

Vorlage-Nr.: **VO21-011c Ergänzungsvorlage**

Zur Sitzung des  
VA  
Rat

**Betrifft:** **Alternativvorschlag Sanierung KWC und HDI**

**Berichterstatter:** Bürgermeisterin Heike Horn

**Anlage:**

**Sachverhalt und Begründung:**

Mit der Vorlage V021-11, V021-11a und 11b 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. Diese fand am 26.1.2021 statt. Der Verwaltung wurde ein Stick mit der Präsentation übergeben. Ohne weitere Spezifikation.

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. Jedoch wird auf Wunsch des Rates eine weitere rechtliche Expertise eingeholt. Dem Rat liegt eine andere Auskunft vor, diese ist der Verwaltung nicht bekannt. Die Verwaltung bedauert dies, da u. U. eine weitere kostenlose Expertise einzuholen gewesen wäre.

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?

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 aus Vorlage VO21-011a
6. Verkauf wie im IBV geplant 2018

Die Verwaltung muss eine konkrete Fragestellung zur Prüfung haben. Was soll genau geprüft werden? Die Verwaltung versteht den Antrag der Mehrheitsgruppe des Rates, wie folgt:

Ist der Bau und die anschließende Vermarktung von hochwertigen Ferienwohnungen im OG und DG des KWC sowie auf dem Dach des HDI

- allein als Gemeinde bzw. über den rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb TSL
- allein über eine von der Gemeinde oder dem TSL gegründete Firma in welcher Gesellschafts- oder Rechtsform auch immer
- über eine Beteiligungsfirma, mit und ohne Mehrheit oder möglicher Sperrminorität der Gemeinde bzw. des TSL in welcher Gesellschafts- oder Rechtsform auch immer

möglich.

Alle anderen Varianten sind rechtlich insoweit als unbedenklich zu werten, als dass derzeit keine Fragestellungen bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt,

dass Variante 1 der Mehrheitsgruppe des Rates auf folgende Fragestellungen hin geprüft wird:

Ist der Bau und die anschließende Vermarktung von hochwertigen Ferienwohnungen im OG und DG des KWC sowie auf dem Dach des HDI

- a) allein als Gemeinde bzw. über den rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb TSL
- b) allein über eine von der Gemeinde oder dem TSL gegründete Firma in welcher Gesellschafts- oder Rechtsform auch immer
- c) über eine Beteiligungsfirma, mit und ohne Mehrheit oder möglicher Sperrminorität der Gemeinde bzw. des TSL in welcher Gesellschafts- oder Rechtsform auch immer

möglich.



Heike Horn