

## **Interessenbekundungs-Verfahren zur Findung eines Betreibers für das Seeferienheim auf Juist**

### **Beschreibung der Liegenschaft:**

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

Die Inselgemeinde Juist hat die Liegenschaft vom Eigentümer erworben.

Das Seeferienheim Juist besteht seit 1925. Zeitweilig fanden über 300 Kinder und Jugendliche im Seeferienheim eine jugendgerechte Unterkunft. Außerdem wurde das Dünenhaus durch Erwachsenengruppen genutzt.

Das rund 8000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit exklusivem Strandzugang und Spielplatz ist hofartig angeordnet. Das Ensemble bestehend aus zwei Unterkunftsgebäuden, einem Wirtschaftsbereich mit Speisesaal und einem als Personalwohnbereich genutzten Gebäude.

Das für Kinder- und Jugendgruppen ausgerichtete „Dellerthaus“ bietet mit 138 Betten in Mehrbettzimmern Platz für wenigstens vier Gruppen und Begleitung.

Das „Dünenhaus“ hat 39 Betten (EZ und DZ) auf zwei Etagen, die im Erdgeschoss vollständig (inklusive der Nasszellen) barrierefrei sind. Insgesamt gibt es Übernachtungsmöglichkeiten für 177 Gäste.

Die Technik ist während der letzten 10 Jahre überwiegend auf den aktuellen Stand gebracht worden. Der gesamte Wirtschaftsbereich entspricht mit einer modernen Großkücheneinrichtung, Spülküche, mehreren Kühl- und Tiefkühlzellen dem Stand, der dem Verpflegungsmaßstab in dieser Größenordnung entspricht.

Häuser und Gelände stellen ein großartiges Erlebnis- und Erholungspotenzial 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.

Die Inselgemeinde Juist verfolgt mit der zukünftigen Nutzung des Areals das Ziel, insbesondere Kindern und Jugendlichen weiterhin eine kostengünstige Anlaufstelle zu Urlaubs- und Bildungszwecken zu bieten.

Vorrangig werden daher Interessenten mit Betreiberkonzepten gesucht, die eine gemeinwohlorientierte Nutzung im Sinne dieser Zielsetzung betreiben möchten.

Gleichwohl sollen im Sinne einer offenen und vielfältigen Entwicklung des Areals auch alternative gemeinwohlorientierte Nutzungsansätze ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden.

Denkbar sind hierbei beispielsweise Einrichtungen mit Schwerpunkten in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Familie, Kultur oder Kunst – etwa eine Mutter-Kind-Klinik oder ein Gesundheits-, Kultur- oder Bildungszentrum.

Sollte ein tragfähiges Konzept im Einklang mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche stehen, kann in begründeten Fällen auch ein Erwerb der Liegenschaft als Option im Rahmen der Verfahrensgespräche erörtert werden.

#### **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 ebenfalls möglich sein.
- Bildungsangebote des Hauses folgen gern den Kriterien „Urlaub 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 zur kommenden Saison
- 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:**

Senden Sie Ihre Interessensbekundung bitte mit Konzept bis zum 31.07.2025 an:

Inselgemeinde Juist

Strandstraße 5

26571 Juist

Email: [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de)

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte per Email an [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de)