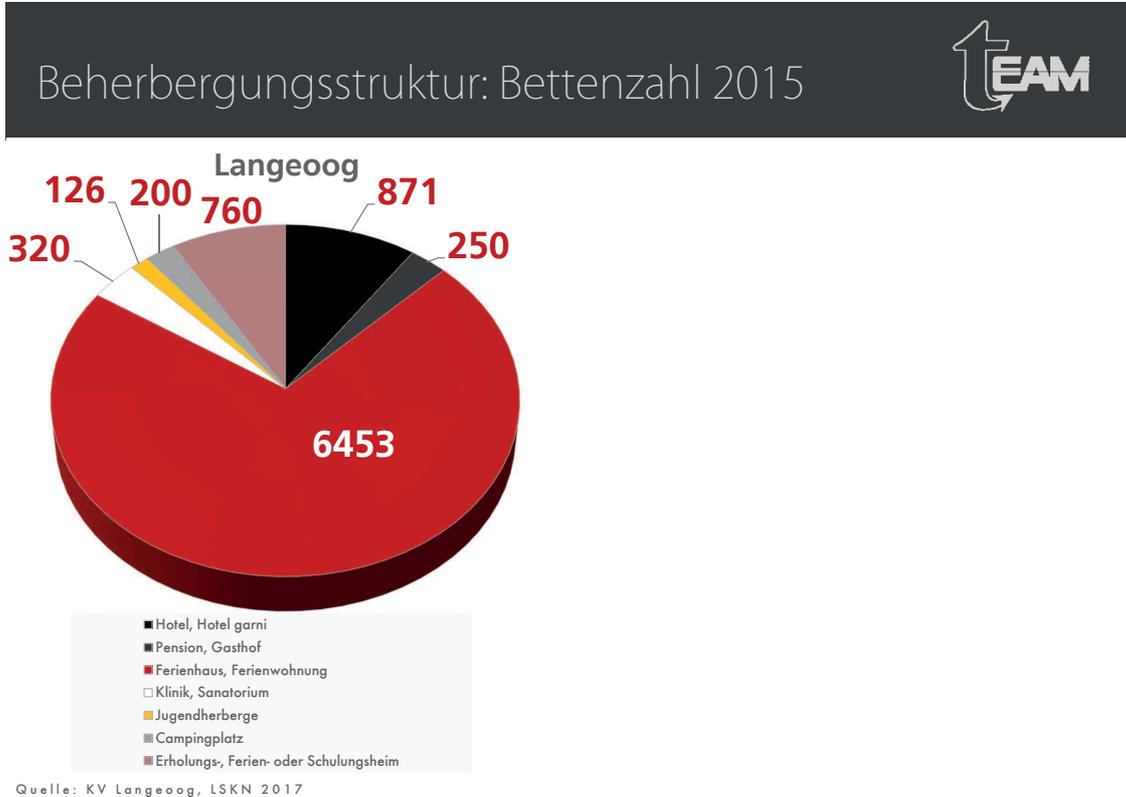
5 | Aktivitäten: Freizeitaktivitäten



Frage: Welche Freizeitaktivitäten haben Sie vor Ort unternommen?

Hinweis: Mehrfachnennungen möglich

Anhang 2



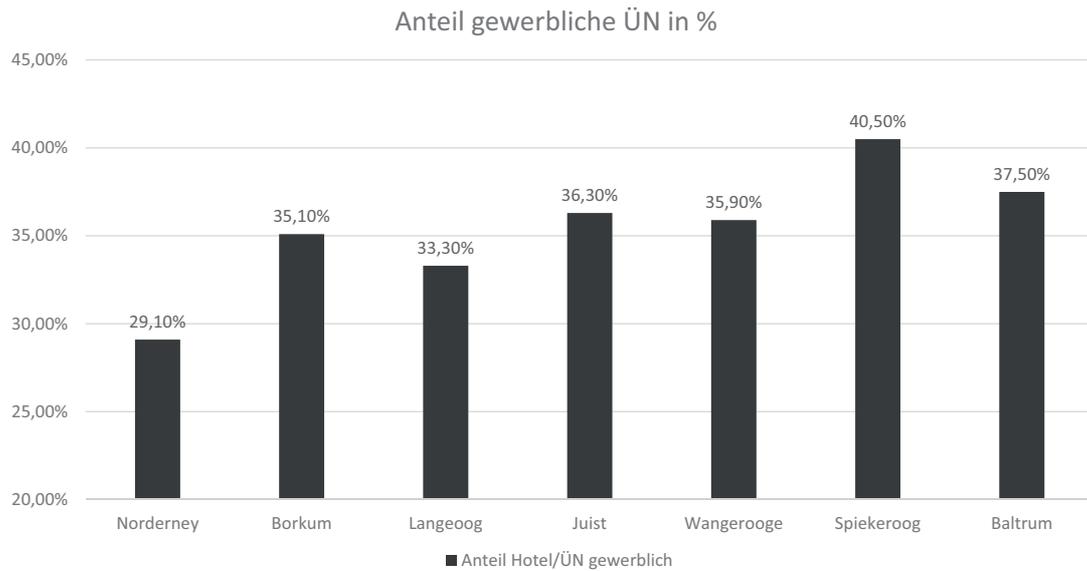
1. Zwischenfazit

Entwicklung ÜN/Bettenzahl

- Die Entwicklung der Bettenzahl geht weitgehend nicht mit der Entwicklung der Übernachtungszahlen konform.
- In den letzten zwei Jahren driftet die Entwicklung der Bettenzahl zur Übernachtungszahl besonders stark auseinander.
- Ein Rückgang der ÜN-Zahlen in 2015 könnte auch auf ein zu geringes Bettenangebot zurückzuführen sein. Dadurch droht eine Abwanderung von potenziellen Gästen und Stammgästen.

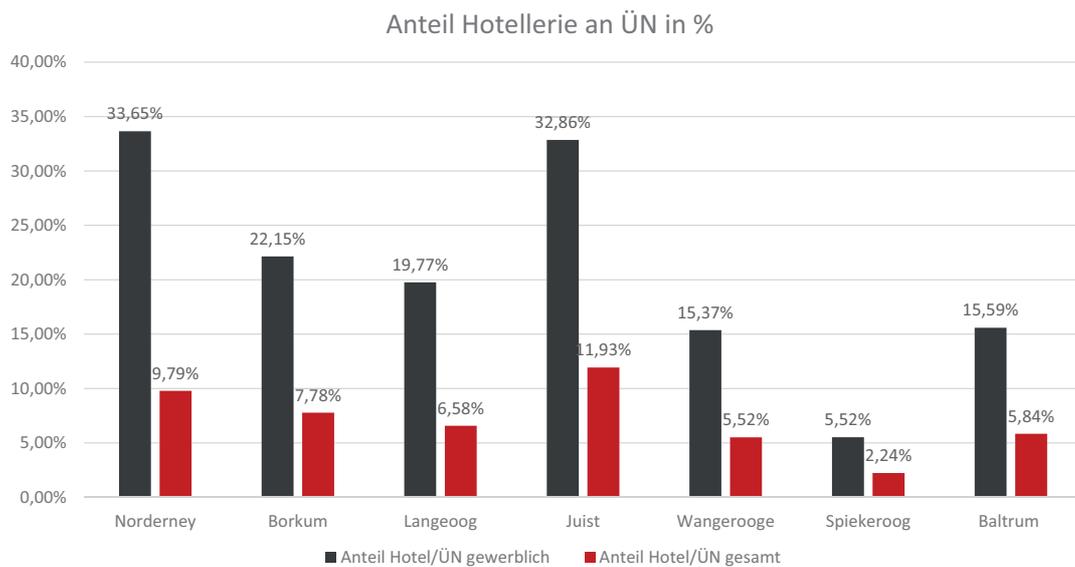
Anhang 2

Anteil gewerbliche ÜN an ÜN insgesamt

Quelle: Berechnung nach Angaben der OTG

Anteil Hotellerie an Übernachtungen

Quelle: Berechnung nach Angaben der OTG

Anhang 2

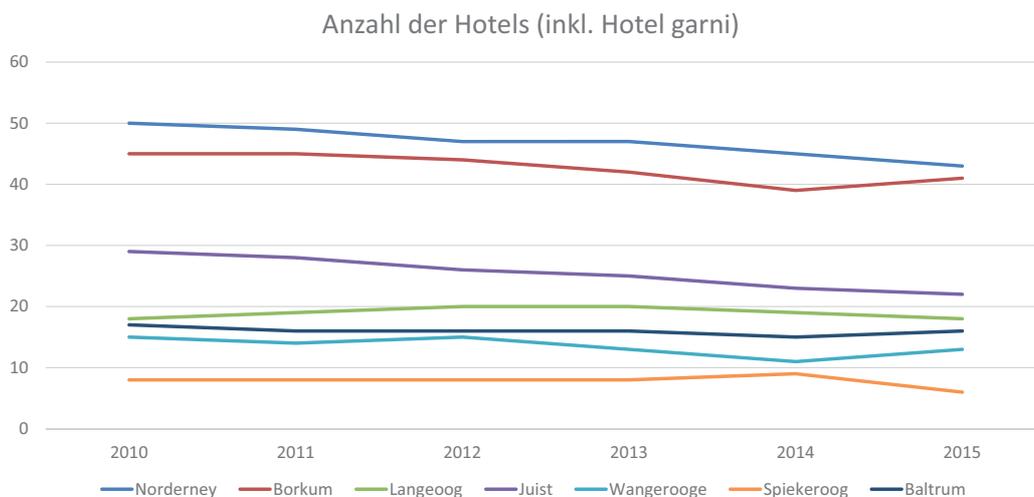
2. Zwischenfazit



Gewerbliche Übernachtungen

- Der Anteil der gewerblichen Übernachtungen ist mit 33,0 % der zweit schlechteste Wert der Ostfriesischen Inseln
- Der Anteil der gewerblichen Übernachtungen aus der Hotellerie ist mit 6,58% geringer als bei den direkten Mitwettbewerbern.

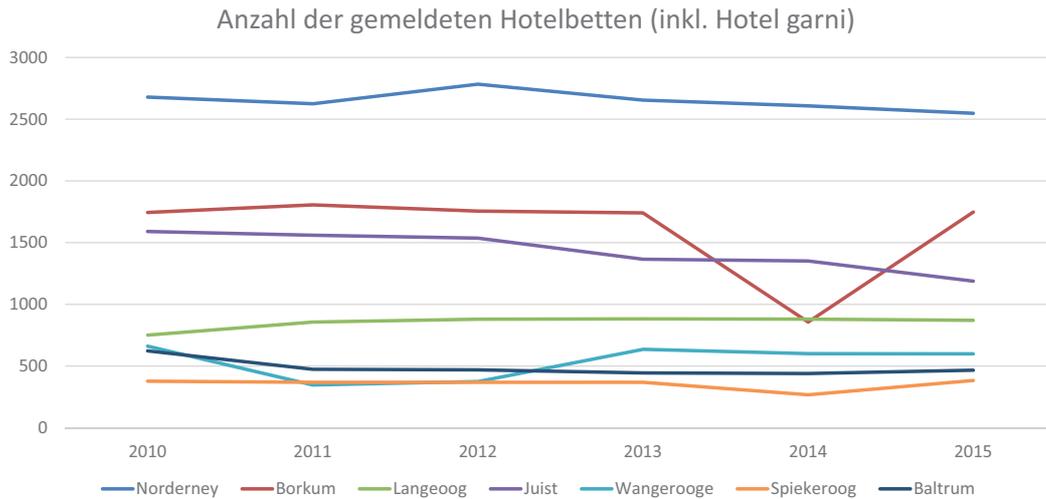
Entwicklung Anzahl Hotellerie OFI



Quelle: LSKN

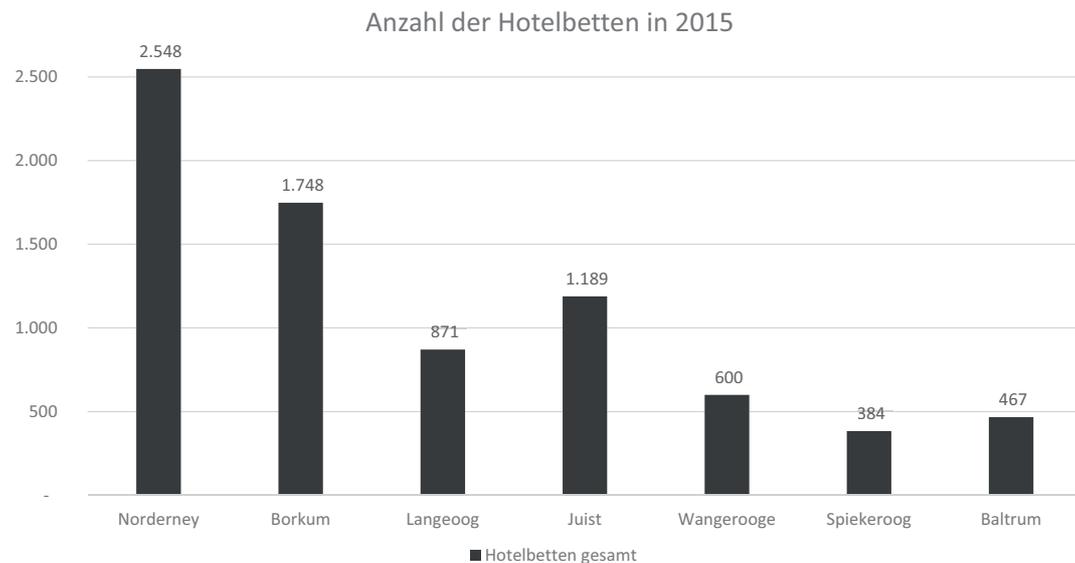
Anhang 2

Entwicklung Anzahl Hotellerie-Betten OFI



Quelle: LSKN

Bettenangebot Hotellerie OFI



Quelle: Berechnung nach Angaben der OTG

Anhang 3

Tourismus-Statistik 2000-2016

Jahr	Gäste bzw. Anreisen*	Übernachtungen	ø AD	gg. Vorjahr Gäste	gg. Vorjahr Übernachtg.
2000**	170.769	1.610.272	9,4	+ 46,3 %	+ 12,1 %
2001	182.015	1.619.934	8,9	+ 6,6 %	+ 0,6 %
2002	179.019	1.521.662	8,5	- 1,6 %	- 6,1 %
2003	179.914	1.457.730	8,1	+ 0,5 %	- 4,2 %
2004	177.755	1.419.829	8,0	- 1,2 %	- 2,6 %
2005	178.644	1.411.358	7,9	+ 0,5 %	- 0,6 %
2006	186.955	1.458.249	7,8	+ 4,6 %	+ 3,3 %
2007	192.112	1.518.037	7,9	+ 2,8 %	+ 4,1 %
2008	193.966	1.532.386	7,9	+ 1,0 %	+ 1,0 %
2009	203.468	1.569.366	7,7	+ 4,9 %	+ 2,4 %
2010	204.062	1.556.812	7,6	+ 0,3 %	- 0,8 %
2011	209.261	1.544.205	7,4	+ 2,5 %	- 0,8 %
2012	205.847	1.551.926	7,5	- 1,6 %	+ 0,5 %
2013	204.048	1.525.761	7,5	- 0,9 %	- 1,7 %
2014	210.169	1.568.482	7,5	+ 3,0 %	+ 2,8 %
2015	213.741	1.499.567	7,0	+ 1,7 %	- 4,39 %
2016	217.161	1.555.462	7,2	+ 1,6 %	+ 3,7 %

*ohne Tagesgäste **Einführung der LangeoogCard im laufenden Jahr

Alle angegebenen Zahlen gelten inkl. Belegung von Mutter-Kind-Kurhäusern, DJH, Zeltplatz und Freizeitheimen

Bettenanzahl:

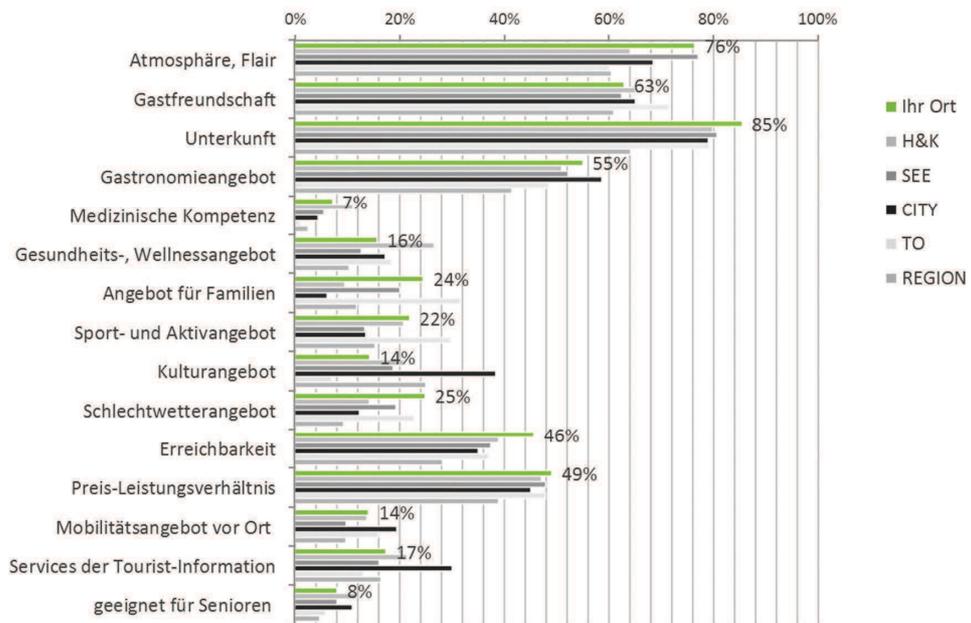
2000	ca. 9.950
2001	ca. 10.000
2002	ca. 10.020
2003	ca. 10.020
2004	ca. 9.980
2005	ca. 9.960
2006	ca. 10.010
2007	ca. 10.050
2008	ca. 10.085
2009	ca. 10.170
2010	ca. 10.205
2011	ca. 10.245
2012	ca. 10.250
2013	ca. 10.295
2014	ca. 9.632
2015	ca. 9.309
2016	ca. 9.270

Tagesgäste:

2000	130.372
2001	140.264
2002	130.399
2003	138.878
2004	124.665
2005	121.299
2006	126.748
2007	124.370
2008	124.253
2009	134.410
2010	124.956
2011	123.996
2012	124.942
2013	119.464
2014	139.311
2015	144.172
2016	150.284

Anhang 4

Zufriedenheit: Wichtigkeit von ausgewählten Angebotsfaktoren



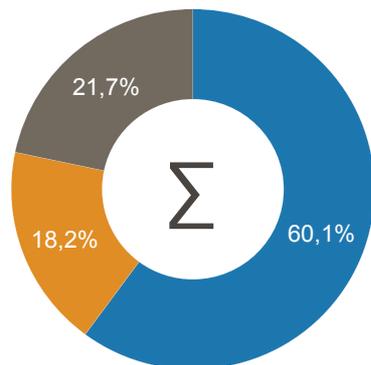
Frage: Welche der folgenden Angebotsfaktoren waren für Sie wichtig? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich

Anhang 5

DWIF-Studie 2016: Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Insel Langeoog

Direkte Profiteure des Tourismus

Gesamt 142,0 Mio. €



Gastgewerbe 85,4 Mio. €



Einzelhandel 25,8 Mio. €

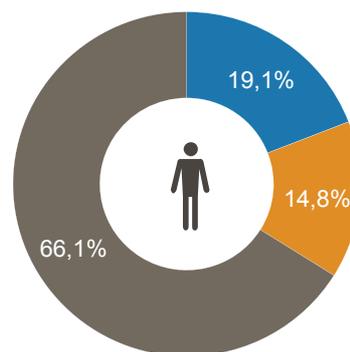
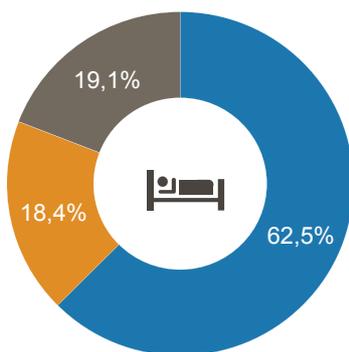


Dienstleistungen 30,8 Mio. €

Direkte Profiteure des Tourismus - Übernachtungs- versus Tagesbesucher -

Übernachtungsgäste 134,4 Mio. €

Tagesbesucher 7,6 Mio. €



Gastgewerbe



Einzelhandel



Dienstleistungen

Anhang 6

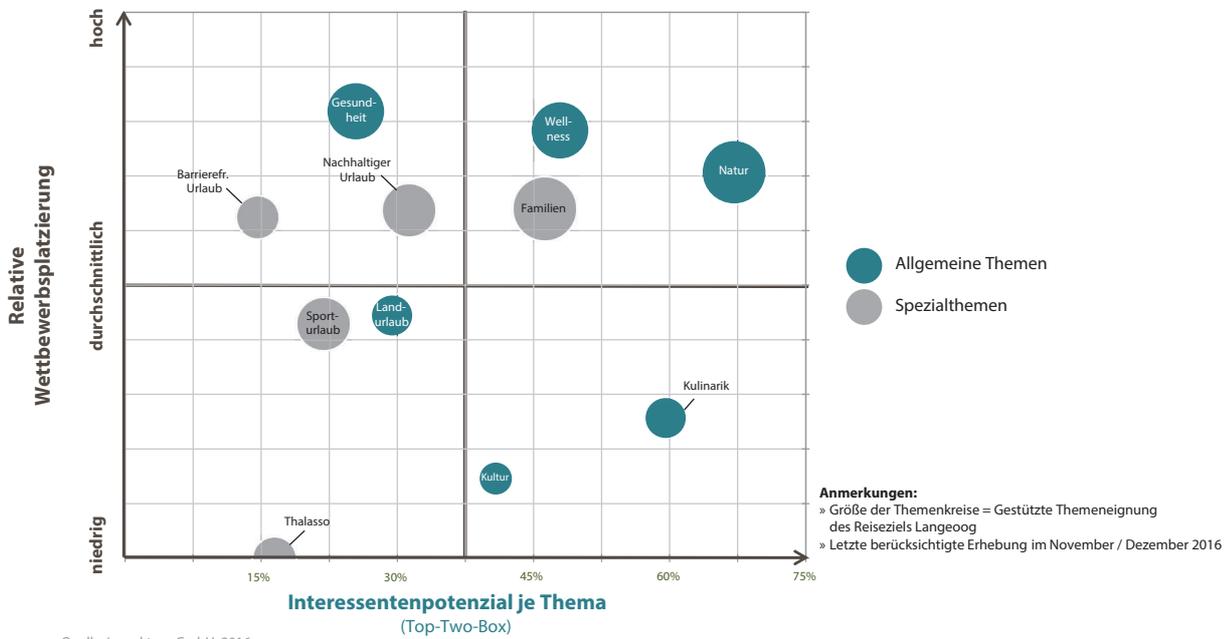
Analyse-Quadrant Langeoog

» Kategorie für relative Wettbewerbsplatzierung:
Alle untersuchten Destinationen (bis zu 172 Reiseziele je Thema)

■ Langeoog

Basis: Alle Befragte

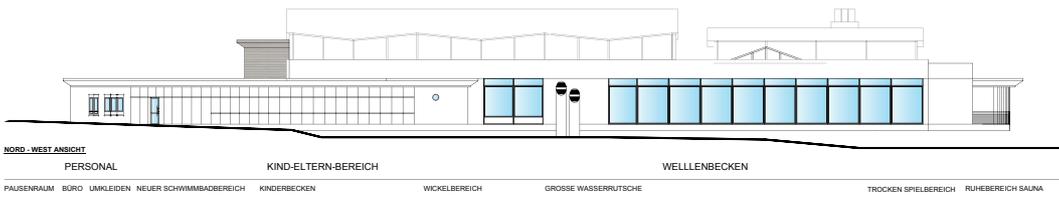
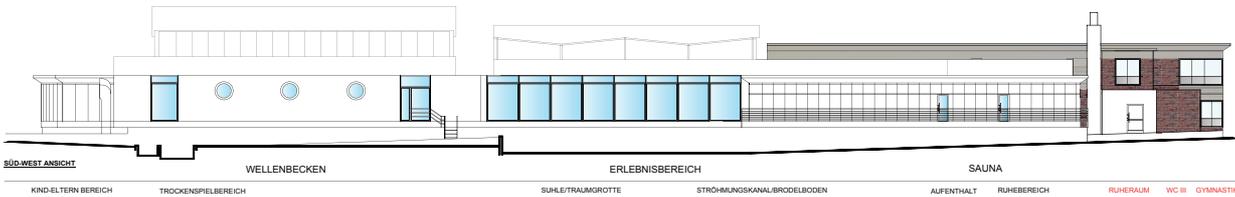
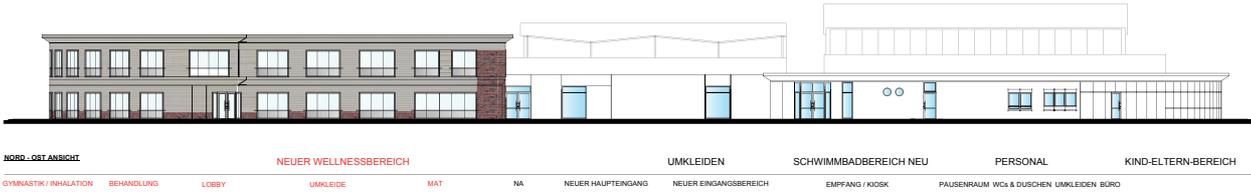
Anzahl der Befragten: 1.000



Destination Brand 2016 | Die Themenkompetenz deutscher Reiseziele

Anhang 8

Fassadenansicht Erlebnisbad



Schwimmbad Langeoog
2. Bauabschnitt
Entwurf 21.07.2017

Ansichten
M 1 : 200



Architektur + Ingenieurbüro

Eschen
Tel.: 04977/917010 Fax: 04941/9801363
Fax: 04977/917011 Fax: 04941/9801365
Königsberg 1 Hafenstraße 20
26667 Rastereck 26663 Aurich
www.eschen-architektur.de
info@eschen-architektur.de

Planen Bauen Leben

Projekt: 103 Datum: Seite: