

Vorlage-Nr.: **VO21-011b – Ergänzungsvorlage** Zur Sitzung des VA
Rat

Betrifft: **Alternativvorschlag Sanierung KWC und HDI**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Antrag der Ratsmitglieder Adelmund, Janssen, Spies, Piekarski, Sommer, Streitböcker und Uecker
Schreiben des Landkreises Wittmund an das Nds. Ministerium für Inneres und Sport

Sachverhalt und Begründung:

Mit der Vorlage V021-11, V021-11a wurde der Sachverhalt bereits erläutert. Seitens der genannten Ratsmitglieder wurde eine weitere Ausarbeitung der von ihnen vorgeschlagenen Variante für die Verwaltung und die Bevölkerung zugesagt. Dazu liegt bisher kein Ergebnis vor. In der Ratssitzung am 14.01.2021 wurde von Ratsherr Janssen stellvertretend für die Antragssteller um eine weitere Sitzung zur Ergebnisvorstellung gebeten.

In der Ratssitzung wurde die Verwaltung beauftragt einen Planer zu suchen, der den Endausbau inklusive einer Kostenschätzung des Neubaus KWC plant und berechnet. Eine Variante, die auf Bitten der Antragssteller geprüft werden soll, ist der Verkauf des Neubaus KWCs. Es ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu vertreten, einen Planer zu beauftragen (aus Erfahrung handelt es sich bei einer Planungssumme von 2 Millionen Euro um 20% der Summe, demgemäß ca. 400.000 Euro), wenn die Option des Verkaufes des Neubaus KWC noch besteht.

Die Verwaltung bittet die Antragssteller die Varianten zu benennen, deren Prüfung auf Antrag des Rates beauftragt werden soll. Zu der rechtlichen Prüfung:

Die Verwaltung hat das Prüfungsergebnis der Kommunalaufsicht zu dem Vorschlag der Antragssteller (Kommune oder Eigenbetriebe treten als Bauherr für Ferienimmobilien auf und veräußern diese gewinnbringend) vorliegen und den Mitgliedern des Rates auch zur Kenntnis weitergeleitet. Diese Option wurde eindeutig verneint. Zusätzlich ist das Niedersächsische Ministerium für Inneres um eine Stellungnahme gebeten worden. Der Rat möchte dennoch eine erneute rechtliche Prüfung durch die Firma EY Law beauftragen, dies für alle Varianten. Gemäß NKomVG ist rechtlich geklärt, dass die Kommune bzw. Eigenbetriebe die zum Verkauf angestrebten Dachflächen veräußern dürfen. Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine kostenpflichtige erneute Bewertung nicht erforderlich, darauf sei an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Zur wirtschaftlichen Prüfung:

Die Verwaltung bittet darum, die Varianten festzulegen, die definitiv geprüft werden sollen (siehe auch obiger Hinweis). Abgesehen von einem hohen Kostenaufwand, den der TSL derzeit nicht leisten kann, sind vier Sachverhalte aus Sicht der Verwaltung und aus Sicht der Betriebsleitung des TSL Handlungsgrundlage:

Zur wirtschaftlichen Prüfung:

Die Verwaltung bittet darum, die Varianten festzulegen, die definitiv geprüft werden sollen (siehe auch obiger Hinweis). Abgesehen von einem hohen Kostenaufwand, den der TSL derzeit nicht leisten kann, sind vier Sachverhalte aus Sicht der Verwaltung und aus Sicht der Betriebsleitung des TSL Handlungsgrundlage:

- Beseitigung des hohen Investitionsstaus der Liegenschaften des TSL
- Erfüllung des Entschuldungsvertrages mit dem Land Niedersachsen (siehe hierzu auch das in der Anlage beigefügte Schreiben des Landkreises Wittmund an das Niedersächsische Ministerium zur Finanzlage der Inselgemeinde)
- Ausrichtung des Tourismus Langeoog – was will Langeoog?
- Was benötigt die insulare Gemeinschaft?

Ebenso muss für eine wirtschaftliche Betrachtung bekannt sein:

- Welche Betriebe, Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Einzelhandel etc.) sollen im alten KWC neben dem Rathaus verortet werden?
- Kann auf dem HDI Dach gebaut werden – wo liegt eine gutachterliche Expertise vor? Ist das HDI (falls beispielsweise Stützpfeiler eingebaut werden müssen) als Tagungshaus noch nutzbar? Welcher Kostenaufwand? Der Kostenaufwand bedeutet auch Erlösschmälerung.
- Welche Gastronomie mit welcher Anzahl Plätze soll verortet werden?
- Welche Kennziffern sollen zu Grunde gelegt werden?

Aufgrund der eindeutigen Schreiben des Landkreises Wittmund bezüglich der Erfüllung des Entschuldungsvertrages und des geforderten Nachweises für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften des TSL besteht dringender Handlungsbedarf (seit mehr als 2 Jahren). Welche der folgenden grundsätzlichen Varianten soll definitiv geprüft werden – mit Hinblick auf die oben genannten Sachverhalte?

1. Umzug Verwaltung und TSL in das alte KWC, Verkauf von Wohnungen und Penthäusern auf der Dachfläche des KWC, Nutzung KWC-Flächen für ein Ärztehaus, Sanierung HDI durch vergleichbares Modell unter Berücksichtigung von Fördermitteln einschließlich Gastronomie, Läden und Touristinfo, Interessenbekundungsverfahren altes Rathaus
2. Verkauf HDI und KWC, Bau Bürgerhaus
3. Verkauf KWC als Hotel, Dach darf mit Ferienwohnungen bebaut werden, Wohnungen auf das Dach vom HDI, HDI bleibt im Besitz TSL
4. Verkauf KWC Ferienwohnungen, Wohnungen auf dem Dach des HDI, HDI bleibt im Besitz des TSL
5. Verkauf KWC, HDI und Anbau FEB
6. Verkauf wie im IBV geplant 2018

Rat und Verwaltung haben seit Mai 2020 wiederholt getagt, um die Zukunft des Kurviertels zu besprechen. Die gemeinsam erarbeiteten Vorschläge wurden seit dem 26.10.2020 nicht weiter verfolgt, da zunächst die von den Antragstellern vorgeschlagene Variante von diesen rechtlich und wirtschaftlich geprüft werden sollte. Die Verwaltung hat keine Detailkenntnisse von dem Alternativvorschlag des Rates.

Die Verwaltung ist verpflichtet, den Rat über alles, worüber sie Kenntnis hat, zu informieren.

Sie beruft sich an dieser Stelle erneut auf das Gutachten des Planungsbüros Janßen bär partner aus dem Jahr 2016, welches den Umzug des Rathauses als wirtschaftlich und räumlich schlechteste Variante bezeichnet. Die Kostenschätzung des Gutachters beläuft sich auf 5,8 Millionen Euro zuzüglich der Einrichtung der technischen Voraussetzungen. Mit vorsichtiger Kostenschätzung beläuft sich diese Summe (Baukostensteigerung) auf ca. 7,2 Millionen Euro.

Abschließende Beurteilung (Gutachten Janßen bär partner 11.3.2016)

Um das Raumprogramm des bestehenden Rathauses im Kur- und Wellness-Zentrum unterzubringen, wird die Gesamtfläche des Hauses benötigt. Eine optimale und sinnvolle Flächenzuordnung ist auf Grund der großen Anzahl innen liegender Flächen nicht möglich. Die Fläche für die notwendigen Büros ist zu klein, die Nebenraum- und Erschließungsflächen sind im Erdgeschoss zu groß und fehlen im Obergeschoss.

Die Vielzahl der Einzelbüros entspricht nicht den heute angestrebten Arbeitsstrukturen (Teamarbeit etc.) Eine flexible Bürostruktur mit unterschiedlich großen Büros, die die Anforderungen der einzelnen Arbeitsgruppen berücksichtigt, ist hier nicht möglich. Trotz Erweiterung der Flächen auf das gesamte Haus fehlen in den meisten Abteilungen Reservebüros für zukünftige Entwicklungen. Lange Wege, „Sackgassen“ und Flure ohne natürliche Belichtung erschweren den Besuchern die Orientierung. Für einen Neubau mit gleichem Raumprogramm, wäre bei einem wirtschaftlichen Verhältnis von Nutz-, Nebenraum- und Verkehrsflächen eine deutlich kleinere Fläche notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

die Varianten _____ mit folgenden Kriterien _____ nach
erfolgender Angebotsabgabe von mindestens drei Dienstleistern in Auftrag zu geben.


Heike Horn

An den Rat der Inselgemeinde
z.Hd. Frau Bürgermeisterin Horn
Hauptstr. 28
26465 Langeoog

Als Ergänzung zur Vorlage VO 21-11 stellen wir hiermit folgenden Antrag:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog beauftragt die Verwaltung, zur betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Bewertung der vorgestellten Varianten für die Neugestaltung des KWC/ HDI innerhalb der nächsten zwei Wochen, die EY Real Estate GmbH, sowie die EY Law Rechtsanwalts-gesellschaft zu beauftragen und das Bewertungsergebnis dem Rat zur Verhandlung und weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Jon Otto

Mit besten Grüßen

Die Ratsmitglieder

Rainer Adelmund, Sigurd Uecker, Gerda Spies, Martin Janssen, Ron Piekarski, Olaf Sommer,
Kim Streitbürger

Langeoog den 08.01.2021

i. A. J. M. [Signature]