

**Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 16/351**

Henning Davidsen  
Turistbureau

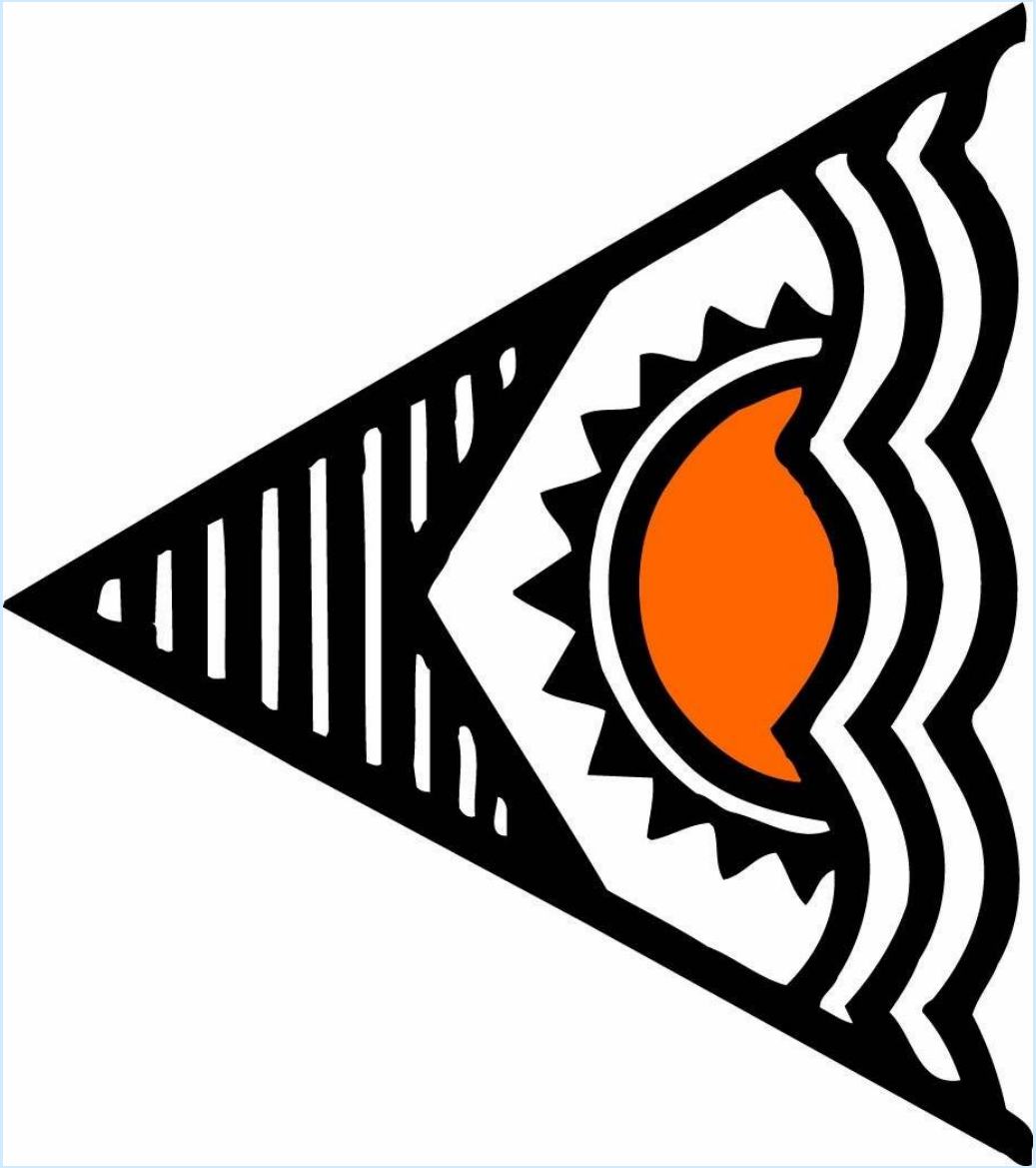
Hvide Sande  
Dänemark

10. November 2005

An die  
Mitglieder des Umwelt- und Agrarausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages

**Betrifft: Hausboote-Projekt Hvide Sande**







**Ab Januar 2002 wurde ein Einheitsverein etabliert. Er ersetzt:**

- Der Wirtschaftsrat in Holmsland Kommune**
- Hvide Sande Handels- & Handwerkerverein**
- Holmsland Klit Fremdenverkehrsverein**



**Zweitens ....**

**Es ist sehr schwierig gewesen  
Vorstandsmitglieder zu finden.**

**Aber es ist immer einfacher, die Leute für  
abgegrenzten Auswahl zu finden – es ist nicht  
so verpflichtend.**



**Der Grund der Etablierung von diesem Einheitsverein war folgendes:**

**Erstens ...**

**Holmsland Kommune ist in einer Zusammenarbeit (Ringkøbing Fjord Samarbejde "RFS") eingegangen. Es hat einen Turistteil und einen Gewerbeteil.**

**Wir werden noch die Möglichkeiten haben gleichlaufende Initiative zu nehmen – deshalb einen Einheitsverein.**



**Wenn es denn eine Realität war, wurde es notwendig 2 Vereine zu behalten (wegen steuerliche Gründe).**

**Das Ergebnis wurde, dass wir einen neuen Verein etablierten: "Wirtschaftsrat in Holmsland Kommune und wir haben den Holmsland Klit Turistverein behalten. Die Vereine haben einen gemeinsamen Vorstand und eine gemeinsame Generalversammlung.**

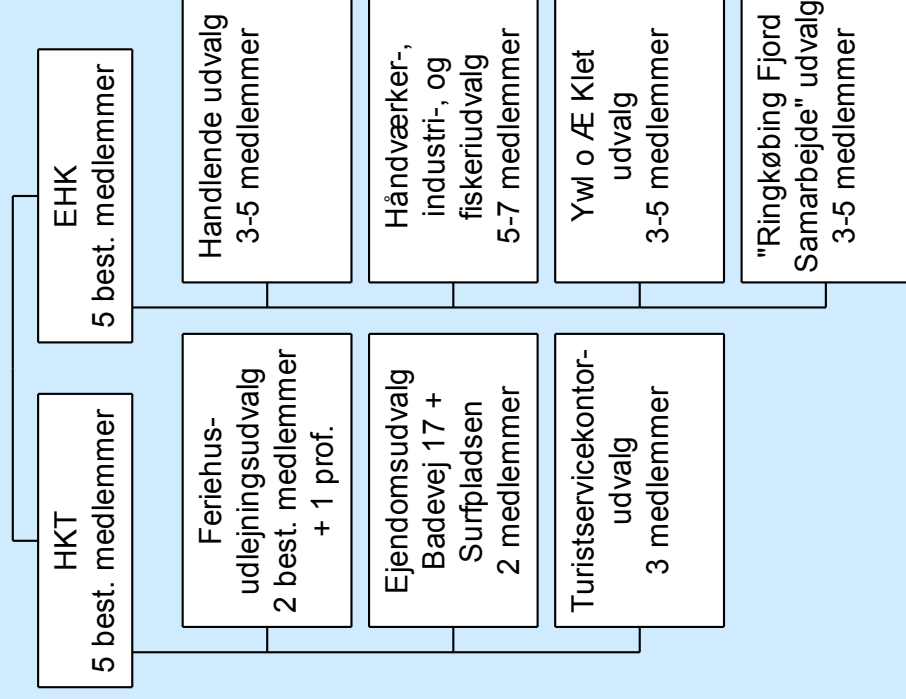
**Die Vereine haben unterschiedliche Regeln und jeder Verein hat eigene Rechenschaft.**

**Auf dieser Weise haben wir noch die Vorteile erreicht.**

# Organisationsplanen blev herefter således:

## HKT = Holmsland Klit Turistforening

## EHK = Erhvervssamvirket i Holmsland Kommune







**Wir haben jetzt einen guten Vorstand gebildet.  
Es ist eine Mischung von Gewerbetreibende und**

**Leute von Fremdenverkehrsgewerbe.**

**Der Vorstand besteht heute aus  
unterschiedliche Leute wie:**

**1 Rechtsanwalt**

**1 Schiffswerftleiter**

**1 Bankleiter**

**1 Kaufmann**

**1 Fischauktionator**



**Es zeigte sich schnell, genial zu sein ...**

**Wer hat geglaubt, dass die besten Ideen und Gedanken innerhalb Fremdensverkehr von einem Schiffwerftsleiter kommen und entsprechende Ideen von Gewerbeentwicklung von einem Kaufmann kommen u.s.w.**

**Vielleicht hat es damit zu tun, dass man keine Scheuklappen haben, wenn man den Betrieb nicht kennen.**



**Ausserdem es ist eine Tatsache, dass es keinen Problem gewesen ist, Freiwilliger zu finden, die in einem Ausschuss eintreten werden - entweder im festen Ausschuss oder im ad hoc Ausschuss.**



**Holmsland Klit Fremdensverkehrsverein ist ein bisschen speziell, weil der Verein immer selber Ihr Geld verdient hat, und es hat keine Zuschüsse von der Gemeinde erhalten.**

**Holmsland Klit Fremdensverkehrsverein betreibt ein Ferienhaus-Vermittlungsbüro, einen Surfplatz und ein Eigentum in Søndervig, wo der Kiosk vermieten wird. Ausserdem bezahlen die Mitglieder einen Beitrag ( 100,- DKK pro Jahr)**



**Da die Gemeinde ab 1. Januar 2000 den Staatshafen übernommen hat, wurde eine Diskussions-Forum etabliert. Es sollte mit Gedanken wegen Gewerbeentwicklung für den Hafen kommen. Die Frage u.a. war, wofür man das unbenutzte Hafens-Areale verwenden kann.**

**Hier wurde genannt, dass dieses fantastische  
Gebiet eventuell für Ferienhausbebauung  
benutzt werden kann.**





**Damit wurde die Idee geboren.**

**Holmsland Klit Fremdenverkehrsverein soll 54 Feriewohnungen an der Schleuse in Hvide Sande entwickeln und verkaufen.**

**Die Ferienhäuser wird auf einem gemieteten Grundstück gebaut. Der Mietvertrag mit Hvide Sande Hafn gilt für 75 Jahre und ist ein kommunaler selbstverwaltigter Hafn.**

**Das Konzept ist doch klar.**

**In der Bau-Phase benutzen wir unsere Mitglieder als Handwerker .**

**In der Verkaufs-Phase wird es ein Aufkommen an Holmsland Klit Fremdenverkehrsverein geben. Diese Erträge bedeutet, dass das Geld nur für Vermarktung von Holmsland Klit benutzt werden kann.**

**In der Betriebs-Phase werden wir Vermietung von den Häuser anbieten. Das bedeutet einen extra Umsatz in Hvide Sande, dass es jetzt 70 Ferienwohnungen gibt, wovon man zu allen Geschäfte und Restaurants spazieren kann.**

**Erinnern Sie auch, dass Hvide Sande Hafen jedes Jahr einen Mietertrag von etwa 500.000,- DKK kriegen.**







**Keine Ausschreibung auf das Bauen wurde gemacht, aber unsere Gewerbe-Ausschüsse hat einen Vertreter für jede Branche gewählt. Diese Ausschüsse hat ein "deal" mit den einzelnen Fachschaften gemacht.**

**Der Bauleiter hat eine Verabredung gemacht, eine totale Einsicht in Materialien-/Stundenpreise und Nachkalkulationen zu bekommen.**

**Bruttoertrag von Materialien und Stunden ist verabredet.**



**Alle sind davon einig, dass dieses Vorhaben nur einen Erfolg geworden ist, falls beide Seiten bei der Ende des Vorhabens zufrieden sind.**

**Übrigens es ist ein gutes Verkaufsargument, das es lokale Handwerker sind, die die Häuser gebaut haben.**

**Wir haben eine gute Qualität gewählt, die auch teuer als eine einfache Lösung ist.**



**Das hat bedeutet, dass wir jetzt eine Expertise über Leicht-Bau entwickeln haben, da wir gewählt haben, die Häuser in einem Leicht-Bau-System zu bauen, wo die Grundregel ist, dass man Stahl statt Holz in allen tragenden Konstruktionen verwendet.**

**Obwohl es sich um Holzhäuser dreht, gibt es keinen versteckten Holz in den Häusern. Dabei wird die Gefahr von Schwamm und Holzfäule beseitigt.**

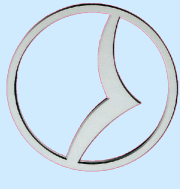


**Es führt zu einem anderen Blickwinkel des Projektes ....**

**Hvide Sande Skibs- og Baadebyggeri A/S ist der grösste Arbeitsplatz des Stadtes und mit der reduzierenden Fischereiflotte hat man eine grosse Herabsetzung/Schliessung von dem Arbeitsplatz vorausgesehen, falls man keine neue Richtungen gefunden hat.**

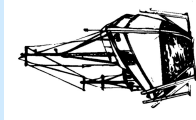
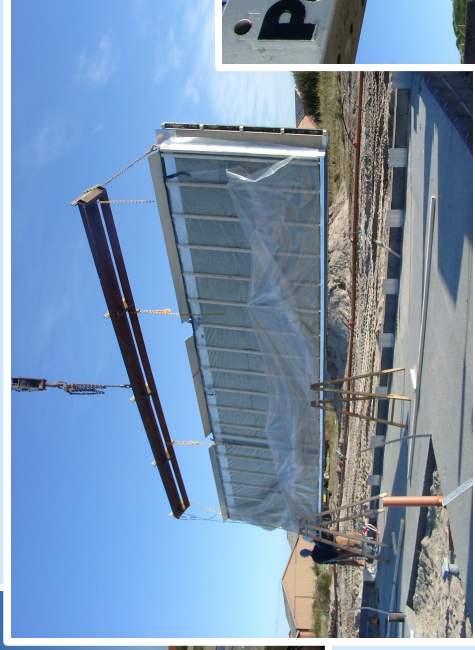
**Deshalb hat eine Geschäftstüchtigen Leitung bei HSSB angenommen, dass man überleben will.**

**Eine Abteilung wurde gemacht, die man Seaside nennt.**



SEASIGHT

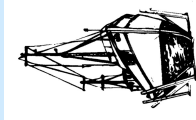
## Seasight produziert u.a. Elementen für Leicht-Bau ...



En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri



Das erste Hausboot von Seasight....Prototyp  
WBC90



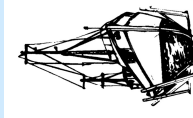


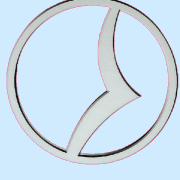
## Von Idee bis Bezirksplan beschlossen wurde:

**April 2002** Holmsland Kommune bildet viele Ausschüsse, die mit Ideen für einen Gewerbeentwicklungsplan und einen Gesamtplan für Hvide Sande Hafen kommen sollen.

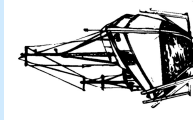
In dieser Verbindung wünscht A/S Hvide Sande Skibs- og Baadebyggeri (Seasight) Hausbooteplätze in "Tyskerhavnen" in Hvide Sande zu machen.

Ausserdem hat die Wald- und Naturverwaltung gesprochen, die Strandschutzlinie gemäss der Hal-tung der Strandschutzkommission aufzuheben. Denn wird es möglich neue Intiativen im Hafengebiet zu machen.





- August 2002** Die Gewerbeentwicklungsplan 2002 wurde im Gemeinderat beschlossen ( Es enthält auch die Hausbootplätze).
- Dezember 2002** Bezirksplanvorschlag wird veröffentlicht.
- Marts 2003** Bezirksplan und Gemeindeplanzusatz werden endgültig angenommen.
- Juni 2003** Regionsplanzusatz wird endgültig in Ringkøbing Kreis angenommen.
- August 2003** Der Mietvertrag zwischen SEASIGHT (Mieter) und Hvide Sande Hafen (Vermieter) wird gemacht.
- Hvide Sande Hafen fängt mit dem Projektieren der Anlegebrücke u.s.w. in einem dichten Dialog mit SEASIGHT an.





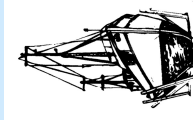


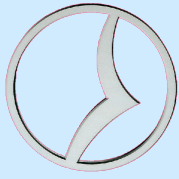
**Oktober 2003** Anlegebrücke mit diversen Einrichtungen wird fertig gestellt.

**November 2003** SEASIGHT overtager anlægget.

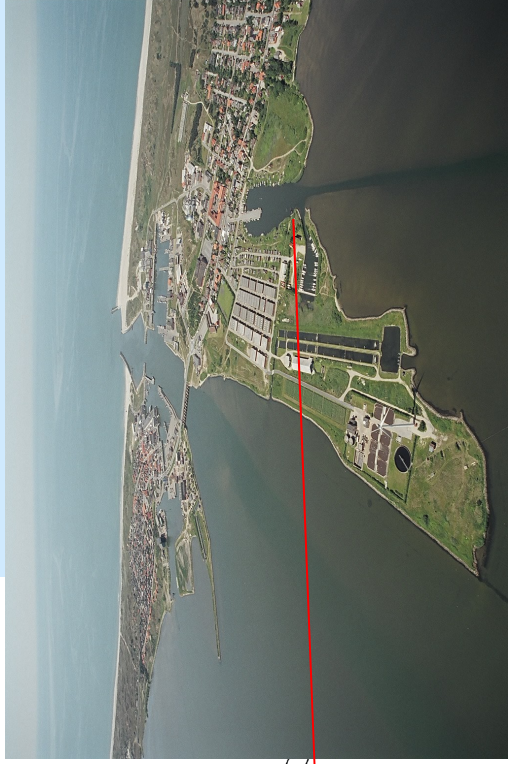
**Etwa 18 Monate von Idee zur Wirklichkeit.....**

**.....ist das Bürokratie ?**



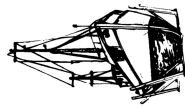


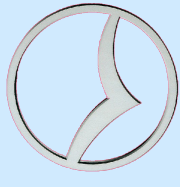
SEASIGHT



Område 1  
Tyskerhavnen  
+ Langsand

En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri





SEASIGHT

Hausbootbrücke...



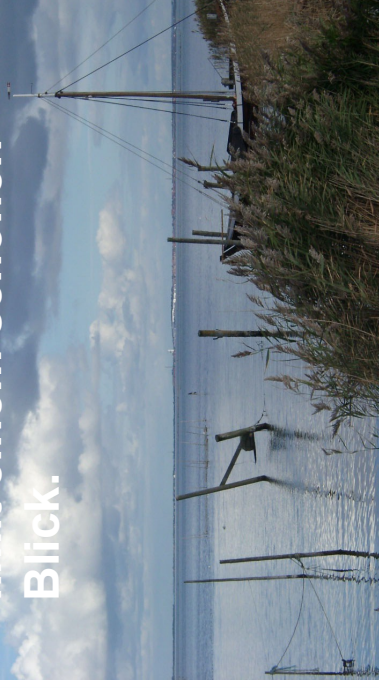
In idyllischen  
Umgebungen



In einem gemütlichem  
Fjordhafen ..



..mit einem schönen  
Blick.



En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri



**Das Kennwort im Konzept von Seasight ist Sicherheit gewesen.**

**Da das ganze Hausbootgebiet gar nicht in den Dänischen Gesetzen genannt ist , haben wir es sehr wichtig gefunden, die Qualität und Sicherheit zu beweisen.**

**Von Anfang haben wir deshalb beschlossen, dass der Rumpf laut den relevanten Bestimmungen von den anerkannten Organisationen (z.B. Lloyds, Veritas u.s.w.) konstruiert und gebaut werden soll.**

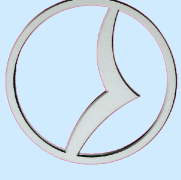
**Die Schwimmfähigkeit u.s.w. wird von einer autorisierten Person der Seefahrtsleitung angenommen.**

**Ausserdem haben wir beschlossen, dass der Hausteil den Forderungen des Hausreglements von allen relevanten Gebieten entspricht.**

**Und damit von den lokalen Bau-Behörden angenommen wird.**



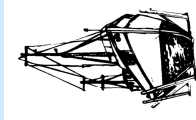


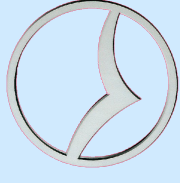


**SEASIGHT**

**Hier haben wir grosse Hilfe von den lokalen Bau-Behörden und von dem Brandmeister gehabt. Diese Instanzen sind positiv im Dialog eingegangen und zusammen haben wir versucht, die Qualität und Sicherheit zu sichern.**

**Wir haben gute Gespräche mit der Seefahrtsleitung und Gewerbe- und Wohnungsleitung gehabt. Diese Dialoge haben zur Folge gehabt, dass ein 1. Entwurf vom 15. April 2003 von der Seefahrtsleitung betreffend technischen Vorschrift wegen der Stabilität von fließende Wohnungen gekommen ist. Ausserdem ist eine Hearingsgabe von einer "Anleitung von Bausachebearbeitung von Hausboote und fließenden Wohnungen gekommen".**



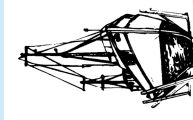


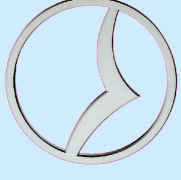
**SEASIGHT**

**Wir haben beschlossen, dass die Hausboote nicht dichter als 5 Meter von einander sein müssen. Ausserdem minimiert man den Feueransteckungsgefahr und man erreicht eine Minimum von Privatleben.**

**Wir haben versucht, den Mietvertrag mit dem Hafen so lange wie möglich zu krigen, weil es Sicherheit für die Besitzer und eventuellen Kreditgeber gibt.**

**Von der Seite des Hafens ist der Mietvertrag für 75 Jahre unkündbar und von der Seite der Hausbootgilde ist der Mietvertrag für 10 Jahre unkündbar.**





**Wir haben beschlossen, ein Geldinstitut zu finden, das die Problematik des Hausbootes verstehen kann und mit dieser Kenntnisse einen realistischen Kredit gewähren kann.**

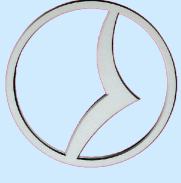
**Hier haben wir einen guten Dialog gehabt und später eine professionelle Initiative von Ringkøbing Bank bekommen.**

**Auch von der Versicherungsseite haben wir die Möglichkeiten untersucht, aber es ist sehr schwierig gewesen, einen Dialog anzufangen. Keiner will Ressourcen auf einem Gebiet verwenden, wo man nicht ganz sicher ist, die grosse Prämieeinkünfte zu kriegen.**

**Aber es deutet darauf, dass Codan und eine kleine Versicherungsgesellschaft auf Lolland-Falster jetzt "aufwachen" werden.**

**Wir finden, dass man Forderungen an Vertäung, Anlegebrücke, Verankerungsblöck u.s.w. machen muss. Denn wird eine realistische Prämie möglich.**





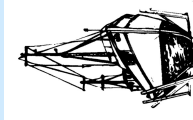
**SEASIGHT**

**In Hvide Sande haben wir Berechnungen von Windbelastung u.s.w gemacht. Diese Berechnungen sind die Grundlage der Dimensionierung des Hafens von obengenannten Gebieten.**

**Wir haben auch genau die Infrastruktur in Verbindung mit den Hausbootplätze überlegt.**

**Wir sind ganz sicher, dass wir den Vergleich mit einem "Eigentum" möchten. Wir möchten direkte Einschalten von Kloake, Elektrizität, Wasser, Fernheizung, Antennenanlage und Telefon. Ausserdem möchten wir die Hausbesitzer ein Gebiet am Kai sichern, wo man Einstellplätze und Schuppen für Fahrräder, Gartenmöbel, u.s.w. haben kann. Wir möchten auch Gästeparkplätze haben.**

**In Hvide Sande gehört ein Areal von 800 m<sup>2</sup> zum Mietverhältnis. Laut Bezirksplan ist es möglich Einstellplätze u.s.w zu gründen**

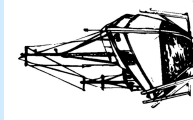


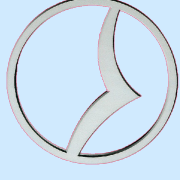




**Wir haben grosse Verständnis von den Versorgungsgesellschaften gehabt. Sie haben es sehr spannend gefunden.**

**Die Fernheizungsgesellschaft hat vertraglich gefordert, dass eine Festabgabe für mindestens 10 Jahre bezahlt wird.**





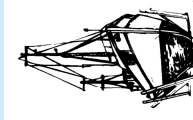
## Liegeplatzpreise:

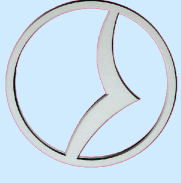
In Hvide Sande hat der Hafen berechnet, dass die Investierung sich von 10 Jahren verdient. Ausserdem bezahlen wir 20 DKK/m<sup>2</sup>/Jahr von dem genannten Areal des Kais.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass das Areal selbständig auskatastriert wird und an Zoll- und Steuerbehörden als mehrwertsfreies Gebiet angemeldet wird.

Das bedeutet, das der Hafen Mehrwertssteuer von der Investierung bezahlt, aber kein Mehrwertssteuer von dem Arealmiete bezahlt.

Im Vertrag mit dem Hafen: Kein Mehrwertssteuer wird vom Mietbetrag bezahlt..

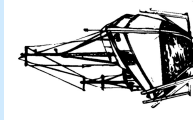


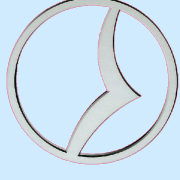


**SEASIGHT**

**In Hvide Sande sind die Gesamtkosten der Liegeplatzmiete: DKK 14.000,- /pro Jahr/pro Hausboot (bei 6 Hausboote).**

**Der Hafen hat sich Unkündbarkeit des Mieters für 10 Jahre gesichert ( lesen Sie: Die Seite der Hausbootgilde). Wie frühere genannt ist die Unkündbarkeit des Hafens 75 Jahre.**



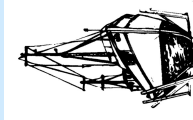


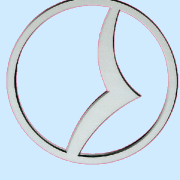
## Hausbootgilde:

Wenn wir die Hausbootplätze ganz oder teilweise verkauft haben, übergeben wir den Vertrag zur Hausbootgilde, die Satzungsgemäss mit einem Eigentumswohnungsverein zu vergleichen ist.

Wir werden die Wirtschaft der Hausbootgilde sichern, bei erste Pfandrecht von 20.000,- DKK von den einzelnen Hausbooten zu nehmen. Auf dieser Weise werden wir uns sichern, dass man nicht für einander bezahlen soll.

Die Hausbootgilde akzeptiert nicht, dass der Hausbootbesitzer das Hausboot ziehen ohne eine neues Mitglied zu finden. Das Mitglied muss von dem Hafen und von der Gilde genehmigt werden – sonst muss man die Miete noch bezahlen. Eine Verpflichtung von Hausbootbesitzer, die man sich bemerken soll.





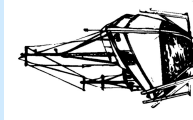
**SEASIGHT**

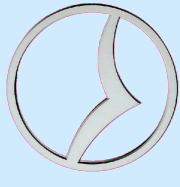
**Der Hafen will sich den Standard des Hausbootes sichern – egal ob der Besitzer rothaarig ist oder ein Tuch trägt.**

**Die Hausbootgilde ist Schuldner im Verhältnis zum Hafen, zum Wasserwerk und zur Fernheizung. Aber die einzelnen Leute sind Schuldner im Verhältnis zur Elektrizitätsgesellschaft.**

**Wir haben ein Budget für die Hausbootgilde aufgestellt, das bedeutet, dass die einzelnen Hausbootbesitzer ein Kontingent pro Jahr in Höhe von DKK 3.750,- bezahlen sollen.**

**Dieses Kontingent umfasst Hauptpflichtversicherung (Platz und Brückanlage u.s.w.), Mühlabfuhr, Gemeinschaftantenanlage und Unterhaltung von Gemeinschaftsarealen**





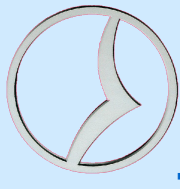
SEASIGHT

**SEASIGHT** wünscht einen aktiven Mitspieler auf dem Hausbootmarkt zu sein, entweder es sich um wilder Luxus dreht ..



En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri



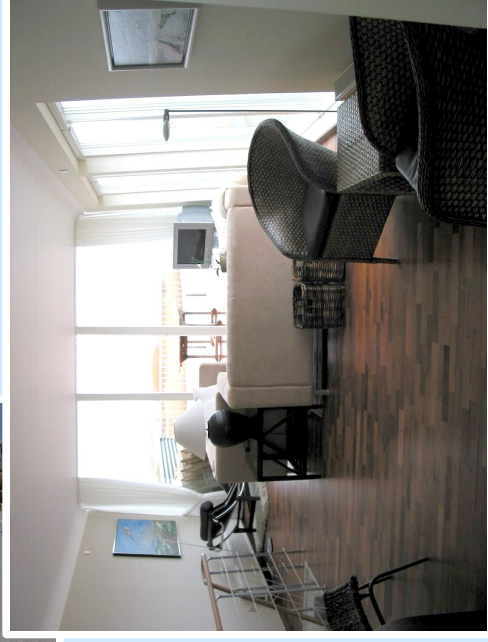


SEASIGHT

... oder spannende Architektur zu erschwinglichen Preisen ...



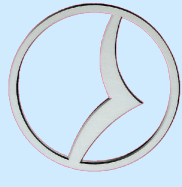
....fra 60 – 145 m<sup>2</sup>....



....fra 1.8 – 2.8 mio. kr.

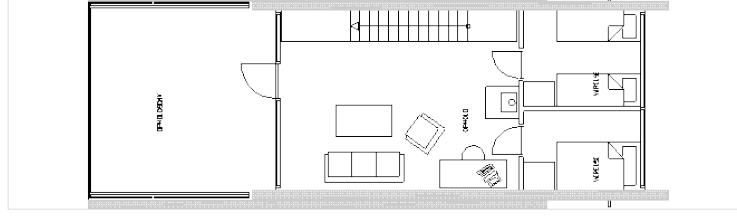
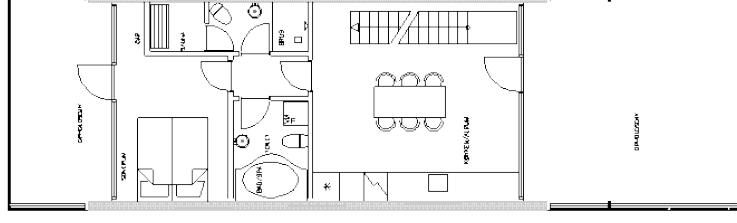
En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri





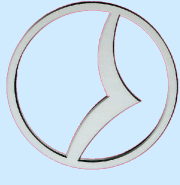
SEASIGHT

## Ganzjährig-Wohnung oder spannende Ferienwohnung ohne Restriktionen .....



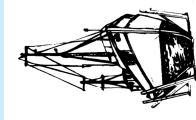
En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri



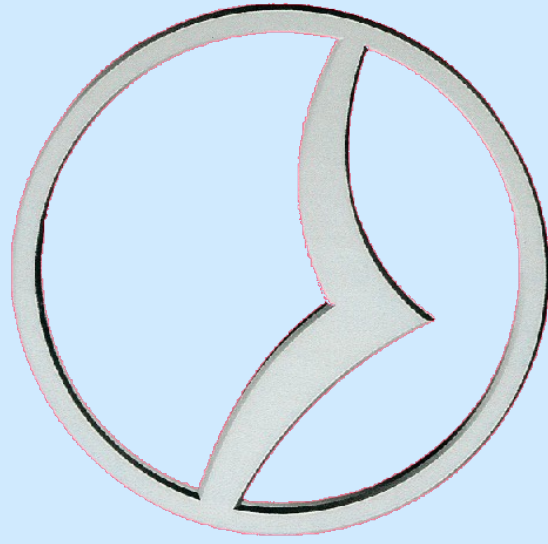


SEASIGHT

..... keines Ferienhausgesetz und keines Plangesetz, die Begrenzungen für Eigentümer und Verwendungsgrad geben.



En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri



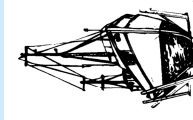
# SEASIGHT

## - med et hav af muligheder

Mamrelund 9, DK-6960 Hvide Sande

tel. 70 22 15 11 E-mail: [info@seasight.biz](mailto:info@seasight.biz)

[www.seasight.biz](http://www.seasight.biz)



En del af A/S Hvide Sande Skibs- & Baadebyggeri