

Vorlage-Nr.: **VO20-149**

Zur Sitzung des

**VA  
Rat**

**Betrifft: Planungsauftrag Beendigung Umbau KWC**

**Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn**

**Sachverhalt und Begründung:**

Der Rat hat sich grundsätzlich dafür ausgesprochen, dass für die Beendigung des Projektes und insbesondere eine Entwicklung der künftigen Nutzung ein neues Planungsbüro beauftragt werden soll. Hierzu hat der Rat am 26.03.2020 weiter beschlossen die Verwaltung mit der Erarbeitung von zwei Nutzungsoptionen für das neue KWC zu beauftragen. Diese Optionen können nur mit einem Planungsbüro erarbeitet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es dringend geboten, dass

- a) die Nutzungsvarianten eine verifizierbare Wirtschaftlichkeitsberechnung (Deckungsbeitragsberechnungen u.a.) beinhalten, ausweisen
- b) die Nutzungsvarianten sich eindeutig an nachgefragten, aber auch an zukünftig nachgefragten Produkten (Gesundheitsleistungen) orientieren. Gleichzeitig gilt es auch den Bedarfen der Insulaner gerecht zu werden.

Daher sollte eine Planungsfirma, die nachweislich umfangreiche Erfahrung mit der Konzeption von Kur- und Wellnesseinrichtungen sowie von Schwimmbädern hat, beauftragt werden. Ein weiteres Kriterium bei der Auswahl des Anbieters sollte sein, dass Erfahrung mit angefangenen Projekten besteht. Dies im kommunalen Sektor.

Architekten mit Erfahrungen im klassischen Anwendungsbereich wurden seitens der Inselgemeinde noch nicht beauftragt. Das KWC stammt aus dem Jahr 1971, wurde 1996 modernisiert und 2001 im Wellnessbereich ergänzt sowie an die Fassade des Bades angepasst. Hierbei hat man auf die damals bekannten und für die Inselgemeinde tätigen Planer zurückgegriffen. Aus den Beschlüssen heraus war gemäß den gemeinsamen Absprachen zunächst angedacht, den Anbau an das Bad auf seine Wirtschaftlichkeit hin zu überplanen und zu erwartende Fertigstellungskosten zu ermitteln. Bei einer Baufortführung müssten dann neben dem Planer verschiedene Fachplaner eingebunden werden wie die John Becker Ing. und, soweit noch erforderlich, Elektro oder Sanitär. Das wird entsprechende Kosten verursachen, die zwingend mit ermittelt werden müssen.

Im Bäderbereich im norddeutschen Raum anerkannt sind janßen bär partner aus Bad Zwischenahn. Das Büro hat bei der Inselgemeinde schon verschiedene Projekte gemacht, u.a. das Bad 1999/2000, Wellnessbereich KWC 2004, Beteiligung Fährhaus Benersiel 2010/2011, Kontrollgebäude Hafen Langeoog 2013/2014, Kostenermittlung KWC-Umbau in Verwaltungseinheit 2015/2016. Das Büro hat auch Projekte wie das Badehaus und Conversationshaus Norderney oder Gezeitenland Borkum geplant.

Ein weiteres Büro wären die Krieger Architekten, die das Bad auf Spiekeroog geplant haben und ursprünglich mit der Badplanung beauftragt waren. Das Büro wurde dann aus Kostengründen durch das Büro Eschen ersetzt. Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen ist das Büro ebenfalls anerkannt im Bäderbereich, dort wurde u.a. das Olantis in Oldenburg geplant.

Thalen Consult hat im Jahr 2001 einen Entwurf für das HDI und eine Konzeptstudie für die Zukunft des Kurviertels abgegeben. Die Ursprungsplanung für einen Terminal in Bensersiel war auch von Thalen, das Büro wurde im laufenden Prozess durch Brune ersetzt. Zudem hat Thalen sich beim Feuerwehrprojekt beworben, ist aber nicht zum Zuge gekommen.

Die Schneider Architekten, Bremen, haben sich im Rahmen des Wohnungsprojekts der Uni Bremen intensiv mit Langeoog auseinandergesetzt. Das Büro arbeitet im Bereich Stadtentwicklung, Schulen, Wohnungsbau, Museen, hat aber auch ein Freibad geplant, jedoch keine Kur- und Wellnessbereiche.

Im Rahmen des IBV alte Feuerwehr ist ein Projektvorschlag von den Architekten mbB Angelis & Partner aus Oldenburg eingereicht worden. Das Büro plant größere Bauten, oft auch im historischen und Denkmalsbereich. Arbeitet lt. Homepage auch mit Kubus Immobilien zusammen.

Im ostfriesischen Bereich gibt es weitere Projekte im Badbereich wie das Aquatoll in Schortens, de Baalje in Aurich oder Ocean Wave in Norden, die durch die Altenburg Unternehmensberatung Düsseldorf begleitet wurden. Diese erarbeiteten jeweils das Konzept

Im regionalen Bereich wurden früher Angebote von 3ing Architekturbüro Aurich angefordert (hauptsächlich Schulbereich) eine Zusammenarbeit kam mit dem Büro noch nicht zustande. Das gilt auch für ULPTS Architekten in Aurich (Kita-Bereich). Diese erscheinen für die Konzeption eines Kur- und Wellnessbereiches nicht als erste Wahl.

Ob eines der aufgeführten Büros Kapazitäten zur Auftragsannahme hat, muss abschließend geklärt werden. Soweit aus dem Rat weitere Vorschläge kommen, werden diese gerne abgestimmt.

Da es zunächst um eine Grundlagenermittlung und Kostenschätzung geht, wird sich das Auftragsvolumen im Bereich von 30 bis 80 T€ bewegen. Insofern wäre eine Ausschreibung aufgrund der erhöhten Grenzen durch die Pandemielage nicht erforderlich, dennoch würden wir dies durch das RPA prüfen lassen.

Im Zuge der Gesamtüberlegungen bei den geplanten Verkäufen zur Erfüllung des Entschuldungsvertrages mit dem Land Niedersachsen müssen alle Optionen geprüft werden. Der Landkreis Wittmund kann keine weiteren Darlehen genehmigen, bis ein Konzept der Inselgemeinde Langeoog vorliegt. Auch die Option, dass ein Investor das neue KWC in dem jetzigen Zustand in einem Gesamtpaket übernimmt, um es nach seinen Vorstellungen und den Gästebedarfen ausrichten zu können, kann angedacht werden. Dann müsste der am 26.3.2020 gefasste Beschluss (Beauftragung der Verwaltung mit der Bearbeitung von zwei Nutzungskonzepten des Neubau KWC) vom Rat aufgehoben werden.

Dies ist nach der Geschäftsordnung grundsätzlich möglich, wenn der Verwaltungsausschuss einen entsprechenden Beschluss empfohlen hat. Die Verwaltung betont ausdrücklich, dass der Baukörper jetzt schon 20 Monate stillgelegt worden ist und die Bausubstanz sich nicht verbessert. Die Dacheindeckung ist derzeit nur provisorisch. Auch wenn der Baukörper derzeit aufgrund des abgebauten Gerüsts optisch ansehnlicher geworden ist, ist ersichtlich, dass es sich um einen nicht fertiggestellten Bau handelt.

### **Beschlussvorschlag A**

der Rat beauftragt die Verwaltung, den Beschluss vom 26.03.2020 - Erarbeitung von zwei Nutzungsoptionen für das neue KWC – schnellstmöglich umzusetzen und die Varianten inklusive einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Rat vorzustellen.

### **Beschlussvorschlag B**

Der Rat beschließt, den Beschluss vom 26.03.2020, die Verwaltung mit der Erarbeitung von zwei Nutzungsoptionen für das neue KWC zu beauftragen, aufzuheben.



Heike Horn