

FAQ zu Entwicklungen Borkums, abgeleitet aus dem Leitbild „Borkum 2030“ und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) – Version 2

Redaktion: NBG | GS, AW
Stand: 10. Februar 2020

Inhalt

<i>FAQ zu Entwicklungen Borkums, abgeleitet aus dem Leitbild „Borkum 2030“ und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).....</i>	1
 Enkeltauglichkeit Borkums.....	4
1. Welche Veränderungen müssen in Angriff genommen werden, um eine generationsübergreifende Zukunft zu gewährleisten?	4
2. Welche Konsequenzen hatte der Abzug der Bundesmarine für Borkum?	4
3. Was bedeutet der demografische Wandel für die „alternde“ Insel?	5
4. Wie kann mehr Wertschöpfung erreicht werden, ohne dass die Insel einen touristischen Kollaps erleidet?	5
5. Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit Borkum das Ziel der emissionslosen Insel erreichen kann?	6
 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und „Borkum 2030“	6
6. Warum braucht es das ISEK sowie das Leitbild „Borkum 2030“ überhaupt?	6
7. Wie ist es zum ISEK und zum Leitbild gekommen?	7
8. Was sind die wesentlichen Ziele des ISEK und des Leitbilds?	9
9. Welche konkreten Maßnahmen leiten sich aus dem ISEK und dem Leitbild für das Kurviertel ab?	9
10. Welche konkreten Maßnahmen leiten sich aus dem ISEK und dem Leitbild für die Reede ab?	11
11. Was ist das Alleinstellungsmerkmal Borkums gegenüber den anderen Ostfriesischen Inseln?	13
 Touristische Entwicklung	13
 Bauhof-Grundstück.....	13
12. Warum soll am Hotel Miramar überhaupt etwas verändert werden?	13
13. Warum steht eine mögliche Bebauung des Grundstücks des ehem. Bauhofs des Wasser- und Schifffahrtsamts auch zur Debatte?	14

14.	Warum kann das Bauhof-Grundstück nicht separat ausgeschrieben werden und der Bieter mit den besten Ideen bekommt den Zuschlag?	14
15.	Warum ist eine gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke besser als eine unabhängige Entwicklung auf beiden Grundstücken?.....	14
16.	Passen die Überlegung eines Hotelneubaus an dieser Stelle mit den Zielen aus dem im Jahr 2018 beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Borkum zusammen?	15
17.	Kann es auch bei einer Direktvergabe an den Miramar-Eigentümer noch einen Wettbewerb geben?	15
18.	Entgehen der Stadt Borkum bei einer Direktvergabe nicht mögliche Einnahmen?	15
19.	Kann der Rat der Stadt Borkum bei einer Direktvergabe überhaupt noch beeinflussen, was auf dem Grundstück gebaut wird?	16
20.	Was hat das Miramar-Projekt im Kurviertel mit der Städtebauförderung auf der Reede zu tun?	16
	Entwicklung der Beherbergungsarten Ferienwohnung und Hotel	16
21.	Welchen Hotelbedarf hat Borkum, wenn die Insel auch zukünftig ein attraktives Reiseziel bleiben soll?.....	16
22.	Wie hat sich der Bettenstand in den letzten 25 Jahren verändert?	17
23.	Kann Borkum die zusätzlichen Betten verkraften?.....	19
24.	Wie kann eine ganzjährig höhere Auslastung (=Saisonverlängerung, Belebung der Nebensaison, Entsaisonalisierung) erreicht werden?.....	19
25.	Warum kann eine Erweiterung der Ferienwohnungen nicht im gleichen Maße zur Hotelentwicklung stattfinden?.....	19
26.	Warum wird den ansässigen Hotelbetreibenden und Vermieterinnen und Vermitlern von Ferienwohnungen Konkurrenz geschaffen?	20
27.	Woher soll das zusätzlich benötigte Personal kommen?	20
28.	Wie kann bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Beschäftigte auf Borkum ausgebaut und sichergestellt werden?	20
29.	Wie soll mit den befürchteten Kapazitätsengpässen hinsichtlich Gastronomie, Infrastruktur, Logistik etc. umgegangen werden?	21

Über den FAQ

Diese FAQ (häufig gestellte Fragen) beziehen sich auf das Leitbild „Borkum 2030“ und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Insel Borkum. Sie geben Hintergrundinformationen und Antworten auf damit verbundene Fragen.

Kontakt für Rückfragen:

Anfragen können jederzeit per E-Mail an Daniela Kastrau (Nordseeheilbad Borkum GmbH | daniela.kastrau@borkum.de | 04922 933 - 162) gerichtet werden.

Enkeltauglichkeit Borkums

1. Welche Veränderungen müssen in Angriff genommen werden, um eine generationsübergreifende Zukunft zu gewährleisten?

Wir dürfen von den vorangegangenen Generationen erwarten, dass sie uns einen Lebensraum hinterlassen, der uns gute Entwicklungschancen bietet. Gleiches obliegt uns mit Blick auf die zukünftigen Generationen.

Jedes Handeln und Unterlassen hat Folgen. Manche Folgen früheren Handelns werden erst sehr viel später sichtbar und verursachen ökologische, soziale oder ökonomische Probleme.

Ökologisch wird unser Lebensraum besonders durch den Klimawandel bedroht. Obwohl die Kommune einen strikten Sparkurs fährt und in vielen Bereichen keine oder nur geringe Ausgaben tätigt, obwohl wir uns mehr Ausgaben wünschten (z. B. Straßensanierung, Jugendarbeit, ...), sind ökonomisch die öffentlichen Einnahmen auf Borkum schon langanhaltend geringer als die Ausgaben. Die Folge ist, dass die nachfolgenden Generationen mit den heute verursachten Schulden belastet werden. Und im sozialen Bereich erleben wir eine zunehmende Abwanderung der jungen Bevölkerung sowie immer größere Schwierigkeiten, die für unseren Lebensraum erforderlichen Fachkräfte zu gewinnen.

Aus diesen Herausforderungen ergeben sich die Veränderungen, die in Angriff genommen werden müssen, um eine generationsübergreifende Zukunft zu gewährleisten:

- In ökologischer Hinsicht müssen wir Klimaneutralität erreichen. Daher ist dieser Punkt im Leitbild „Borkum 2030“ als Ziel formuliert (Borkum 2030, S. 30).
- In wirtschaftlicher Hinsicht muss es uns gelingen, unsere Ansprüche zu befriedigen, ohne dabei Schulden aufzubauen, die die nächsten Generationen belasten. Daher ist Anspruch unseres Leitbildes „Borkum 2030“, dass die wirtschaftlichen Effekte durch den Tourismus sowie der touristischen Wertschöpfung ausgebaut und somit der Tourismus als Existenzgrundlage Borkums gesichert wird (Borkum 2030, S. 30).
- Und in sozialer Hinsicht muss unser Lebensraum so attraktiv sein, dass Menschen in der Anzahl und mit den Professionen bei uns leben, dass das soziale System insgesamt ausgewogen funktioniert. Daher zielt die Vision in „Borkum 2030“ zuerst auf den Lebenswert und die Steigerung der Lebensqualität für die Einheimischen ab (Borkum 2030, S. 29).

2. Welche Konsequenzen hatte der Abzug der Bundesmarine für Borkum?

Borkum erlebte durch den Abzug des Marinestützpunktkommandos 1986 und Schließung des Stützpunktes 1996 einen tiefgreifenden Strukturwandel. Im Zuge des Abzugs der Bundeswehr – mit einem hohen Anteil jungen Männer – schlossen viele gastronomische Einrichtungen. Es kam zu einem Rückgang der Angebote im Nachtleben sowie einem sinkenden Anteil junger Urlaubsgäste. Der Strukturwandel ist bis heute nicht vollständig überwunden. Durch den Abzug sank auch die Bevölkerungszahl. Ergänzend zum Rückgang, der in der Erfassung des LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) zu sehen ist, muss berücksichtigt werden, dass die meisten Soldaten, die damals auf der Insel weilten, nicht auf Borkum gemeldet, aber dennoch wichtig für die strukturelle Funktionsfähigkeit der Insel waren.

3. Was bedeutet der demografische Wandel für die „alternde“ Insel?

Auch auf Borkum lässt sich der demografische Wandel, hier vor allem die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung durch Alterung und Abwanderung junger Menschen, statistisch erkennen. Die Zahl, der unter 6-Jährigen nimmt langsam ab, was im weiteren Verlauf zu einem Rückgang der Jugendlichen führt. Waren 2000 noch 17% der Bevölkerung unter 18, so sind es 2019 nur noch 11%. Die Gruppe, der über 75-Jährigen hat sich in diesem Zeitraum auf 14% verdoppelt (eigene Berechnung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Gruppe der 18-65-Jährigen hat sich zahlenmäßig nicht verändert, es kam jedoch zu einer Verschiebung innerhalb dieser Altersgruppen. Neben einer demografisch bedingten Alterung steigt der Trend der Zuwanderung im Alter. Im Ergebnis ist ein steigender Bevölkerungsgewinn in der Gruppe der 45-64-Jährigen zu erkennen. Bisher ist eine Abwanderung mit sinkender Tendenz ab 65 zu beobachten.

Dem demografischen Trend folgend wird sich auch der Wohnraumbedarf verändern. Neben einer steigenden Anzahl der Singlehaushalte bei jungen Menschen generiert die alternde Bevölkerung weitere Singlehaushalte. Dies führt zu einer steigenden Zahl an Ein-Personen-Haushalten. Es ist mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im niedrigpreisigen Sektor zu rechnen.

Die demografischen Veränderungen haben schließlich Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Es bedarf der Gewinnung von Fachkräften von außerhalb, um auch zukünftig die gesamte touristische Angebotspalette zur Verfügung stellen zu können bzw. bereits entstandene Angebotslücken wie z. B. das Kino wieder schließen zu können.

4. Wie kann mehr Wertschöpfung erreicht werden, ohne dass die Insel einen touristischen Kollaps erleidet?

Wertschöpfung beschreibt die erbrachte, d. h. *abgegebene* wirtschaftliche Leistung. Diese steht mit der *nachgefragten* wirtschaftlichen Leistung in Beziehung. Die Nachfrage ist auf Borkum im Jahresverlauf sehr unterschiedlich ausgeprägt. Im Juli und August (Hochsaison) kann sie nur noch geringfügig ausgebaut werden. Hier bestünde anderenfalls die Gefahr eines touristischen Kollapses. Demgegenüber bestehen große Potenziale für ein Wachstum der Wertschöpfung in der Vorsaison und der Nachsaison. Hier ist Borkum weit von einem Kollaps entfernt und steht eher vor der Herausforderung, die Kosten der abgegebenen wirtschaftlichen Leistung (z. B. Ausgaben für Personal) mit den Einnahmen decken zu können. Gelingt es uns, dass die Nachfrage im Jahresverlauf nicht erst im Juli ein sehr hohes Niveau erreicht, sondern deutlich eher und auch nicht schon im September wieder abfällt, sondern erst deutlich später, haben wir eine deutlich höhere Wertschöpfung (zusätzlicher Wert) aufgrund einer verbesserten Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Dazu müssen diese Infrastrukturen allerdings dem Umstand Rechnung tragen, dass in der Vor- und Nachsaison die Wetterbedingungen deutlich unbeständiger sind als in der Hauptsaison/im Sommer. Es müssen daher Angebote vorgehalten werden, die dem Gast auch bei schlechtem Wetter einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen. Hier kommt der Hotellerie, die neben der Beherbergung ergänzende Angebote bereithält, insbesondere Spa- und Wellnessangebote, eine besondere Bedeutung zu. Untersuchungen belegen, dass derartige Projekte die ganzjährige Wertschöpfung eines Tourismusortes positiv beeinflussen.

5. Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit Borkum das Ziel der emissionslosen Insel erreichen kann?

Die Bereiche, die auf Borkum die meisten Emissionen (Ausstoß von Treibhausgasen in die Umwelt) verursachen, sind die Wärmeversorgung, die derzeit ganz überwiegend auf Basis von Erdgas erfolgt, und die Mobilität, die derzeit ganz überwiegend auf Basis von Benzin und Diesel erfolgt.

Um eine emissionslose Wärmeversorgung zu ermöglichen, haben wir im letzten Jahr erfolgreich ein Pilotprojekt abgeschlossen, bei der mit Hilfe von Wärmepumpen, die mit emissionsfrei erzeugtem Windstrom angetrieben werden, die Wärmeenergie aus der Nordsee genutzt wird. Das Offshore-Quartier, welches derzeit im Hafen errichtet wird, wird mit dieser Technologie ausgestattet. Weitere Interessenten überprüfen den Einsatz dieser Technologie. Da die Wärmeenergie der Nordsee nicht eingekauft werden muss, sondern kostenfrei zur Verfügung steht, besteht die Möglichkeit, die emissionsfrei erzeugte Haushaltswärme mittelfristig allen Borkumerinnen und Borkumern auch zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Um eine emissionsfreie Mobilität zu ermöglichen, setzen wir auf batterie- sowie wasserstoffbasierte Elektroantriebe. Genauso wie bei der Wärmeproduktion soll als Ladestrom sowie als Strom für die Wasserstoffproduktion die Energie aus Windparks genutzt werden, die der Insel Borkum direkt vorgelagert sind.

„Borkum 2030“ und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)

6. Warum braucht es das Leitbild „Borkum 2030“ sowie das ISEK überhaupt?

Warum braucht es das Leitbild „Borkum 2030“?

Das Leitbild „Borkum 2030“ ist eine Dokumentation, in der die für die Insel (als Tourismusziel) und ihre Bevölkerung (als Ersteller der touristischen Leistungen) gültigen Werte und die Vision sowie die Strategie zur Realisierung dieser Vision formuliert sind.

Das Leitbild **dient der Bevölkerung als Identifikation**, stellt also eine Art Visitenkarte unserer Insel dar.

Grundsätzlich sollte jedes Tourismusziel eine Vision haben, also eine Vorstellung, was als Tourismusstandort erreicht werden soll. Die Vision dient somit der Orientierung, der Richtungsvorgabe – wie ein Leuchtturm. Die Vision beschreibt einen idealen Zustand in der Zukunft. Aus dieser Vision ergeben sich Ziele. Diese sind ebenfalls im Leitbild „Borkum 2030“ fixiert. Und um die Vision real werden zu lassen, um also die Ziele zu erreichen, ist ein **strategisches Vorgehen erforderlich**. Hierfür wurden im Leitbild „Borkum 2030“ erste Maßnahmen formuliert, deren Umsetzung Borkum in Richtung Vision bewegt.

Warum braucht es das ISEK?

Die mit dem Abzug der Bundesmarine sowie die Veränderungen im touristischen Wettbewerb verbundenen strukturellen Veränderungsprozesse in Gesellschaft und Wirtschaft stellen die Stadt Borkum heute vor komplexe Herausforderungen. Es ist daher umso wichtiger, frühzeitig strategische

Weichenstellungen vorzunehmen. Durch die Insellage ergeben sich für Borkum außerdem besondere Abhängigkeiten.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, das helfen soll, die erforderlichen Veränderungsprozesse systematisch gestalten zu können. Hierfür werden im ISEK Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen definiert. Als Ergebnis werden Handlungsempfehlungen formuliert, die an die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe anknüpfen sowie planerische Entscheidungen vorbereiten. Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet das ISEK die Grundlage zur Finanzierung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Ferner bildet das Konzept eine Grundlage zur Einwerbung von Fördermitteln.

Neben der fachlich fundierten Erarbeitung spielt insbesondere die Beteiligung der Inselbevölkerung, von Schlüsselbeteiligten, der Politik sowie von Gästen eine wichtige Rolle für den nachhaltigen Erfolg. Die Umsetzung der entwickelten Maßnahmen ist in der Regel nur mit Unterstützung lokaler Akteure, vor allem Eigentümern und Betreibern von Beherbergungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsunternehmen sowie der Hafenwirtschaft möglich. Die Planung soll dabei gestalterische und konzeptionelle Impulse setzen, in denen sich die Wünsche der Borkumer und die Ansprüche der Gäste widerspiegeln.

Bereits das Leitbild „Borkum 2030“ hebt die besonderen Potenziale des Hafens hervor. Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, die auf der Grundlage des ISEK und der VU Reede (Vorbereitenden Untersuchungen Reede) erfolgreich eingeworben werden konnten, sowie die Nutzung der Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts soll die Belebung des Borkumer Hafens nun auf den Weg gebracht werden. Da auch im Kurviertel massiver Handlungsbedarf erkannt wurde, wird dieser Bereich im ISEK ebenfalls intensiv betrachtet.

Das ISEK wurde mit großer Beteiligung der Borkumer Bürgerinnen und Bürger entwickelt und am 26. April 2018 vom Rat der Stadt Borkum beschlossen.

7. Wie ist es zum Leitbild und zum ISEK gekommen?

Wie ist es zum Leitbild gekommen:

Nach dem Abzug der Bundesmarine bildet der Tourismus für Borkum die zentrale und nahezu einzige wirtschaftliche Existenzgrundlage.

Er erlebte in den letzten Jahrzehnten auf der Nachfrageseite einen erheblichen Boom. Allerdings nicht nur dort; es drängen zunehmend mehr Anbieter auf diesen Markt, um von den Ausgaben auswärtiger Gäste zu profitieren. Damit verschärft sich für Borkum der Wettbewerb um die Konsumenten. In diesem Wettbewerb verliert Borkum nach wie vor Marktanteile an andere Tourismusorte.

In dieser ausgeprägten lokalen, nationalen und internationalen Konkurrenzsituation reicht es für Borkum als traditionellem touristischem Zielgebiet nicht mehr aus, seine touristischen Ressourcen und Angebote nur zu organisieren und zu verwalten; vielmehr muss sich die Insel als Reiseziel aktiv auf dem Markt positionieren und ständig behaupten.

- Im Einzelnen wirken dabei folgende Phänomene: Die Gäste werden immer reiseerfahrener; damit steigen ihre Ansprüche.
- Technische Neuerungen verändern das Urlaubsverhalten. So macht das Internet die Qualität und die Preise touristischer Angebote, mithin das Preis-Leistungs-Verhältnis, transparenter. Damit steigt die Vergleichsmöglichkeit, der sich Borkum stellen muss.
- Das Angebot an Urlaubszielen steigt sowohl im Inland als auch im Ausland. So präsentieren sich im Inland frühere Industriestandorte heute selbst als Urlaubsziele (z. B. Kulturtourismus im Ruhrpott/NRW). Im Ausland sind z. B. in Mittel- und Osteuropa mit den baltischen Staaten sowie den Nachfolgeländern Ex-Jugoslawiens (insbesondere Kroatien) und im arabischen Raum (insbesondere Dubai) Länder hinzugekommen, die in der Vergangenheit keine touristischen Ziele waren. Somit vergrößert sich die Auswahlmöglichkeit für den Gast und damit der Konkurrenzdruck für traditionelle Ziele wie Borkum.
- Die Reisemöglichkeiten per Flugzeug, Bahn und Auto vereinfachen sich. Damit sind auch weiter entfernt gelegene Urlaubsziele immer einfacher und auch kostengünstig erreichbar. So ist für einen Urlaubssuchenden aus NRW im Vergleich zu einer Urlaubsreise nach Borkum eine Reise auf die Balearen (z. B. Mallorca) weder teurer noch dauert die An- und Abreise dorthin länger.
- Die vorgenannten Veränderungen fallen zusammen mit einer demografisch schrumpfenden Gesellschaft, d. h. es gibt in den für Borkum relevanten Quellregionen (d. h. jene Gebiete, aus denen die Touristen hauptsächlich herkommen, die nach Borkum reisen) immer weniger Menschen, die sich überhaupt für einen Urlaub auf unserer Insel entscheiden können.
- Schließlich entwickeln sich die Gästebedürfnisse immer schneller weiter, z. B. mit Blick auf Komfort oder auch auf digitale Lösungen, die das Reisen erleichtern oder Angebote leichter auffindbar machen. D. h. dass Borkum, will es mit der Veränderung der Gästebedürfnisse Schritt halten, auch seine Angebote immer schneller weiter entwickeln muss, um nicht ins Hintertreffen zu geraten.

Damit Borkum weiterhin erfolgreich ist, braucht es somit ein zielgerichtetes Vorgehen, das Antworten auf den zunehmenden Wettbewerb liefert. Das Angebot muss im Einklang mit den sich ändernden Gästewerwartungen stehen und sich hierfür erforderlichenfalls systematisch weiterentwickeln. Zugleich gilt es, konzeptbasiert die Attraktivität der Insel für die im Tourismus Tätigen zu steigern, um so nachhaltig ein qualitativ hochwertiges Gesamtangebot sicherstellen zu können. Besonders drängende Themen i. R. d. Verbesserung der Lebensqualität sind hierbei die Schaffung von Wohnraum, Ausbildungsangeboten und guten Arbeitsbedingungen zur Fachkräftesicherung. Das war der Grund, weshalb der Stadtrat am 12.03.2015 einstimmig die Entwicklung des Leitbildes „Borkum 2030“ beschlossen hat.

Wie ist es zum ISEK gekommen:

Im Leitbild „Borkum 2030“ sind zahlreiche infrastrukturelle Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung von den Borkumer Bürgerinnen und Bürgern als besonders relevant für die weitere touristische Entwicklung der Insel angesehen werden (Kulturinsel, Gezeitenland, Strand, Hafen, usw.). Aufgrund ihrer Ausmaße haben die Maßnahmen ganz überwiegend eine städtebauliche Auswirkung.

Zudem ist regionale Baukultur ein wirksames Konzept gegen die Beliebigkeit, Austauschbarkeit und Banalisierung in Architektur und Städtebau und steht damit für ein scharfes eigenes Profil sowie für Lebensqualität. Eine städtebaulich gut gestaltete Insel Borkum bildet – neben der Natur – ein weiteres

wichtiges Fundament für einen florierenden Tourismus. Diese Erkenntnis führte dazu, die städtebauliche Weiterentwicklung Borkums systematisch anzugehen. Die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellte sich dafür als passendes Instrument heraus. Es bildet zudem die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, deren umfassende Bereitstellung Voraussetzung für die Umsetzung bereits der in „Borkum 2030“ angesehenen Maßnahmen ist. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 20.04.2017 einstimmig die Erarbeitung des ISEK beschlossen.

8. Was sind die wesentlichen Ziele des Leitbilds und des ISEK?

Die wesentlichen Ziele des Leitbildes „Borkum 2030“ sind (s. Borkum 2030, S. 31):

- Sicherung des Tourismus als Existenzgrundlage Borkums
- Sicherung und Ausbau der wirtschaftlichen Effekte durch den Tourismus sowie der touristischen Wertschöpfung
- Erhöhung der Lebensqualität der Insulaner durch Verknüpfung mit den touristischen Entwicklungszielen
- Nachhaltige Mobilität und Energie für Borkum. Borkum soll bei Energie autark bzw. CO₂-neutral werden.

Das ISEK konkretisiert die Ziele des Leitbildes „Borkum 2030“ für die Integrierte städtebauliche Entwicklung der Insel (s. ISEK, S. 45):

- Reede wird ein maritimer und lebendiger Ort für Arbeit, Wohnen und Tourismus.
- Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur belebt.
- Das Ortszentrum strahlt durch behutsame Entwicklung die inseltypische Identität und Atmosphäre aus.
- Die Kulturinsel wird zu einer einzigartigen Erlebniswelt für Touristen und Insulaner.
- Der Strand und der Landschaftsraum bieten naturnahe Sehenswürdigkeiten für jeden.
- Alle wichtigen Orte sind barrierearm und ohne eigenes Auto erreichbar.
- Neue Wohnungsangebote für Insulaner, Saisonkräfte und Urlauber entstehen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete.
- Borkum wird nachhaltig, klimaneutral und emissionsfrei.
- Das Inselgefühl ist überall präsent.

9. Welche konkreten Maßnahmen leiten sich aus dem Leitbild und dem ISEK für das Kurviertel ab?

Konkrete Maßnahmen für das Kurviertel aus dem Leitbild:

- Weiterentwicklung des Borkumer Ortsbildes zu mehr Regionalität, historischer Anmutung, maritimer Authentizität, zeitgemäßem Flair, Architektur mit Anspruch: Das Stadtbild soll stärker als bisher die Kernwerte von Borkum anschaulich machen, wie sie im Leitbild definiert sind. Dazu sollen die für Borkum typischen Merkmale (Formen, Farben, Muster, Materialien) herausgearbeitet werden und dann bei Renovierungen von Bestandsgebäuden und Neubauten Anwendung finden. Dazu gehört auch eine Architektur, die in ihrer Gestaltung und

Ausformung gut an die Insel angepasst ist. Auch der öffentliche Raum soll mehr Anmutung erhalten. Elemente sind dabei Fassaden, Außenwerbung, Außenbestuhlung, Platzgestaltung, Oberflächengestaltung, Beleuchtung, Beschilderung.

Vorbilder für eine zeitgemäße Interpretation und Kreierung eines authentischen Borkumer Inselbaustils können Maßnahmen der Umgestaltung der Kulturinsel, des Bereiches Bismarckstraße/Tennishalle oder auch des Platzes rund um den neuen Leuchtturm sein.

- Belebung und Attraktivierung der Kulturinsel, Verbesserung von deren Multifunktionalität, Binnen un't Buten (also Innengestaltung und Außenanlagen): Attraktivierung und Schaffung von
 - o Veranstaltungsräumen, Kino, Tagungsräumen, Gastronomie, Leseraum, Bücherei
 - o Diskothek
 - o W-Lan Lounge
 - o Achsenbildung Gezeitenland, Kulturinsel, Spielplatz
 - o Außengestaltung mit Bezug zu Natur, Dünen, Holz
 - o Achsenbildung mit weiteren Kernangeboten (Spielscheune, in Richtung Bismarckstraße)

- Mittel- bis langfristige Sicherung der Attraktivität des Gezeitenlandes: Attraktivierung und punktuelle Weiterentwicklung der Angebotsbausteine des Gezeitenlandes, die den Erlebniswert steigern, die Aufenthaltsqualität erhöhen, das Thema Thalasso (Behandlung mit Inhaltsstoffen aus dem Meer) stärken, der Saisonverlängerung dienen und die Wirtschaftlichkeit im Betrieb erhöhen.

- Ausbau des Angebotes an Indooraktivitäten für Jugendliche und Aktive: Öffentliche Multifunktionshalle mit Angebotsattraktionen für Kernzielgruppe 15-30. Mögliche Angebote: Padel, Streetball, Klettern, Bouldern, Lasertag, Aktionswochen, Indoor-Halfpipe, Surfboard in 7m Höhe, Trampolin, Disco, Tennis.

Konkrete Maßnahmen für das Kurviertel aus dem ISEK:

Maßnahmen für die Gesamtinsel, die sich auch im Kurviertel wiederfinden:

- Umsetzung Modellprojekt emissionslose Insel durch Schaffung von klimaneutralem Wohnen auf Basis von aus der Nordsee mittels Wärmepumpen gewonnener Wärmeenergie
- Erstellung und Umsetzung eines Möblierungs- und Pflanzenkonzepts unter Berücksichtigung ortsspezifischer Qualitäten und Materialien mit Vertiefungsbereichen
- Verwendung inseltypischer Vegetation
- Entwicklung und Umsetzung eines einheitlichen und intuitiven Beschilderungssystems
- Entwicklung und Umsetzung eines Glascontainerkonzepts
- Ausbau barrierearmer und komfortorientierter Infrastruktur

Maßnahmen direkt für das Kurviertel:

- Entwicklung und Umsetzung einer barrierefreien und komfortorientierten Konzeption für den öffentlichen Raum (= Freiraumkonzeption: Wegeverbindungen, Plätze, Aufenthaltsbereiche unter freiem Himmel)
- Neugestaltung der Hauptroute Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße bei Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumkonzeption
- Erarbeitung und Umsetzung einer Gestaltungsfibel für Fassaden und Außengastronomie mit Werbeanlagensatzung
- Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung (analog der VU für die Reede (Vorbereitenden Untersuchungen Reede))
- Entwicklung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts für die Strandpromenade und das Kurviertel
- Rückbau überformter Erdgeschosszonen und Fassaden
- Modernisierung und Aufwertung des Gebäudebestandes in Verbindung mit baukultureller Stadtreparatur, d. h. es werden Maßnahmen ergriffen, die darauf gerichtet sind, das Stadtbild „behutsam“ zu ergänzen bzw. wiederherzustellen (z. B. Miramar).
- Durchführung von Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen bei ortsbildrelevanten Flächen und Gebäuden
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Umsetzungskonzepts für die Kulturinsel, das Gezeitenland und die Spielinsel
- Schaffung von Anreizen für die Ergänzung des gastronomischen Angebotes

10. Welche konkreten Maßnahmen leiten sich aus dem Leitbild und dem ISEK für die Reede ab?

Konkrete Maßnahmen für die Reede aus dem Leitbild:

- Weiterentwicklung des Borkumer Ortsbildes zu mehr Regionalität wie bereits im Absatz zu den Maßnahmen im Kurviertel beschrieben.
- Schaffung eines attraktiven Anlegers für das historische Schiff „Prinz Heinrich“ (ursprünglich als Seebrücke zwischen Haupt- und Südstrand geplant, wegen der Strandveränderungen vor der Promenade und der angestrebten Gesamtattraktivierung der Reede umgestaltet).
- Nutzung des Hafens für notwendige Angebote in den Bereichen Tourismus, Wohnen, Gewerbe: Der Borkumer Hafen mit seinem direkten Umfeld verfügt über einige touristische Angebote (Jugendherberge, Feuerschiff/Nationalparkschiff, Yachthafen) und wird zunehmend gewerblich genutzt (Offshore-Windpark). Sein bestehendes umfassende Entwicklungspotenzial soll in allen Bereichen gehoben werden.

Konkrete Maßnahmen für die Reede aus dem ISEK:

Maßnahmen für die Gesamtinsel, die sich auch auf der Reede wiederfinden:

- Umsetzung Modellprojekt emissionslose Insel durch Schaffung von klimaneutralem Wohnen auf Basis von aus der Nordsee mittels Wärmepumpen gewonnener Wärmeenergie sowie von Elektro- und Wasserstofftankstellen
- Erstellung und Umsetzung eines Möblierungs- und Pflanzenkonzepts unter Berücksichtigung ortsspezifischer Qualitäten und Materialien mit Vertiefungsbereichen
- Verwendung inseltypischer Vegetation
- Entwicklung und Umsetzung eines einheitlichen und intuitiven Beschilderungssystems
- Entwicklung und Umsetzung eines Glascontainerkonzepts
- Ausbau barrierearmer und komfortorientierter Infrastruktur
- Ausbau des Radverkehr-Grundnetzes

Maßnahmen direkt für die Reede:

- Altlastenerkundung (= Untersuchung des Untergrundes nach Schadstoffeinträgen aufgrund der vormals militärischen Nutzung)
- Erarbeitung und Installation eines einheitlichen Orientierung- und Leitsystems
- Entwicklung von Eventflächen
- Erarbeitung und Umsetzung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes Hafenpromenade
- Rückbau der Windkraftenergieanlagen (WEA)
- Sanierung und Ausbau Jugendherberge (DJH)
- Schaffung eines Deichwegs als Rundweg um den gesamten Stadtteil
- Konzeption und Umsetzung einer barrierefreien Wegeverbindung Deich DJH – Hafenbecken
- Neukonzeption eines Wetterradarturms mit Aussichtsplattform
- Ausbau eines leistungsfähigen innenliegenden Verkehrsnetzes für den motorisierten Verkehr
- Schaffung eines modernen und barrierefreien Fährterminals und Hafenbahnhofs
- Errichtung eines Treffpunktes für Wattwanderungen mit Bedarfsinfrastruktur (Sitzmöglichkeit für Schuhwechsel, Abstellmöglichkeit für Schuhwerk, Wetterschutz, Fußdusche, ggf. Sanitäranlagen)
- Ausbau der Infozentren des Nationalparks; Ergänzung um ein Infozentrum „Klima und Wetter“ in Verbindung mit dem Wetterradarturm
- Verbesserung der Anbindung an das Ortszentrum (u. a. Erhöhung der Bustaktung und Ausbau der Fahrradbindung Ortszentrum – Reede)
- Förderung von nachhaltiger Mobilität (u. a. E-Car-Sharing; E-Tankstellen, E-Bike-Ladestationen)
- Errichtung eines Quartiers mit Betriebswohnungen für Offshore-Mitarbeiter sowie mittel- bis langfristige Ergänzung um weitere Betriebswohnungen für Mitarbeiter anderer Wirtschaftsbereiche
- Neuordnung der Südpier
- Umbau des Militärcharakters, Einführung einer neuen Gestaltungssprache bei Umbau oder Ersatz von sanierungsbedürftigen Gebäuden

11. Was ist das Alleinstellungsmerkmal Borkums gegenüber den anderen Ostfriesischen Inseln?

Borkum ist die westlichste und mit 31 km² die größte ostfriesische Insel. Borkum ist eines der ältesten Seebäder Deutschlands und einziges Thalasso-Nordseeheilbad (Behandlung mit Inhaltsstoffen aus dem Meer) mit – aufgrund seiner größten Entfernung vom Festland – allergikerfreundlichem Hochseeklima.

Borkum ist die artenreichste Ostfriesische Insel mit bedeutenden Vorkommen von Seehunden und Kegelrobben, Seevögeln sowie seltenen Pflanzen und hat die vielfältigsten Lebensräume.

Borkum hat als einzige Ostfriesische Insel eine präsenente Walfangtradition, die die Insel zugleich mit unseren niederländischen Nachbarn verbindet (Borkumer fuhren als Commandeure auf niederländischen Walfangschiffen; Niederländisch wurde lange auf Borkum in verschiedenen Lebensbereichen – Kirche, Schule – gesprochen). Borkumer halten die Tradition lebendig u. a. durch das Musical „Up de Walfis“, durch die Pflege zeitgeschichtlicher Zeugnisse wie den Walfängerfriedhof, Commandeurshäuser und Zäune aus Walkieferladen, die Einrichtung eines Walpfades sowie das Klaasohm-Fest, Borkums wichtigstem Feiertag.

Borkum ist als einzige Ostfriesische Insel über zwei Festlandshäfen erreichbar, einer davon befindet sich in den Niederlanden.

Die auf Borkum zu findende Seebäderarchitektur wird zur regionalen Baukultur und -kunst mit herausragender Bedeutung gezählt und ist kulturhistorisches Zeugnis. Strandzelte, Badekarren und Milchbuden sind „typisch Borkum“; sie gibt es so anderswo nicht.

Als Insel an der Emsmündung ist Borkum 1902 von Kaiser Wilhelm zur Seefestung ausgerufen worden. Borkum hat mit Wangerooge (an der Wesermündung) – anders als die anderen Ostfriesischen Inseln – auch eine wechselvolle militärische Geschichte.

Borkum ist die einzige Ostfriesische Insel, die bisher aktiv anstrebt, bis 2030 klimaneutral zu sein.

Touristische Entwicklung

Bauhof-Grundstück

12. Warum soll am Hotel Miramar überhaupt etwas verändert werden?

Das Hotel Miramar entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und es besteht baulicher Sanierungsbedarf. Der Eigentümer kann sich sowohl eine Minimalsanierung im Inneren oder einen Abriss und Ersatzbau vorstellen. Letzterer müsste allerdings deutlich größer ausfallen, um den hohen Kostenaufwand zu refinanzieren. Auch aus städtebaulicher Sicht wäre ein Ersatzbau an dieser Stelle zu begrüßen, da das Gebäude architektonisch keinen gelungenen Übergang zwischen den Gebäuden der Bäderkultur an der Promenade und der Dünenlandschaft darstellt. Allerdings ist ein größeres Gebäude auf dem heutigen Grundstück nicht möglich.

Die Entwicklung des Miramar bietet eine wichtige Möglichkeit zur Stadtreparatur i. S. d. Vitalisierung unserer Bäderarchitektur, wie sie mit dem ISEK für das gesamte Kurviertel angestrebt wird (ISEK, S. 45).

13. Warum steht eine mögliche Bebauung des Grundstücks des ehem. Bauhofs des Wasser- und Schifffahrtsamts auch zur Debatte?

Das städtische Bauhofgrundstück stellt sich heute als städtebaulicher Missstand dar und wird nicht mehr benötigt. Zäune und offene Lagerflächen bilden keinen schönen Anblick an dieser wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung. Gleichzeitig ergäbe sich in Kombination mit dem angrenzenden Miramar-Grundstück die Möglichkeit, einen Abriss des alten Miramar-Gebäudes und einen größeren Ersatzbau im Inselbaustil zu realisieren.

14. Warum kann das Bauhof-Grundstück nicht separat ausgeschrieben werden und der Bieter mit den besten Ideen bekommt den Zuschlag?

Ein solches Vergabeverfahren ist ein formaler Akt und unterliegt strengen Regularien. Die eingereichten Konzepte müssten von allen Bewerbern nachweisbar auf dem (einen) Grundstück realisierbar und finanzierbar sein. Eine Mitbewerbung des Miramar-Eigentümers mit einem Konzept zur Nutzung beider Grundstücke wäre nach juristischer Prüfung nicht zulässig, da den anderen Mitbewerbern diese Option nicht zur Verfügung steht. Eine gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke ist aber städtebaulich sinnvoll und gewünscht, daher wurde die Option einer Direktvergabe, also einer Vergabe ohne Ausschreibung, geprüft und als juristisch zulässig bewertet.

15. Warum ist eine gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke besser als eine unabhängige Entwicklung auf beiden Grundstücken?

Das Miramar-Grundstück alleine kann aufgrund seiner engen Grenzen nicht dichter bebaut werden. Ein Ersatzbau für das Hotel Miramar wäre dadurch wirtschaftlich aufgrund der hohen Abriss- und Baukosten auf Borkum sowie verändertere Anforderungen an die Hotellerie nicht wirtschaftlich darstellbar. Das Bauhof-Grundstück wäre alleine nur von Norden über den Oppermanspad erschlossen, hätte also keine Adressbildung in Richtung Promenade. Das Miramar-Hotel würde Abstandsflächen auf das Grundstück auslösen, so dass nicht das gesamte Grundstück bebaut werden könnte. Die Kombination aus dem heutigen Miramar (selbst nach einer Sanierung) und einem zusätzlichen Neubau auf dem Bauhof-Grundstück würde die Chance auf eine Stadtreparatur, also einer Wiederherstellung der Inselarchitektur, an dieser Stelle nicht adäquat nutzen können und stellt keine nachhaltigen Umgang mit knappen Flächen dar.

16. Passen die Überlegung eines Hotelneubaus an dieser Stelle mit den Zielen aus dem im Jahr 2018 beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Borkum zusammen?

Im Beteiligungsprozess zum ISEK wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der große Entwicklungsbedarf im Kurviertel geteilt. Als Ergebnis der Diskussionen wurde das Entwicklungsziel „Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert.“ erarbeitet. Die Modernisierung und Inwertsetzung des Gebäudebestands in Verbindung mit baukultureller Stadtreparatur wurden als Maßnahme beschlossen und das Hotel Miramar sogar exemplarisch benannt. Sowohl das Miramar- als auch das Bauhofgrundstück sind als Entwicklungsflächen in den Karten dargestellt.

Das ISEK stellt zudem die nachfrageseitige Veränderung der Beherbergungsstruktur dar: „Die zunehmende Nachfrage nach Hotelbetten zeigt, dass der Entwicklung weiterer Kapazitäten in der Hotellerie eine hohe Bedeutung beizumessen ist“ (S. 29 a. E.). Allein um die Kapazitätsverluste in der Hotellerie in den letzten Jahren auszugleichen, wären rund sechs neue Hotels mit 170 Betten und/oder eine entsprechende Kapazitätserweiterung in Bestandsbetrieben erforderlich; für eine zukunftsorientierte Destinationsentwicklung bedarf es daher der Entwicklung von Hotels (S. 31).

Als relevante Handlungsansätze wurden dementsprechend im ISEK herausgearbeitet (S. 33):

- eine Qualitätssteigerung in den touristischen Rahmeninfrastrukturen wie der Beherbergung
- qualitative und quantitative Ergänzung des Beherbergungs- (insbesondere Hotel) Angebotes
- konsequente Einbindung und Berücksichtigung der strategischen Leitthemen Borkum 2030
- Schaffung von Angeboten für neue und zukunftsorientierte Zielgruppen sowie
- Bedienung der sich wandelnden und steigenden Qualitätsansprüche bestehender Zielgruppen

17. Kann es auch bei einer Direktvergabe an den Miramar-Eigentümer noch einen Wettbewerb geben?

Es gibt noch keinen konkreten Entwurf von Seiten des Eigentümers, sondern nur eine erste Vorstudie zur Nutzbarkeit des Grundstücks (Stand Januar 2019). Der Miramar-Eigentümer hat sich bereit erklärt, auf eigene Kosten einen Architektenwettbewerb durchzuführen, bei dem drei bis vier Büros ihre Ideen einreichen. Die Aufgabenstellung würde gemeinsam zwischen Projektentwickler, Stadt Borkum und den beratenden Büros aus dem ISEK-Prozess erarbeitet. Der überzeugendste Entwurf würde dann entsprechend der Hinweise von Verwaltung, Politik, Beratern und Öffentlichkeit weiter überarbeitet. Das gemeinsame Ziel von Stadt und Miramar-Eigentümer ist eine qualitativ anspruchsvolle Architektur, die zum Borkumer Kurviertel passt und trotzdem etwas Besonderes darstellt.

18. Entgehen der Stadt Borkum bei einer Direktvergabe nicht mögliche Einnahmen?

Der Grundstückspreis wird über ein Wertermittlungsgutachten ermittelt und ist daher marktgerecht. An einer solch sensiblen Lage ist es zudem nachhaltiger, durch städtische Auflagen ein Nutzungs- und Architekturkonzept zu erzielen, das einen wertvollen Impuls für die Entwicklung des Kurviertels liefert

und langfristig einen Beitrag zur Einnahmenstabilisierung beiträgt, als nur auf kurzfristige Mehreinnahmen über einen maximalen Verkaufswert abzielen.

19. Kann der Rat der Stadt Borkum bei einer Direktvergabe überhaupt noch beeinflussen, was auf dem Grundstück gebaut wird?

Der gültige Bebauungsplan, der die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen regelt, lässt keine Hotelbebauung auf dem ehem. Bauhof-Grundstück zu, daher muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser würde voraussichtlich als sogenannter „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ erarbeitet, das heißt der Architektenentwurf, der umgesetzt werden soll, wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ohne Planrecht kann nicht gebaut werden, der Bebauungsplan wird vom Rat verabschiedet. Daher behält die Politik im gesamten Verfahren das letzte Wort und die Kontrolle während des gesamten Verfahrens.

20. Was hat das Miramar-Projekt im Kurviertel mit der Städtebauförderung auf der Reede zu tun?

Formale Grundlage für die Städtebauförderung von Bund und Land in Höhe von knapp 13 Millionen Euro sind sowohl das ISEK als auch die Vorbereitenden Untersuchungen. Mit den Planungen und den Beteiligungsverfahren haben Politik und Verwaltung die Grundlagen gelegt, den erforderlichen Erneuerungsprozess auf Borkum zu beginnen. Die Fördermittel müssen jedes Jahr neu beantragt werden, die Umsetzung der Ziele steht daher unter kritischer Beobachtung durch die Bundes- und Landesministerien. Wenn nun einzelne Maßnahmen aus den Konzepten immer wieder abgelehnt werden, besteht das Risiko, dass das mühsam erarbeitete Vertrauen in die Borkumer Politik und Verwaltung verloren gehen. Dies können neben der Städtebauförderung auch viele andere Förderkulissen treffen, die in den letzten Jahren erfolgreich angeschoben wurden, so z. B. touristische Förderungen, die unmittelbar der öffentlichen Infrastrukturentwicklung dienen, von denen alle Gäste und Insulaner partizipieren, wie die Sanierung des Aquariums und der oberen Promenade.

Entwicklung der Beherbergungsarten Ferienwohnung und Hotel

21. Welchen Hotelbedarf hat Borkum, wenn die Insel auch zukünftig ein attraktives Reiseziel bleiben soll?

Aufgrund der guten Auslastung und der hohen Aufenthaltsdauer in Hotels in den oberen Sterne-Segmenten sowie der indizierten Nachfrageentwicklung gilt es, mengenmäßig die ca. 700 Hotelbetten, die Borkum in den letzten beiden Jahrzehnten verloren hat, wieder zu entwickeln.

Qualitativ erlebt Themenhotellerie, die z. B. direkt auf die Bedürfnisse von Familien oder Wellnessurlaubern ausgerichtet ist, derzeit ein deutliches Nachfragewachstum. Sie ist auf Borkum praktisch jedoch noch nicht vorhanden. Soll Borkum auch zukünftig attraktives Reiseziel bleiben, gilt es, auch die relevanten Themen weiter zu besetzen.

So ist Thalasso ein für Borkum wichtiges Positionierungsmerkmal, dass sich auch in der Hotellerie niederschlagen muss. Hierfür steht das Projekt Miramar. Bei der Projektumsetzung geht es um eine Erweiterung von ca. 170 Betten. Derzeit gibt es insgesamt ca. 20.000 Gästebetten auf Borkum. d. h. die Auswirkungen liegen unter einem Prozent.

Soll auf Borkum zukünftig die Kulturinsel als Veranstaltungshaus jene gewünschte „einzigartige Erlebniswelt für Touristen und Insulaner“ (ISEK, S. 45) sein, wird dies nur gelingen, wenn sie sich auch wirtschaftlich betreiben lässt. Dies gelingt, wenn Borkum auch für Veranstaltungstourismus interessant ist und der Kulturinsel somit die erforderlichen Auslastungen ermöglicht. Hierfür ist eine Kombination der Kulturinsel mit einem Hotel eine wichtige Option.

Und schließlich: Soll das Gezeitenland – wie von den Borkumerinnen und Borkumern gewünscht – als Familienbad attraktiviert und dessen Angebotsbausteine derart weiterentwickelt werden, dass der Erlebniswert des Bades gesteigert und die Aufenthaltsqualität im Bad erhöht wird, so dass es einen wichtigen Beitrag zur Saisonverlängerung leisten kann, ist die Wirtschaftlichkeit des Badbetriebs zu erhöhen (vgl. Borkum 2030, S. 41). Hierfür kann die Verbindung des Bades mit einem Familienhotel einen wichtigen Beitrag leisten.

22. Wie hat sich der Bettenstand in den letzten 20 Jahren verändert?

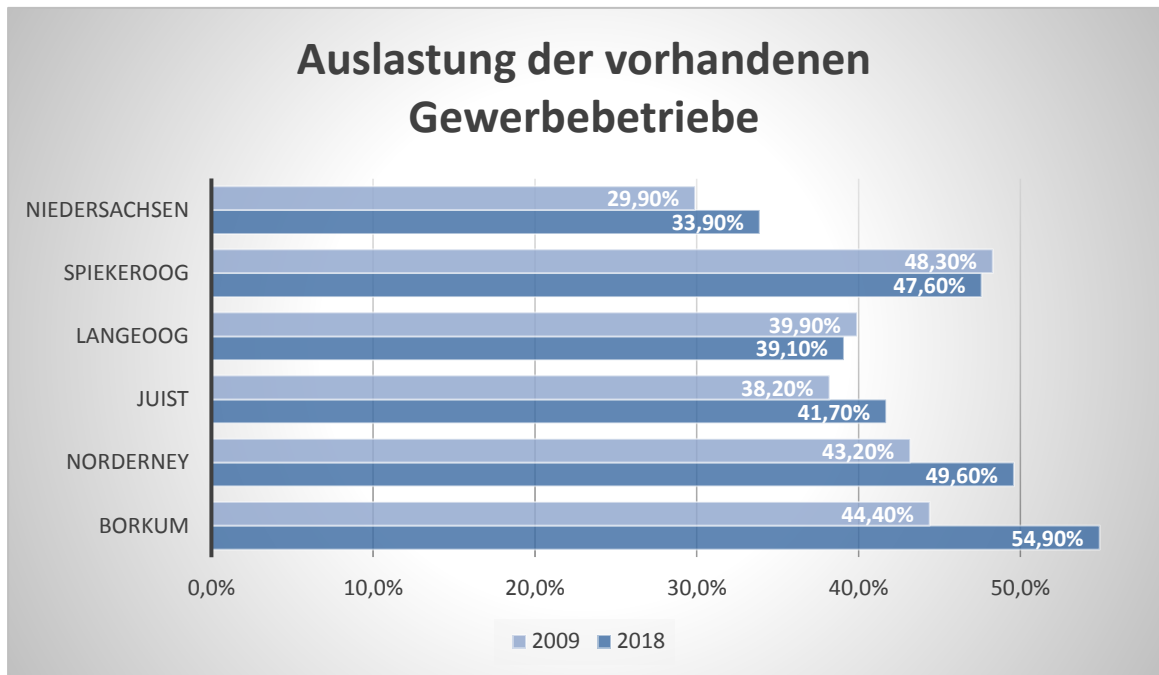
Den höchsten Bettenstand gab es in jüngerer Zeit auf Borkum im Jahr 1998 mit 8.735 Betten. Bzgl. des Hotelbettenangebotes ergibt sich für den aktuellen Zeitraum 2009-2018 folgende Entwicklung:

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

D. h. Borkum hat in den rund letzten 19 Jahren etwa 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 mittlerweile im Jahresverlauf eine Auslastung von über 50% aufweist. 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 des Reiseziels Borkum 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 Urlaubsziele, die mit uns um Gäste und Fachkräfte konkurrieren, nicht zuletzt unsere direkten Nachbarn an der Nordsee, hinterher.

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

23. Kann Borkum die zusätzlichen Betten verkraften?

Borkum hat sowohl die geringste Bettenintensität (Gästebetten pro Einwohner) als auch die geringste Tourismusintensität (Übernachtungen pro Einwohner) aller Ostfriesischen Inseln. Dieser Befund gilt selbst dann, wenn man zugrunde legt, dass die Erfassung auf Borkum im Vergleich zu den anderen Inseln mit einer anderen Methodik erfolgt und dadurch eine Dunkelziffer besteht. Der Vergleich, z. B. von Stromverbräuchen zeigt, dass die Betten- und Tourismusintensität auch unter Berücksichtigung einer Dunkelziffer immer noch die geringste ist.

Daher steht einem moderaten Ausbau der Bettenkapazität nichts im Wege. Dies bestätigte auch eine gutachterliche Untersuchung (vgl. ift-Studie 2016, S. 80).

24. Wie kann eine ganzjährig höhere Auslastung (= Saisonverlängerung, Belebung der Nebensaison, Entsaisonalisierung) erreicht werden?

Der Unterschied zwischen der Haupt- und der Nebensaison ist vor allem wetterbedingt. Soll auf Borkum auch in der Nebensaison eine hohe Auslastung erreicht werden, muss die Insel Angebote bereithalten, die trotz anderer Witterungsbedingungen eine gleichermaßen hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Die erforderlichen Qualitäten sind insbesondere zu schaffen in den Beherbergungsbetrieben, in der Gastronomie, im Einzelhandel und im Bereich der touristischen Dienstleistungen, insbesondere Thalasso, Spa und Wellness.

25. Warum kann eine Erweiterung der Ferienwohnungen nicht im gleichen Maße zur Hotelentwicklung stattfinden?

Der ungezügelter 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 § 22 des Baugesetzbuches 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, erhaltenswerter 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.

26. Warum werden den ansässigen Hotelbetreibenden und Vermieterinnen und Vermietern von Ferienwohnungen Konkurrenz geschaffen?

Für Borkum konnte ein Bestand von insgesamt 20.758 Betten ermittelt werden (s. Borkum 2030, S. 11). Die Entwicklung des Miramar würde eine Veränderung von 170 Betten im Bestand bringen. Das entspricht einem Anstieg um lediglich 0,82 %. Selbst der Ausgleich der Hotelbetten, die Borkum in den letzten zehn Jahren verloren hat (ca. 670) zusammengerechnet mit den o. g. 170 Betten, würde eine Veränderung von etwa 840 Betten und damit nur 4 % Steigerung bringen. Diese Veränderung ist bereits zahlenmäßig nicht geeignet, um den Bestandsbetrieben eine ernsthafte Konkurrenz zu machen, weil Abwanderungsmöglichkeiten nur in diesem Bereich von 4 % bestünden. Zudem haben alle drei Hoteltypen, die für die Inselentwicklung als wichtig angesehen werden, eine andere Ausrichtung als die Bestandsbetriebe. Auch deshalb ist eine Konkurrenzsituation und damit Abwanderung aus den Bestandsbetrieben nicht zu befürchten.

Die Gesamtattraktivierung der Insel, die mit der Hotelentwicklung erzielt wird, lässt vielmehr erwarten, dass auch die Bestandsbetriebe zukünftig höhere Auslastungen erreichen.

27. Woher soll das zusätzlich benötigte Personal kommen?

Der Fachkräftemangel ist allgegenwärtig. Will Borkum langfristig für die Gäste attraktiv bleiben, muss es das auch für die Fachkräfte sein. Fachkräfte können sich mittlerweile zwischen Saison- und Ganzjahresstellen entscheiden. Gelingt es Borkum, sich zu einem Ganzjahresreiseziel zu entwickeln, entfällt das Problem, jedes Jahr neue Saisonarbeitskräfte suchen zu müssen, da Dauerbeschäftigungen möglich sind. Das Personal müsste somit nicht immer kommen, sondern bliebe da.

28. Wie kann bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Beschäftigte auf Borkum ausgebaut und sichergestellt werden?

In der VU Reede (Vorbereitenden Untersuchungen Reede) sind bereits 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.

Darüber hinaus gilt es, zeitnah in der Kernstadt Flächen für die Schaffung von Dauerwohnraum und touristisches Servicewohnen auszuweisen und zu entwickeln.

29. Wie soll mit den befürchteten Kapazitätsengpässen hinsichtlich Gastronomie, Infrastruktur, Logistik etc. umgegangen werden?

Bei den einzelnen befürchteten Kapazitätsengpässen muss jeder Bereich separat bearbeitet werden. Bei der Gastronomie verhält es sich so, dass die vorgesehenen Hotelentwicklungen das bestehende Gastronomieangebot mehr erweitern, als dass sie es belasten, da sie selbst gastronomische Angebote vorhalten werden, die auch für Nicht-Hotelgäste offenstehen. Darüber hinaus wurde schon dargestellt, dass die Entwicklungen weniger eine Mehrbelastung in der Hauptsaison bewirken würden als vielmehr eine Belebung der Nebensaison. Damit verbunden werden häufigere Fährfahrten in der Vor- und Nachsaison sein, von denen auch die Borkumerinnen und Borkumer profitieren. Schließlich wurden auch insbesondere bzgl. der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung die Kapazitäten der Infrastruktur untersucht. Hier konnte ebenfalls festgestellt werden, dass es keine Veranlassung gibt, Engpässe zu befürchten.