

Inselgemeinde Langeoog
Die Bürgermeisterin
--/rh

Langeoog, den 05.02.2021

Vorlage-Nr.: **VO21-011c – Ergänzungsvorlage**
(Ergänzungsvorlage zur VO21-011c)

Zur Sitzung des VA
Rat

Betrifft: **Alternativvorschlag Sanierung KWC und HDI**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Vorschlag Ratsherr Bents

Sachverhalt und Begründung:

Bei der Bürgerinformationsstunde am 04.02.2021 wurden aus der Bevölkerung folgende Überlegungen eingebracht:

Langeoog AG

Insulaner und Förderer / Liebhaber der Inselgemeinde Langeoog kaufen der Inselgemeinde die Liegenschaften KWC und HDI ab und entwickeln das Kurzentrum. Die AG (Rechtsform würde geprüft) tritt als privater Investor auf. In der Satzung würde festgeschrieben, dass Gewinne ausschließlich auf der Insel Langeoog verbleiben.

Bebauung von dem Gelände vor dem HDI

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob die Bebauung der Fläche mit Wohnungen vor dem HDI nicht die kostengünstigere und optisch ansprechendere Form sei, statt das Dach des HDI mit einem voraussichtlich hohen statischen Aufwand und möglichen starken Eingriffen in die Saalstruktur zu bebauen.

Nutzung des Anbaus KWC

Die Verwaltung erläuterte einen Vorschlag, den es vor 6 Jahren gab, Bebauung der Dachfläche KWC mit Wohnraum, Verringerung der Therapieräume, räumliche Umgestaltung des KWC mit Gesundheitszentrum (Ärzte, Behandlungsräume für Fachärzte, etc.). Die Variante der Mehrheitsgruppe des Rates stellt genau dies dar, mit dem Unterschied, dass das Rathaus in das KWC zieht und Wellness und Therapie in das neue KWC.

Zur Diskussion gestellt wurde dahingehend die Frage einer eventuellen Nutzungsänderung der Räumlichkeiten des neuen KWC hinsichtlich eines Verkaufs/Vermietung von Geschäftsräumen. Bei dieser Variante wäre ggf. ein Fitnessangebot weiterhin im Eingangsbereich oder dann auch im KWC möglich. Dann könnte das KWC energetisch saniert werden.

Ratsherr Bents hat per E-Mail darum gebeten, dass die Variante 2 (siehe Anhang) mit seinen Ergänzungen geprüft wird.

In der Ratssitzung am 29.1.2021 ist die geplante digitale Vorstellung der Varianten nicht erfolgt. Dies erfolgt zwingend in der Sitzung am 10.2.2021.

Die Verwaltung muss an dieser Stelle wieder auf den hohen Handlungsbedarf seitens der Inselgemeinde Langeoog hinweisen. Einige der diskutierten Varianten stehen seit Jahren im Raum. Die notwendigen Bürgerdialoge haben bisher nicht stattgefunden. Das Risiko Einschränkungen / Schließung von touristischen Liegenschaften besteht und wird monatlich höher. Der Landkreis Wittmund hat eindeutig schriftlich daraufhin gewiesen, dass bis zum Nachweis eines tragfähigen Konzeptes zur Entschuldung und nachhaltigen Bewirtschaftung der touristischen Liegenschaften keine Darlehen vergeben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

die Varianten von der weiteren Prüfung auszuschließen und die weiteren Varianten gemeinsam in einem Bürgerdialog (Achtung: sollte aus Gerechtigkeitsgründen nur erfolgen, wenn zumindest ein Audiostreaming erfolgen kann) zu überarbeiten bzw. zu erklären.


Heike Horn

Verkauf HDI und KWC (Grundstück auf Erbpacht), Bau Bürgerhaus (ÖPP-Verfahren) Angelehnt an die ursprüngliche Variante B

- Das HDI und das KWC verschlingen Unmengen an Geld (Unterhaltung, Instandsetzung,...). Bei Verkauf der Gebäude fallen diese Unkosten weg und bringen zudem einen Ertrag für die Ertüchtigung/Umbau des neuen KWC's. Zudem wird somit der Forderung des LK WTM Folge geleistet, den TSL nachhaltig wirtschaftlicher zu gestalten.
- Die Infrastruktur des TSL würde sich somit verkleinern und der Unterhalt der Gebäude würde die Gemeinde/den TSL nicht überfordern.
- Ein zusätzliches, vom Käufer gebautes Bürgerhaus, könnte im ÖPP-Verfahren gebaut werden (vielleicht das Erwerbmodell), damit wir einen Ort für eigene Veranstaltungen, Büroräume, etc. haben. Der Käufer könnte in diesem Fall den Großteil der Fläche des HDI/KWC für sein Vorhaben bebauen und bespielen.

HDI/KWC:

- Grundstücksgröße wie in der alten Variante B. (Die Variante, mit der wir zur allerersten Bürgerversammlung gegangen sind)
- Das Grundstück als Erbpacht
- 2 Vollgeschosse, Städtebaulicher Maßstab, Einbindung ins Dorfbild, angepasst an die Gestaltungssatzung
- Saal ausgestattet für Konzerte, Vorträge, Veranstaltungen
- Saal trennbar für max. 500 Personen, Nutzungsrecht für unsere Veranstaltungen, separater Eingang
- Schifffahrtsmuseum integriert (Falls nötig für Förderungen. Ansonsten mit ins Bürgerhaus verorten)
- Partnerschaft Nationalpark und Fördermöglichkeiten
- Hotel, keine Zweitwohnungen, Dauerwohnen für Angestellte (der Investor muss nachweisen, dass er sein gesamtes Personal in seiner Immobilie unterbringen kann)
- Alle Gästegruppen (junge Menschen, junge Familien mit Kindern, Tagungsgäste)
- Regionale Gastronomie, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie (die das Catering für Veranstaltungen übernimmt)
- Barrierefrei für die öffentlichen Bereiche
- Die Außenanlagen sind an dem natürlichen Umfeld orientiert
- Tunnel, bzw. geschlossene Brücke vom zukünftigen Hotel an das neue KWC erlauben, damit die Gäste vom Hotel direkt an unseren Wellness-Bereich angebunden sind. (Vom Betreiber des Hotels eine Pauschale oder genaue Abrechnung für seine Gäste erheben.)

Bürgerhaus ca. 700m²:

- Unterhalb des HDI das Bürgerhaus mit kleinem Saal (ca. 150 Personen), Büroräumen für den TSL (Entlastung des Rathauses)
- Vielleicht ist es ja sogar möglich, im ÖPP-Verfahren ein Bürgerhaus zu bauen, mit Wohnungen zum Dauerwohnen. Während der Vertragslaufzeit sind dort Ferienwohnungen gestattet (keine Zweitwohnungen), nach Ende des Vertrags, wenn die Immobilie und das Grundstück an uns zurückgehen, muss dort Dauerwohnen für Insulaner entstehen!

Umgestaltung des neuen KWC siehe Ausarbeitung der Firma Altenburg!



Öffentlich-private Partnerschaft

Eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP oder [englisch Public-private-Partnership - PPP](#))^[1] ist eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen [öffentlicher Hand](#) und [Unternehmen](#) der Privatwirtschaft in einer [Zweckgesellschaft](#). Ziel von ÖPP ist die Arbeitsteilung, wobei der private Partner die Verantwortung zur effizienten Erstellung der Leistung übernimmt, während die öffentliche Hand dafür Sorge trägt, dass [gemeinwohlorientierte](#) Ziele beachtet werden.^[2] Die öffentliche Hand erwartet von der Partnerschaft mit der privaten Wirtschaft die Entlastung der angespannten öffentlichen Haushalte, da der private Unternehmer die Finanzierung ganz oder teilweise selbst besorgt und daher auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes achten muss. ÖPP ist in der Regel einem Miet- oder [Pachtvertragsverhältnis](#) ähnlich.

Erwerbermodell:

Der private Auftragnehmer übernimmt auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb z. B. einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird. Zum Vertragsende geht das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf den öffentlichen Auftraggeber über. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und Erwerb der Immobilie inkl. Grundstück, einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt. Die Laufzeit des Vertrages beträgt in der Regel 20 bis 30 Jahre.^[2]