Interessenbekundungs-Verfahren zur Suche eines Betreibers für das Seeferienheim auf Juist

Beschreibung der Liegenschaft:

Das „Seeferienheim Juist“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 der Inselgemeinde Juist. Das Grundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Das Seeferienheim Juist besteht seit 1925. Zeitweilig fanden über 300 Kinder und Jugendliche im Seeferienheim eine jugendgerechte Unterkunft. Die Inselgemeinde Juist hat die Liegenschaft vom Eigentümer erworben.

Das Ensemble bestehend aus zwei Unterkunftsgebäuden, einem Wirtschaftsbereich mit Speisesaal und einem als Personalwohnbereich genutzten Gebäude ist auf einem rund 8000 m² Grundstück mit exklusivem Strandzugang und Spielplatz hofartig angeordnet. Zur Zeit bieten das „Dünenhaus“ mit 39 Betten in EZ und DZ sowie das „Dellerthaus“ mit 138 Betten in Mehrbettzimmern bereits Übernachtungsmöglichkeiten für 177 Gäste.

Häuser und Gelände stellen ein großartiges Erlebnis- und Erholungspotential dar, insbesondere wegen des Dreiklanges aus Natur, Umwelterleben und „Meer vor der Tür“. Im Norden ist der Strand der Nordsee nur gut 150 Meter entfernt, das Wattenmeer beginnt im Süden vor der Haustür.

Vorgaben der Gemeinde Juist zur Nutzung:

- Das Gästeklientel sollte vorzugsweise generationsübergreifend sein, wobei in weiten Teilen des Jahres erfahrungsgemäß Gruppen, Klassen und Vereine zu Gast sind. Übernachtungen von Einzelgästen sollten jedoch ebenfalls möglich sein.
- Bildungsangebote des Hauses folgen gern den Kriterien „Jugend und Bildung“ und greifen zusätzlich soziale Themen auf.
- Alle Bildungsangebote sollen wenn möglich auch für Gäste der Insel angeboten werden.

- Das Haus bietet Vollverpflegung an, auf Wunsch auch Seminarzusatzverpflegung. Möglichkeiten eines Caterings, bspw. für Senioren oder Kindergärten, sollen geprüft werden. Der Betrieb eines Bistros oder Cafés ist wünschenswert.

Ihre Vorteile:

- Lange Laufzeit des (Erbbau-) Pachtvertrages, erleichtert dem Betreiber des Hauses den Zugang zu öffentlichen Zuschüssen.
- Beabsichtigt ist der Abschluss eines Pachtvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren möglichst mit einem Pachtzins. Dieser kann sich u.a. an dem realisierten Betriebsergebnis orientieren (Umsatzpacht).
- Die Übernahme von „Unterhalt von Dach und Fach“ im Rahmen des Bauunterhaltes ist Verhandlungsgegenstand und hat Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses.
- Übernahme eines Hauses mit überregionalem Bekanntheitsgrad in exponierter Lage

Ihr Profil:

- Mehrjährige Erfahrung im Betrieb einer vergleichbaren Beherbergungseinrichtung für Kinder und Jugendliche bzw. Familien
- Einbettung des Betreibers in eine zukunftssichere Organisationsstruktur
- Vorhandene Einbindung in Netzwerke, bspw. Kooperation mit Bildungsträgern, u.a. NSW
- Gewährleistung eines (aufwachsenden) Ganzjahresbetriebs

Wünschenswert wären zudem:

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung
- Beginn der Belegung spätestens in der Saison 2024/25
- Kenntnis von den Besonderheiten eines Inselstandortes
- Spezielle Angebote im Herbst / Winter für Insulaner

Ihre Bewerbungsunterlagen enthalten:

- Ein tragfähiges Konzept für den (ganzjährigen) Betrieb des Hauses, welches neben den wirtschaftlichen Eckdaten auch eine Profilbildung beinhaltet.
- Ihre Kurzvorstellung einschließlich des Nachweises von Erfahrungen in vergleichbaren Aufgabenstellungen
- Mindestens ein Grobkonzept zum Betrieb des Hauses mit Aussagen
  - zu wirtschaftlichen Eckdaten (Preise, Erlöse, Betriebskosten u.a. relevante Kennzahlen),
  - zur angestrebten Gästeklientel,
  - zum Kinderschutz (Kinderschutzkonzept)
  - zum Personal (Menge und Qualifikation sowie Abschätzung der Jahreskosten)
- Möglichst ein erstes Businesskonzept mit Liquiditätsschau der ersten fünf Jahre, hierfür kann ein bewährtes Raster angefordert werden.
- Aussage zu Investitionen (Start und Mittelfristig)

Kosten können im Bewerbungsverfahren nicht erstattet werden.

Kontakt:

Ihre Interessensbekundung senden Sie bitte mit einem Konzept bis zum 23.02.2024 an:

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist
Email: bauverwaltung@juist.de

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte per Email an bauverwaltung@juist.de