

Projekt „Museumshafen im Fischereihafen Heiligenhafen;

hier: chronologische Darstellung

Vfg.

1. Vermerk:

Das Projekt eines Museumshafens im Fischereihafen zur Verbreiterung der touristischen Angebotspalette Heiligenhafens wird von der HVB vor dem Hintergrund des anzustrebenden ganzjährigen Tourismus und im Zusammenhang mit den zahlreichen neuen Übernachtungsangeboten in der Innenstadt, am Fischereihafen und auf dem Steinwarder bereits seit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen bearbeitet und kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Chronologie der konzeptionellen Entwicklung des Projektes und der Unterrichtung des Aufsichtsrates und des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Heiligenhafen stellt sich wie folgt dar:

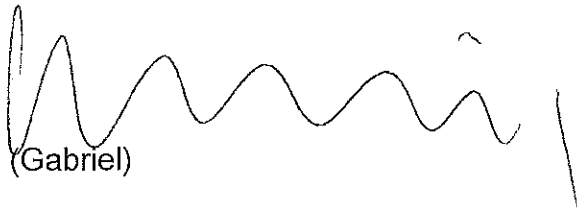
2009	Ausweisung als Teilprojekt für Heiligenhafen in der Studie „Touristische Inwertsetzung von Häfen und Marinas“ des Wirtschaftsministeriums und des Schleswig-Holsteinischen Tourismusbarometers (siehe Anlage 1)
2010	Teilprojekt der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2010 (siehe Anlage 2)
2017	Teilprojekt des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hafenkante“ gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2017 (siehe Anlage 3)
05.04.2017	Bericht der Geschäftsführung und Diskussion im Aufsichtsrat der HVB
11.05.2017	Info an den Aufsichtsrat und den Haupt- und Finanzausschuss wegen des Vorsteuerabzugs für die Maßnahme
10.08.2017	Bericht der HVB an den Haupt- und Finanzausschuss und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtes für das II. Quartal 2017
04.10.2017	Bericht der Geschäftsführung und Diskussion im Aufsichtsrat der HVB
30.10.2017	Bericht der HVB an den Haupt- und Finanzausschuss und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtes für das III. Quartal 2017

Aufgrund der Vorrangs der Übernachtungsprojekte (die Hotels „Meereszeiten“, „Bretterbude“ und „Beach-Motel“, die Ferienhäuser und -wohnungen „Strand-Resort“ und die Ferienwohnungen „Dünenpark“) aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Projekte für den Fischereihafen zunächst als sekundär angesehen und entsprechend nachrangig weiter verfolgt.

Nach der Realisierung der vorgenannten Übernachtungsprojekte und der damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen wie „Ersatzstellplätze auf dem Steinwarder“ und „Reisemobilstellplatz Heiligenhafen“ wurden die Projekte im Fischereihafen durch die HVB wieder stärker in den Fokus genommen und fanden z. B. Eingang in das städtebauliche Entwicklungskonzept „Hafenkante“. Das Projekt „Kleinfischerbrücke“ befindet dabei gegenwärtig bereits in der Umsetzung.

2. Kopie für die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Heiligenhafen mit der Bitte um Kenntnisnahme. *bu*

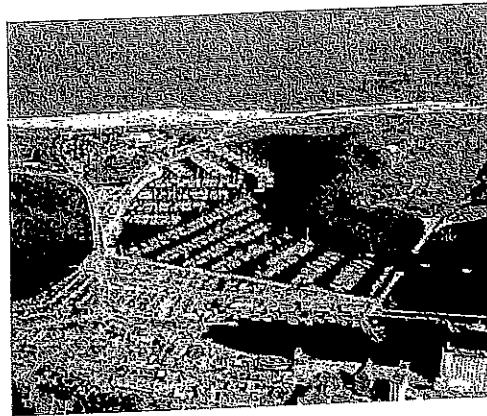
Heiligenhafen, den 6. November 2017


(Gabriel)

Anlage 1

Touristische Inwertsetzung von Häfen und Marinas als Beitrag zur Stärkung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“

Konzeptskizze Heiligenhafen



PROJECT M GmbH
Vor dem Roten Tore 1
21335 Lüneburg

Bearbeitung:
Peter Hübner, M.A.
peter.huebner@projectm.de,
Tel. 04131-78962-16
unter der Mitarbeit von
Sandra Skrotzki, Dipl.-Kauffrau
www.projectm.de

dwif - Consulting GmbH
Marienstraße 19-20
10117 Berlin

Bearbeitung:
Claudia Richter, M.A.
c.richter@dwif.de,
Tel. 030-757949-21
unter der Mitarbeit von
Katharina Schlemper, Dipl.-Geogr.
www.dwif.de

2.2 Beschreibung des Hafensareals

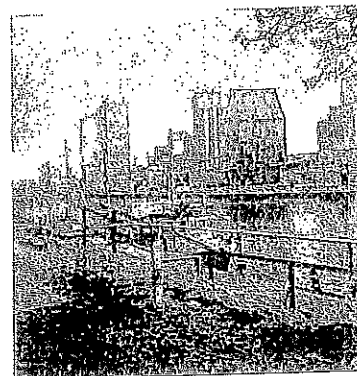
Der **Kommunalhafen** ist überwiegend durch Wirtschaft, Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Auf der Südseite des Hafenbeckens, welche an die Innenstadt Heiligenhafens grenzt, befinden sich zahlreiche gewerbliche Gebäude. Das Bild wird vor allem durch die großen Kornspeicher geprägt, die Anlaufpunkt für Frachtschiffe aus internationalen Ländern sind. Hier werden das ganze Jahr über Getreide, Dünger, Steine, Schotter und andere Handelsgüter umgeschlagen.

Den zweiten Schwerpunkt im Kommunalhafen stellt die Fischereiwirtschaft dar. Neben einer Fischhalle findet man auch einen „Marine Equipment Supply“, wo diverse Artikel wie Angelausrüstung oder Yachtausrüstung erworben werden können. Zahlreiche Kutter liegen im Kommunalhafen, Fischer verkaufen täglich frischen Fisch an Besucher. Auch befinden sich einige gastronomische Betriebe am Kopfende des Kommunalhafens. Die Promenade des Kommunalhafens wurde in den Jahren 2006/07 erneuert.

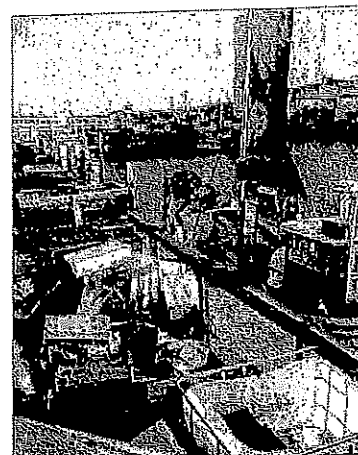
Der Kommunalhafen wird nordwärts durch die sogenannte Hafenspitze (kleine „Halbinsel“) begrenzt. Die neue Promenade bietet ausreichend Platz zum Flanieren, die Schiffe und Kutter bieten eine kurzweilige und authentische Kulisse. Landwärts befinden sich verschiedene, funktionale Gebäude, die keine touristische Bedeutung bzw. Attraktivität besitzen und daher den Erlebniswert einschränken bzw. nicht fördern (Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, Wasserschutzpolizei, Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger etc.).

Einen Museumshafen besitzt Heiligenhafen derzeit noch nicht. Am Ende der Hafenspitze liegt allerdings ein Museumsschiff.

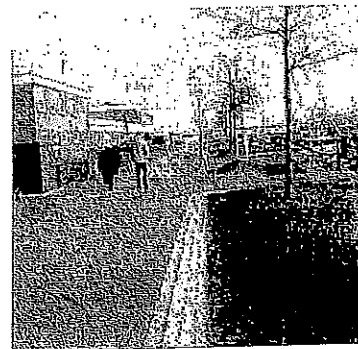
Auf der Nordseite der Hafenspitze beginnt der **Yachthafen**. Kommunalhafen und Yachthafen werden durch die neu sanierte Promenade verbunden, die 2008 fertig gestellt wurde. Die Investitionskosten für die Modernisierung beliefen sich auf ca. 4 Mio. Euro. Die Promenade beginnt im Kommunalhafen, umrundet die Hafenspitze und verläuft dann bis zum nördlichen Ende des Yachthafens am Graswarder.



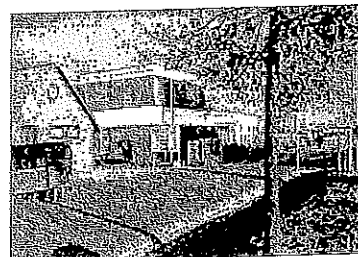
Blick auf Südufer des Kommunalhafens



Nördliches Ufer des Kommunalhafens mit Kutter



Promenade auf die Hafenspitze entlang des Kommunalhafens



	<ul style="list-style-type: none"> oder Yachtausrüstung verkaufen. Besonders lebendig wird die Hafenwirtschaft, wenn von den zahlreichen Kuttern Frischfisch angeboten wird.
Fahrgastschiffahrt/ Wassersport	<ul style="list-style-type: none"> In Heiligenhafen befindet sich die größte Hochseeangelflotte Deutschlands. Hochseeangeln ist das ganze Jahr über möglich. Im Sommer liegen mehr als 100 Chartersegelboote im Yachthafen. Ebenfalls befinden sich dort zwei Segelschulen. Bislang gibt es in Heiligenhafen kein öffentliches Wassersportzentrum. Das Angebot an Fahrgastschiffahrt ist derzeit sehr gering und auf die Hochsaison beschränkt (derzeit nur zwei Anbieter für Ausfahrten).
Maritime Museen und Attraktionen	<ul style="list-style-type: none"> Bislang gibt es im Hafen keine maritimen touristischen Attraktionen.
Maritime Events und Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> Vorrangig in den Sommermonaten finden zahlreiche Veranstaltungen mit maritimem Bezug statt: z.B. Yachthafenfest, Hafenfesttage, Drachenbootrennen, Shanty-Festival, Hafengeburtstag.
Maritime Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> Das Angebot an gastronomischen Einrichtungen ist eher gering. Es gibt eine Clubhausgastronomie des Heiligenhafener Yachtclubs, die jedoch derzeit ohne Betreiber und daher geschlossen ist. Zudem gibt es verschiedene Angebote am Kommunalhafen: Cafés, (Fisch-) Restaurants und (Fisch-) Imbisse. Diese unterliegen jedoch saisonabhängigen Öffnungszeiten.
Weitere Erlebnisfaktoren	
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> Die moderne Promenadengestaltung durch gepflasterte Wege, Sitzgruppen, Bepflanzungen und neue Beleuchtung bietet die Grundlage für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Aufenthaltsqualität für Landtouristen (Nichtsegler) wird während der Saison durch die zahlreichen, direkt an der Wasserkante parkenden PKW beeinträchtigt. In der Nebensaison sind diese Parkplätze weitgehend ungenutzt und erzeugen mitunter eine „leere Weite“.
Zusatzangebote	<ul style="list-style-type: none"> In der Nähe befinden sich der Badestrand (Steinwarder), das Naturschutzgebiet Graswarder und der Ostsee-Ferienpark. Insbesondere im Ostsee-Ferienpark werden zahlreiche Freizeitangebote vorgehalten. Diese sind allerdings relativ weit vom eigentlichen Hafengeschehen entfernt und nur bedingt geeignet, die Entwicklung zum Erlebnishafen zu unterstützen.
Hafen als Teil eines touristisch attraktiven Ortes	<ul style="list-style-type: none"> Der Hafen mit seiner Marina und dem kommunalen Fischereihafen prägen das Bild der Stadt Heiligenhafen.

2.4 Bewertung der Ausgangssituation

Heiligenhafen verfügt grundsätzlich über gute Potenziale, das gesamte Hafengebiet auch für Nichtsegler bzw. Landtouristen erlebbar zu machen.

Mit der Sanierung der Promenade entlang des Kommunal- und Yachthafens wurde ein erster wichtiger Schritt in die richtige Richtung gegangen. Die Gestaltung der Promenade, die gewählten Materialien, die Grillplätze, der neue Spielplatz, die modernisierten Sanitärgebäude und die Platzgestaltung am nördlichen Ende der Yachthafenpromenade sind gelungen. Insbesondere auch die von der Promenade aus in den Hafen hineingezogenen neuen Holzplattaus mit modernen Sitz- und Verweilmöglichkeiten erlauben einem Landtouristen, näher an die Segelboote heranzukommen und steigern so den Erlebniswert deutlich. Aus gutachterlicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn bei weiteren Arbeiten (z.B. Binnenseepromenade) die Themen Wetterschutz (Wind, Regen, Sonne) und Illumination stärker berücksichtigt werden würden. Dies würde der strategischen Ausrichtung zur Ansprache der Best Ager stärker entsprechen, da diese vergleichsweise häufiger auch in der Neben- und Nachsaison reisen. Während beim Thema Wetterschutz eher der funktionale Aspekt im Vordergrund steht, ist es bei der Illumination durchaus auch der gestalterische. Lichtstehlen (wie z.B. bei der neuen Seebrücke in St. Peter-Ording) oder indirekte Beleuchtungen von Bauten oder Wegeführungen erfüllen funktionale Zwecke, dienen aber gerade auch im Herbst und Frühjahr der atmosphärischen Attraktivitätssteigerung.

Obwohl auch der Kommunalhafen mit seinen Fischerbooten (Lüttfischer) eine authentische Kulisse bietet, liegt der derzeitige touristische Fokus aber ganz eindeutig auf dem Yachthafen mit seinen 1.000 Liegeplätzen. Hier sind landseitig auch entsprechende Flächen vorhanden, über deren Erschließung der Hafen zu einem echten Erlebnishafen entwickelt werden könnte.

Grundsätzlich negativ bewertet werden muss die Tatsache, dass der Hafen derzeit nur von Mai bis Mitte September überhaupt Erlebniswert bietet. Ab Mitte September verbringen die Eigner ihre Segelboote ins Winterquartier und der Hafen verliert die für Landtouristen wichtige Kulisse. Durch den vergleichsweise kleinen Fischereihafen und das nur geringe Angebot im Bereich des ganzjährigen Hochseeangeltourismus kann dieser temporäre Qualitätsverlust nicht kompensiert werden.

Auch existieren derzeit aus Sicht der Landtouristen zu wenige Attraktionen im direkten Hafengebiet, die eine längere Verweildauer im Hafen rechtfertigen. Das gastronomische Angebot ist nicht sehr ausgeprägt. Shoppingangebote existieren quasi nur im Ortszentrum. Ganzjährige Attraktionen wie beispielsweise ein Museum, Ausstellungen, Veranstaltungsräume, ein Museumshafen oder auch Hotel- und Logisangebote sind derzeit nicht vorhanden.

- Nach Durchsicht aller Unterlagen und Auswertung aller Gespräche entsteht der Eindruck, dass das Leitthema der Hafenenwicklung noch nicht präzise genug und nicht vollends strategisch definiert wurde. Nur wenn dies geschieht, können die Planungen, Maßnahmen und Projekte immer wieder hinsichtlich der Sinnhaftigkeit abgeglichen werden.
- Das Leitthema „Familienhafen, offen für alle“ ist zu unkonkret und sollte daher als Leitthema eher nicht verwendet werden. Nicht nur die Ansprache der Familien darf im Fokus der Entwicklung stehen. Auch und gerade die Zielgruppe der Best Ager ist für Heiligenhafen zukünftig besonders wichtig, da diese vermehrt außerhalb der Hochsaison reisen. Nur über die verstärkte Ansprache dieser Zielgruppe sind überhaupt zusätzliche Auslastungseffekte zu erzielen. Aus dieser Tatsache ergeben sich direkte Anforderungen an die zu optimierende Infrastruktur.

Beispiele

Relevante Aspekte für die *Best Ager*:

- Authentizität/Tradition (z.B. Realisierung eines Museumshafens, regionaltypische aber dennoch moderne Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen)
- Sauberkeit (z.B. Optimierung der Wegesituation Steinwarder Promenade, prophylaktische Maßnahmen gegen Graffiti-Sprayer)
- Ruhe-/Weitläufigkeit (z.B. Informationen am Hafeneingang über Spazierwege auf dem Graswarder)
- Kommunikationsräume (z.B. bezogen auf Bänke an der Promenade und auf den Holzplateaus. Sie sollten nicht „in Reihe“ nebeneinander gestellt werden, sondern im Halbkreis, um eine bessere Gesprächssituation zu erreichen.)
- Barrierefreiheit (grundsätzlich in allen Bereichen zu berücksichtigen)
- Spazierwege (z.B. bezogen auf die Realisierung von Rundwegen mit entsprechenden Attraktionen oder gastronomischen Einrichtungen als Zwischenziele)
- Ganzjährige Nutzbarkeit (z.B. bezogen auf die Öffnungszeiten der Gastronomie und des Einzelhandels, Regen- und Windschutz an der Promenade und an Bänken, Veranstaltungsraum direkt im Hafen)

Relevante Aspekte für die *Neuen Familien*:

- Sicherheit (z.B. bezogen auf Spielgeräte im Hafen, Bepflanzungen zwischen Fußgängerwegen und Straße)
- Modernität und Innovation (z.B. bezogen auf die Pflasterung der Wege, die Möblierung des öffentlichen Raums, das Gastronomieangebot oder besonders innovative Unterkunftsformen wie z.B. Wasserbungalows im Hafen)
- Effizienz (z.B. kurze Wege zum Parkplatz, gute Beschilderung aller Erlebnispunkte und Attraktionen im Hafen, Wassertaxi oder Shuttle-Services zu besonderen Attraktionen)
- Kindgerechte Services (z.B. bezogen auf animierte Ausflugsfahrten, maritime Spielanlagen oder maritime Installationen)

4 Projektentwicklungen im Hafen und Hafenumfeld

4.1 Übersicht Entwicklungsflächen und geplante Nutzungen

Für das Hafengebiet Heiligenhafen werden von Seiten der Kommune insgesamt zehn Projekte definiert. Diese verteilen sich über das gesamte Areal und umfassen sowohl kommunale als auch private Maßnahmen:

Projekt 1: Hotel auf der Hafenspitze

Projekt 2: Maritime Veranstaltungs- und Ausstellungshalle

Projekt 3: Museums- und Traditionshafen

Projekt 4: Öffentliches Wassersportzentrum

Projekt 5: Seebrücke

Projekt 6: Schwimmende Ferienhäuser im Yachthafen

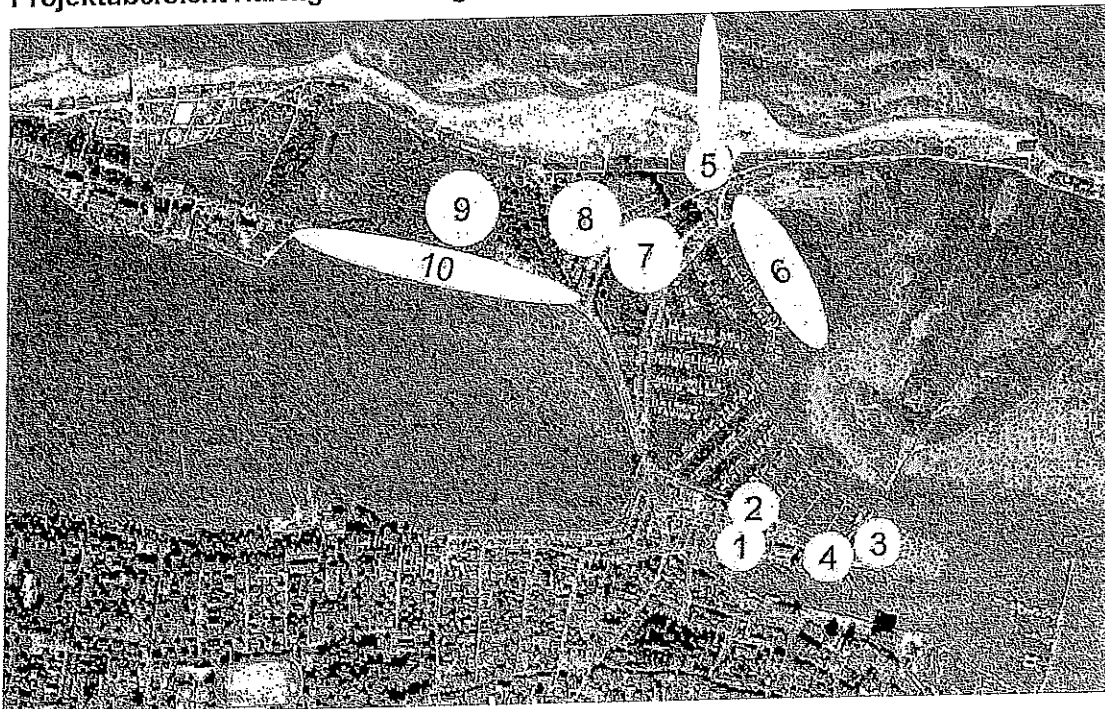
Projekt 7: Ferienhäuser und -wohnungen nahe der Marina

Projekt 8: Reisemobilstellplätze

Projekt 9: Hotel auf dem Steinwarder

Projekt 10: Gestaltung Binnenseestrand

Projektübersicht Hafengebiet Heiligenhafen



Quelle: Eigene Darstellung

4.4 Museums- und Traditionshafen

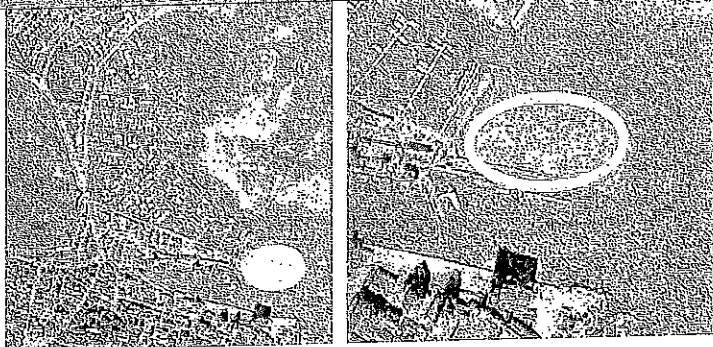
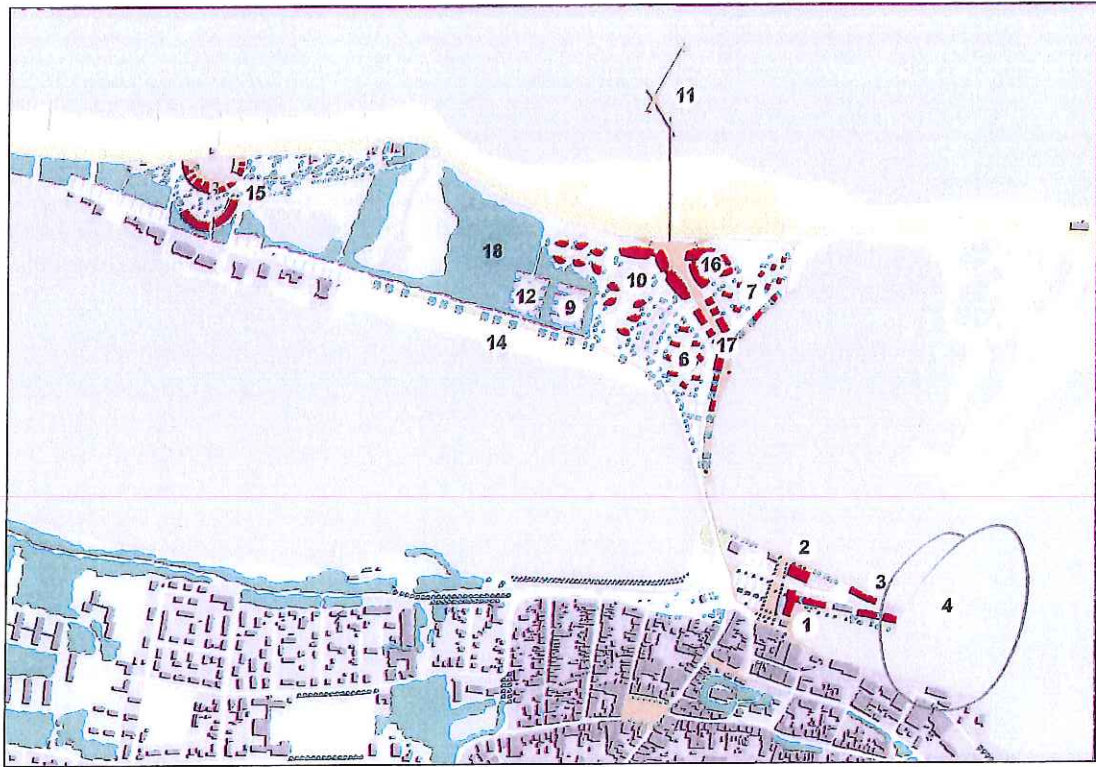
Museums- und Traditionshafen	
Lage	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Der Museums- und Traditionshafen soll am Ende der Hafenspitze am Übergang des Kommunalhafens zum Yachthafen entstehen.
Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist verfügbar Ausbaggerung notwendig Klärung mit Naturschutz notwendig
Planungsstand	<ul style="list-style-type: none"> F-Plan befindet sich in Abstimmung
Träger/Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> Träger: Heiligenhafener Verkehrsbetriebe Betrieb: gemeinschaftlich durch Verkehrsbetriebe und Museumsschiff Heiligenhafen e.V.
Mögliche Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> offen
Bewertung: Museums- und Traditionshafen	
Bedeutung für Gesamterlebnisraum Hafen	<ul style="list-style-type: none"> Der Bau eines Museums- und Traditionshafens ist ein wichtiger Baustein und erhöht die Attraktivität des Hafens. Es muss aber sichergestellt werden, dass die entsprechend attraktiven Boote und Schiffe auch ganzjährig im Hafen liegen und erlebbar (das heißt zugänglich) gemacht werden.
Zielgruppeneignung	<ul style="list-style-type: none"> Das Angebot entspricht insbesondere den Werten der wichtigen Zielgruppe Best Ager, weniger denen der Neuen Familien.
Wirtschaftlichkeit, zu erwartende Effekte	<ul style="list-style-type: none"> kaum Beschäftigungseffekte indirekte Effekte durch Schaffung eines neuen Attraktionspunktes, dadurch ggf. Erhöhung der Verweildauer der Hafenbesucher
Sonstige Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> Die Attraktivität des Museumshafens würde deutlich gesteigert, wenn auf einem ausgedienten Traditionssegler, der permanent vertäut am Kai liegen müsste, ein Café eingerichtet würde.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept zur 27. Änderung des FNP
(Stand 12.04.2010)



7. Entwicklungskonzept Hafenumfeld

Im Vorlauf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das durch den "Touristischen Masterplan" weiter entwickelt wurde. Wesentlicher Ansatz ist, die zentrale Achse von der Altstadt über den Kommunal- und Jachthafen, die Jachthafenpromenade und die neu zu schaffende Seebrückenpromenade zum Ostseestrand für den Tourismus durch

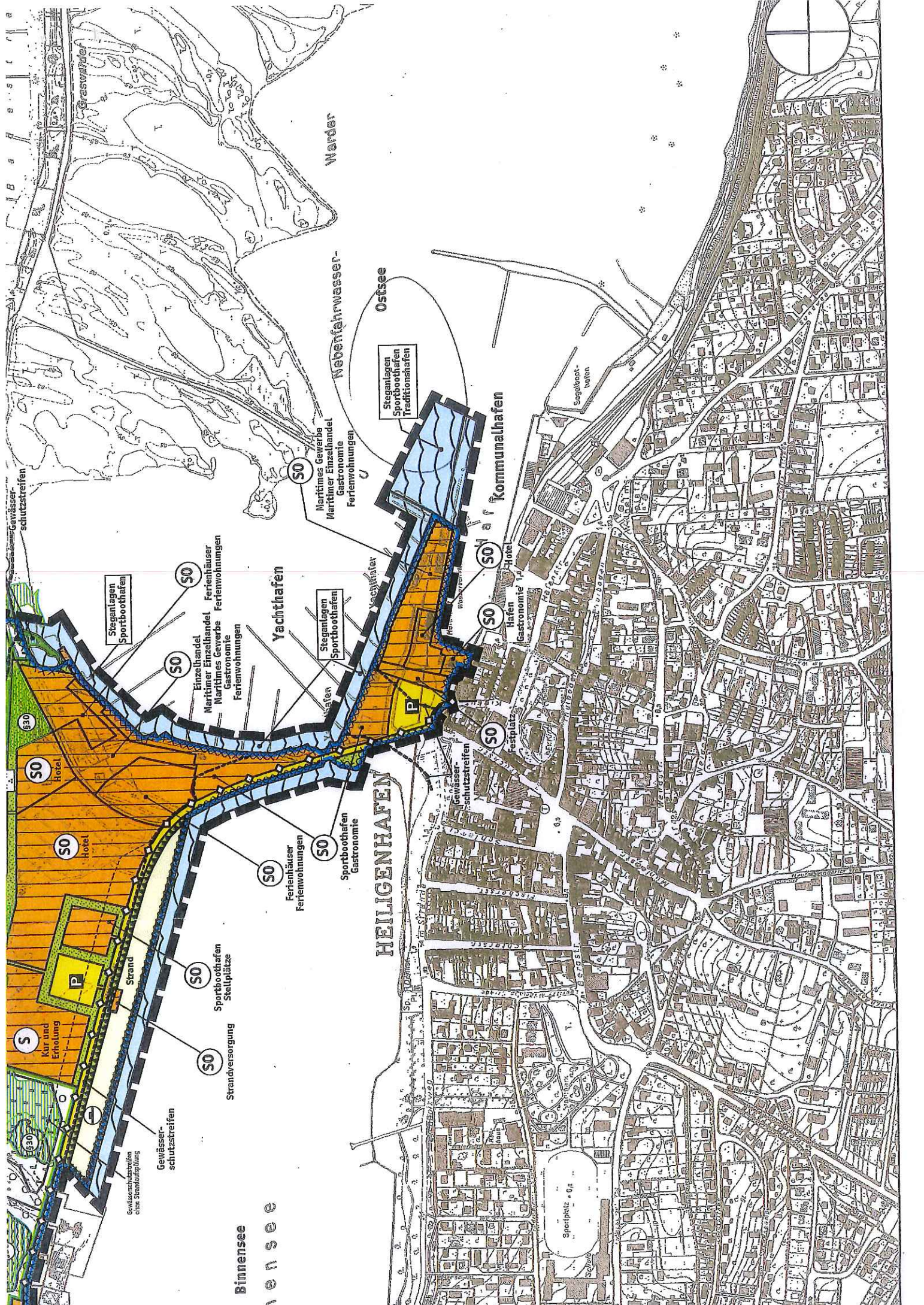
- die Platzierung einer ErlebnisSeebrücke,
- die Ansiedlung gehobener und hochwertiger Angebote für Hotels, Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- die Ergänzung von Gastronomie sowie
- die Erweiterung von dem Wassersport zugeordneten Gewerbe- und Verkaufsflächen

zu qualifizieren und zu stärken.

Zu den Projekten, die im Hafenumfeld umgesetzt werden sollen, gehören die in Tabelle 2 aufgeführten Vorhaben.

Tabelle 2: Projekte der 27. Änderung des FNP

Nr.	Vorhaben	Darstellung als	Größe in ha
1	Hochwertiges Stadthotel am Kommunalhafen ca. 70 Zimmer/140 Betten	S0 Hotel	0,38 ha
2	Maritimhalle für Wassersportgewerbe/ Bootsausstellung/ Bootverkauf / Schulungen am Jachthafen	S0 Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen	0,93 ha
3	Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze am Kommunalhafen für schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Segel- und Angelsport und untergeordnet auch Betriebs-/Ferienwohnungen, (ca. 4 Einheiten/16 Betten)		
4	Jachthafenmole-Ost als Erweiterung des Jachthafens östlich der Jachthafeneinfahrt für Oldtimer-Liegeplätze und als Museumshafen	Wasserfläche, besonderer Nutzungszweck: Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen	1,17 ha
6	Hochwertige Ferienwohnungen am Jachthafen West , ca. 31 Einheiten/124 Betten	S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1,12 ha



Warder

Nebenfahwasser-
Ostsee

Kommunalhafen

HEILIGENHAFEN

Binnensee

Gewässer-
schutzstreifen

Steganlagen
Sportboothafen

SO

Einzelhandel
Maritimer Einzelhandel Ferienhäuser
Maritimes Gewerbe Ferienwohnungen
Gastronomie
Ferienwohnungen

Yachthafen

Steganlagen
Sportboothafen

SO

Hotels
Gastronomie

SO

SO

SO

Gewässer-
schutzstreifen

SO

Sportboothafen
Gastronomie

SO

Ferienhäuser
Ferienwohnungen

SO

Sportboothafen
Stellplätze

SO

Strandversorgung

Gewässer-
schutzstreifen

Gewässer-schutzstreifen
ohne Strandanpflanzung

Strand

SO

Hotel

SO

Hotel

SO

Hotel

S

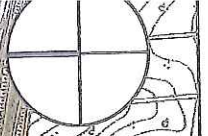
Kur und
Erholung

SO

SO

Sportplatz

Gr



10 Städtebauliches Konzept

10.7 Nordbrücke / Museumshafen

- Der Verein „Museumshafen am Warder“ e.V. kümmert sich gem. einer Kooperationsvereinbarung mit den HVB um museumswürdige und traditionelle Fahrzeuge.
- Der Verein hat dafür Sorge zu tragen, dass die Angebote des Museumshafens von allen interessierten Gästen und Einheimischen diskriminierungsfrei in Anspruch genommen werden können.
- Eine etwaige Sperrung der Anlegebrücke oder von Brückenabschnitten ist nicht zulässig.
- Der Verein ist auch für die Gestaltung der Inhalte des Informationspavillons einschließlich der Medienangebote und der Auswahl der Exponate zuständig.
- Eine inhaltliche Abstimmung mit der hauptamtlichen Leitung des Heimatmuseums der Stadt Heiligenhafen ist angestrebt.
- Es soll zur Steigerung der touristischen Attraktivität angestrebt werden, dass von interessierten Touristen und Einheimischen sowie Schulklassen mit den historischen Fahrzeugen auch kurze Ausflugsfahrten u. U. gegen Entgelt unternommen werden können.
- Neben den bereits im Fischereihafen Heiligenhafen beheimateten Fahrzeugen hat der Verein bereits mit den Eignern weiterer Museums- und Traditionsschiffe Kontakt aufgenommen und einen Wechsel nach Heiligenhafen vorabgestimmt.

Anlage 3

