

25.08.2016

Vertraulich!  
Inhalt nur für Ratsmitglieder bestimmt!

## N i e d e r s c h r i f t

**über die 60. (827.) ordentliche öffentliche Sitzung des Rates am Donnerstag, den 25. August 2016, 19.15 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses**

---

Es sind erschienen:

Ratsvorsitzende Birgit Kolb-Binder  
Stv. Bürgermeister Rainer Adelmund  
Stv. Bürgermeister Jan Martin Janssen  
Ratsherr Willy Bollenberg  
Ratsherr Johann Bünting  
Ratsherr Gert Kämper  
Ratsfrau Vanessa Schmidt  
Ratsfrau Christel Sommer  
Ratsherr Olaf Sommer  
Ratsherr Sigurd Uecker

Bürgermeister Uwe Garrels  
Protokollführerin Katja Heimes

Es fehlt entschuldigt:

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Tourismusmanager Hinrik Dollmann

**Zu Punkt 1 und 2: Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ratsvorsitzende Kolb-Binder eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

**Zu Punkt 3: Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Ratsherr Kämper stellt den Antrag über den Punkt 8 namentlich abzustimmen.

Dem Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und einer Stimmenthaltung zugestimmt.

**Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die 59. (826.) ordentliche Sitzung des Rates am 28.07.2016**

Die Niederschrift über die 59. (826.) ordentliche Sitzung des Rates wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die 59. (826.) ordentliche Sitzung des Rates wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung genehmigt.

**Zu Punkt 5: Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Entfällt.

### **Zu Punkt 6: Bericht über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses**

Entfällt.

### **Zu Punkt 7: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen**

#### Addi Fischer Langeoog

Frau Fischer stellt die Frage, warum Rat und Verwaltung nicht gewusst haben, das einzelne Hotelzimmer des „Moi Utkiek“ als Eigentum verkauft werden sollen. Sie verliest den Eintrag im Handelsregister. Sie verweist auf das Engagement der Inseln, wonach Bruchteileigentumsrechte eingedämmt werden sollen. Sie könne nicht nachvollziehen, warum dies für das Hotelprojekt nicht ausgeschlossen wurde.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass in dem Interessenbekundungsverfahren Bruchteileigentum nicht ausgeschlossen wurde. Er verweist auf das Recht nach BGB. Das Bestreben der Ostfriesischen Inseln soll die Bildung von Zweitwohnungen unterbinden. Er legt dar, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt werde, dass ausschließlich ein Hotelbetrieb zu errichten ist und somit keine Ferienwohnungen, auch nicht durch Bruchteileigentum, entstehen können. Das Bruchteileigentum diene der Finanzierung. Dies sei bisher seitens des Rates niemals kritisiert worden. Eine Ablehnung dürfe hier nicht erfolgen.

#### Gerd Spies, Langeoog

Frau Spies bringt vor, dass Insulanern die Genehmigung für Bruchteileigentum verwehrt wurde und verweist auf den Fall von Familie Gebauer. Nach Aussage von Bürgermeister Garrels würde Bruchteileigentum nicht in Frage kommen. Sie sei jetzt verwundert, dass einem Unternehmen aber die Genehmigung erteilt werde.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass bei Familie Gebauer vertraglich Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ausgeschlossen wurde. Bruchteileigentum konnte aber nicht untersagt werden.

### **Zu Punkt 8: Antrag auf Ausschluss der Bildung von Bruchteileigentum im Durchführungsvertrag für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Moi Utkiek“ (s. Vorlage Nr. VO16-200)**

Ratsvorsitzende Kolb-Binder verliest die Vorlage.

Ratsvorsitzende Kolb-Binder bringt vor, dass sie zeitweise mit der Firma Moi Utkiek GmbH in Verhandlungen gestanden habe und sich daher als befangen erkläre. Sie wird an der folgenden Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen. Sie bittet Stv. Ratsvorsitzenden Adelmund die Sitzungsleitung zu übernehmen.

Ratsherr Uecker gibt zu Protokoll, dass die Ratsvorsitzende in dem Fall schon die Vorlage hätte nicht verlesen dürfen und kritisiert das Verhalten der Ratsvorsitzenden.

Ratsvorsitzende Kolb-Binder nimmt im Publikum Platz.

Stv. Ratsvorsitzender Adelmund übernimmt den Vorsitz.

Die Frage von Ratsherrn Uecker, ob ein weiteres Ratsmitglied der Mehrheitsgruppe befangen sei oder sich befangen fühle wird von den Ratsmitgliedern verneint.

Bürgermeister Garrels fragt, ob eventuell ein Mitglied aus der CDU befangen sei, weil möglicherweise ein wirtschaftliches Eigeninteresse bestehen könnte.

Ratsherr Uecker erklärt, dass Ratsherr Kämper gemeint sei. Er verliest den Beschluss des Rates für die Vergabe an die Firma bauwerk 12 GmbH und verweist darauf, dass kein automatisches Ranking für den Nächstplatzierten vorgesehen sei, sondern der Rat sich im Falle des Scheiterns der Verhandlungen vorbehalten habe über die weitere Verfahrensweise zu entscheiden.

Ratsherr Kämper gibt zu Protokoll, dass er die Vorlage der Verwaltung auf Schärfste kritisieren. Die Vorlage sei seiner Meinung nach suggestiv und manipulativ geschrieben. Er weist nochmals darauf hin, dass es bei der Vergabe des Interessenbekundungsverfahrens nur einen Gewinner gegeben habe und keinen Zweit- oder Drittplatzierten. Der Bürgermeister und die Verwaltung würden in der Vorlage eine eigene Meinung darlegen zudem entspreche der Beschluss nicht dem Antrag der CDU. Ein Hotel lasse sich auch ohne Bruchteilseigentum finanzieren.

Bürgermeister Garrels verweist auf die Bewertungsmatrix. Es habe sehr wohl eine Reihenfolge der Bewertung gegeben. Er könne das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens nicht einfach ignorieren, sonst wäre ein Bewertungsergebnis nicht nötig. In der Vorlage sei die Auffassung der Verwaltung dargestellt. Es gäbe keinen Anlass Bruchteilseigentum zu verbieten, da das Hotelprojekt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben werde.

Ratsherr Kämper stimmt zu, dass die Bewertungsmatrix ein Ranking vorgebe, der Ratsbeschluss aber anders laute. Hieran müsse man sich jetzt halten. Der Beschlussvorschlag weise einen anderen Weg vor.

Ratsherr Uecker bringt vor, dass mehrfach durch den Rat die Finanzierung des Projektes angefordert, aber nicht vorgelegt wurde. Dies sei für ihn bezeichnend. Bezüglich eines eventuellen Schadenersatzanspruches verliest er Auszüge aus den Stellungnahmen von Dr. Nell und der PWC. Es seien nur Eventuellangaben. Eine Finanzierung des Projektes über Bruchteilseigentum könne nicht das Ziel der Gemeinde sein.

Ratsherr Kämper fügt ergänzend dazu, dass in den Kriterien des Interessenbekundungsverfahrens bereits ausgeschlossen wurde, dass Ansprüche geltend gemacht werden können.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass Schadenersatzansprüche möglich sein könnten, daher habe er die Texte der Rechtsanwälte zur Kenntnis gegeben. Er sehe den Antrag der CDU als willkürlich an, da nur für dieses Projekt ein Verbot ausgesprochen werden soll. In allen anderen Fällen solle die Bildung von Bruchteilseigentum erhalten bleiben. Auch die Insulaner wollen für ihr jeweiliges Eigentum keine derartigen Einschränkungen.

Stv. Bürgermeister Janssen bringt vor, dass ein Verkauf des Spielhauses aufgrund der Vorgaben des Landes erfolgt sei. Er verweist auf die Verkäufe Strandkorbschuppen und Insel-schule. Die Projekte seien an den Bruder von Ratsherrn Kämper gegangen und alle Wohneinheiten in Bruchteilen verkauft worden. Hier habe es keine Einwände der CDU gegeben. Der Verkauf des Haus der Insel konnte seinerzeit verhindert werden, was die Androhung von Konsequenzen durch das Land zur Folge hatte. Der Verkauf des Spielhauses sei als Ersatz durchgeführt worden. Alle Angebote seien mit Bruchteilseigentum erfolgt, da dies im Interessebekundungsverfahren nicht ausgeschlossen wurde.

Stv. Bürgermeister Janssen erklärt, dass es der Mehrheitsgruppe um die Entschuldung Langeoogs gehe. Wenn das Projekt nicht umgesetzt werde, sehe er die Zielvereinbarung mit dem Land gefährdet.

Ratsherr Bollenberg äußert, dass es der CDU um die Verhältnismäßigkeit gehe. Bruchteils-eigentum für den Bürger soll verhindert werden für dieses Projekt aber soll es genehmigt werden.

Ratsherr Kämper stellt richtig, dass die vorgenannten Projekte mit Bruchteils-eigentum aus-geschrieben wurden. Er erklärt, dass die Entschuldung sicherlich ein Problem sei. Die CDU habe sich gegen den Verkauf einer betriebsnotwendigen Liegenschaft, wie das Spielhaus, ausgesprochen. Das Projekt diene nicht dem Wohl der Insel. Es entstünde eine Konkurrenz zu den Langeooger Kleinvermietern. Ratsherr Kämper sperre sich nicht gegen das Hotel, sondern gegen das Bruchteils-eigentum für dieses Projekt. Er befürchte die gleiche Situation wie im Haus „Rasmus“. Er verweist auf den Beschlussvorschlag und stellt den Antrag diesen wie folgt zu ändern:

„Ratsherr Kämper beantragt im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) die vertrag-lichen Vereinbarungen von Sondernutzungsrechten an bestimmten Gebäudeteilen auszu-schließen“.

Bürgermeister Garrels lehnt auch diesen Antrag ab, da auch hier nach der Vergabe im Durchführungsvertrag eine verschlechternde Bedingung gestellt würde. In dem vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan seien Ferienwohnungen bereits ausgeschlossen. Ansonsten wür-de die Baugenehmigung erlöschen.

Stv. Bürgermeister Janssen führt aus, welche Folgen mit dem Verkauf des Haus der Insel zu erwarten gewesen seien. Zu einem Hotel wären auch Ferienwohnungen entstanden. Au-ßerdem hätte man sich das Veranstaltungszentrum verbaut. Er sehe bei diesem Projekt keine Konkurrenz zu den Kleinvermietern.

Ratsherr Kämper erklärt, dass es nicht unüblich sei sich doppelt abzusichern. Seiner Mei-nung nach müsse sein Antrag bei allen Ratsmitgliedern Zustimmung finden. Er könne nicht nachvollziehen, dass der Bürgermeister sich sperre.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Finanzierung eines Hotelprojektes über Bruchteils-eigentum heute durchaus üblich sei.

Ratsherr Uecker stellt richtig, dass beim Friesengut das höchste Angebot den Zuschlag er-halten habe. Ein weiterer Bewerber im letzten Interessenbekundungsverfahren habe ein Hotel mit Bruchteils-eigentum angeboten. Dies wurde seinerzeit abgelehnt. Er könne daher nicht nachvollziehen, dass hier die Genehmigung erfolgen soll. Seiner Meinung nach passe das geplante Projekt auch nicht zu Langeoog. Er befürchte, dass das Ortsbild dort ver-schandelt werde. Hier werde eine Entscheidung für einen Investor getroffen und nicht für Langeoog.

Stv. Bürgermeister Janssen verweist erneut auf die Ausmaße, die bei dem Ausbau des Ge-ländes des Haus der Insel entstanden wären. Das jetzige Projekt sei das kleinere Übel und diene der Entschuldung.

Ratsherr Uecker erklärt, dass es richtig gewesen sei, das Interessenbekundungsverfahren für das Haus der Insel abzubrechen. Die CDU hätte jedoch das Ergebnis abgewartet, was aber keinen Beschluss zur Folge gehabt hätte.

Ratsfrau Schmdit stellt die Frage, ob die Untersagung für das Bruchteileigentum für den Betreiber oder für das Grundstück gemeint sei.

Ratsherr Kämper erklärt, dass er gegen das Konzept sei. Die Ausschreibungskriterien sollen im Nachhinein verändert werden.

Bürgermeister Garrels stellt richtig, dass das von Herrn Uecker erwähnte zweite Hotelprojekt nicht wegen des Bruchteileigentum nicht zum Zuge gekommen sei, sondern weil im Grundriss die Hotelsuiten bereits wie Wohnungen zugeschnitten waren und die Restaurantbereiche relativ klein waren. Die höhere Ausnutzungszahl sollte aber für ein reines Hotelprojekt gelten.

Ratsherr Kämper verweist auf seinen Antrag.

Ratsherr Bollenberg schließt sich den Ausführungen von Ratsherrn Kämper an.

Der Antrag von Ratsherrn Kämper im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) die vertraglichen Vereinbarungen von Sondernutzungsrechten an bestimmten Gebäudeteilen auszuschließen wird mit 7 Nein-Stimmen und 3 Ja-Stimmen abgelehnt.

Entgegen dem Antrag von Ratsherr Kämper auf namentliche Abstimmung wird nicht namentlich abgestimmt.

Der Rat beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen den Antrag der CDU-Fraktion, die Bildung von Bruchteileigentum zur Realisierung des Hotelprojektes „Moi Utkiek“ im städtebaulichen Vertrag auszuschließen, abzulehnen.

Ratsvorsitzende Kolb-Binder übernimmt den Vorsitz zurück.

### **Zu Punkt 9: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**

Bürgermeister Garrels teilt mit, dass per Eilentscheidung die Anschaffung eines gebrauchten Tanklöschfahrzeuges TLF 16/25 beschlossen wurde. Das Fahrzeug konnte für € 38.300,00 ersteigert werden. Das Fahrzeug befinde sich in gutem Zustand, so dass die Kosten für die Umrüstung gering sein werden.

### **Zu Punkt 10: Behandlung von Anfragen, Anregungen und Anträgen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

### **Zu Punkt 11: Einwohnerfragestunde**


Robin Kuper, Langeoog

Herr Kuper stellt die Frage, wie die rechtliche Beratung der Verwaltungsarbeit funktioniere. Er verweist auf sein gewonnenes arbeitsrechtliches Verfahren. Die Verwaltung habe das Urteil bisher aber nicht umgesetzt.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Verwaltung sich anwaltlich beraten lasse.

**Zu Punkt 12: Schließung der Sitzung**

**Ende der Sitzung: 20.15 Uhr**



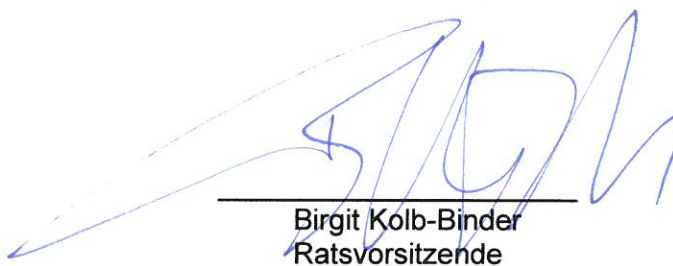
---

Uwe Garrels  
Bürgermeister



---

Katja Heimes  
Protokollführerin



---

Birgit Kolb-Binder  
Ratsvorsitzende