

Vorlage-Nr.: **VO21-060**

Zur Sitzung des VA
Rat

Betrifft: **Ergebnis Rechtsberatung der Variante Mehrheitsgruppe zum geplanten Interessenbekundungsverfahren**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat hat in der Sitzung am 10.02.2021 die Verwaltung mit der rechtlichen Prüfung der im Einzelnen definierten Handlungsempfehlungen (Variante 1) der Ratsgruppe beauftragt. Weiter wurde beschlossen, die Variante 5 bzw. D von der anschließenden wirtschaftlichen Prüfung auszuschließen und die Verwaltung nach Abschluss der Rechtsprüfung mit der Ausschreibung der weiteren Fragen zur technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der verbliebenen Varianten in Abstimmung mit dem Rat zu beauftragen. Dieser Beschluss wurde gefasst, obwohl die Verwaltung bereits im Oktober 2020 dem Rat mitgeteilt hatte, dass das geplante Vorhaben rechtlich nicht möglich sei und diese Rechtsauffassung im Dezember 2020 auch von der Kommunalaufsicht bestätigt wurde.

Die Mehrheitsgruppe hatte in ihrer ursprünglichen Variante für das KWC neben dem Einzug des Rathauses auch ein Ärztehaus und eine Ladenpassage vorgesehen. Die Verwaltung wies darauf hin, dass durch das Ärztehaus keine Wirtschaftlichkeit erzielt werden kann. Zudem liegt die Einschätzung des Gutachtens der Firma Janssen bär partner vor, dass sich der Umbau des KWC für die Nutzungsänderung als Rathaus auf eine Gesamtsumme von ca. 7,8 Mio € beläuft (5,8 Mio. zzgl. der technische Anbindung (Netzwerk-Infrastruktur) von ca. 1 Mio. € zzgl. der gestiegenen Baukosten von ca. 20 %). Abschließend hat das Planungsbüro explizit festgestellt, dass der Umbau die wirtschaftlich und auch konzeptionell schlechteste Variante darstellt.

Aufgrund des oben genannten Ratsbeschlusses vom 10.02.2021 hat die Verwaltung die Rechtsanwaltsgesellschaft Prof. Dageförde, Hannover, eine Fachkanzlei für Verwaltungs-, Vergabe sowie Bau- und Architektenrecht, mit der rechtlichen Prüfung beauftragt. Die Stellungnahme wurde dem Rat per Mail am 16.03.2021 zugeleitet. Die Kanzlei hat sich mit der Prüfung der beauftragten Fragestellungen auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Errichtung und Vermarktung von Ferienwohnungen als solche weder direkt durch die Inselgemeinde, noch über den Tourismus-Service oder über eine neu zu gründende Eigen- oder Beteiligungsgesellschaft kommunalwirtschaftsrechtlich zulässig ist.

Diese rechtliche Auffassung, die auch die Verwaltung von Anfang an vertreten hatte, ist zudem in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.03.2021 vom Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport als obere Kommunalaufsicht ebenfalls nochmal bestätigt worden. Auch diese wurde dem Rat bereits zugeleitet.

Im Weiteren Schritt sieht die Beschlusslage vor, die technische und wirtschaftliche Prüfung auszuschreiben. In der genannten Sitzung wurde die Variante der Ratsgruppe ergänzend erläutert. Zudem wurde eine Finanzierungsvariante ohne Fördermittel und Eigenvermarktung eingereicht.

Nach dem Beschluss vom 10.02.2021 wären demnach die nachstehenden Varianten zu prüfen:

1. Umzug Verwaltung und TSL in das alte KWC bzw. teilw. HDI, Finanzierung über Verkauf OG und DG KWC, Sanierung HDI einschließlich Gastronomie, Schiffahrtsmuseum, Finanzierung über Verkauf Dachfläche HDI, IBV 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 für Ferienwohnungen, Wohnungen auf dem Dach des HDI, HDI bleibt im Besitz des TSL
5. Ausgeschlossen

Die technische Prüfung bezieht sich auf die Dachflächen des HDI, also auf eine Kostenschätzung für die statische Herstellung der Bebaubarkeit des Daches und die baulichen Auswirkungen auf den darunter liegenden Saal. Die Prüfung der Statik könnte durch eines der folgenden Büros erfolgen:

- Schreiber Bau GmbH, Langeoog
- UIU, Esens
- Architekturbüro Ralph Thater, Funnix

Die wirtschaftliche Prüfung ist abhängig vom Ergebnis der technischen Prüfung und von dem weiteren Vorgehen in dem Projekt. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens (IBV) müssen die gewünschten Parameter für mögliche Teilnehmer festgelegt werden. Ein Grobrahmen wurde erstellt, bezog sich allerdings weitgehend auf die Bebaubarkeit der Grundstücke und die Anforderungen zum Saalbetrieb. Eine Festlegung zur Bettenstruktur erfolgte bisher nicht. Daraus haben sich die bisherigen Varianten ergeben. Von der Vorgabe der Nutzungsoptionen und insbesondere von einer Festlegung der möglichen Bettenzahl wäre dann die Berechnung der Wirtschaftlichkeit abhängig. Auch, wenn durch Ferienwohnungen voraussichtlich höhere Erlöse zu erzielen sind, wird von der Verwaltung aufgrund der Erkenntnisse aus dem letzten IBV ein Hotelprojekt favorisiert, da sich daraus zum einen dauerhaft eine deutlich bessere Wertschöpfung für die Insel erzielen lässt, zum anderen aber auch die touristische Säule Familie für jüngere Familien und eine jüngere Zielgruppe angesprochen wird.

Die wirtschaftliche Prüfung sollte zur Vorbereitung des IBV in zwei Stufen erfolgen. Zunächst wäre zu klären, ob Hotel- oder Ferienwohnungsbetten zugelassen werden. Im letzten IBV erfolgte die Wirtschaftlichkeitsberechnung durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erst bei der Auswertung der Angebote. Zu dem Zeitpunkt lagen allerdings alle Parameter der einzelnen Interessenbekundungen vor und konnten konkret berechnet werden.

Da die wirtschaftliche Prüfung der Varianten 1, 3 und 4 stark von der technischen Prüfung abhängt, sollte diese zunächst durchgeführt und daran anschließend die nächsten Verfahrensschritte abgestimmt werden.

Neben der Wirtschaftlichkeitsberechnung muss aus Sicht der Verwaltung zwingend auch die Auswirkung auf den zukünftigen Tourismus bei den anstehenden Entscheidungen berücksichtigt werden. Ebenso der zu erbringende Nachweis der nachhaltigen Bewirtschaftung der Liegenschaften des TSL gegenüber dem Land Niedersachsen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

das Planungsbüro _____ mit der technischen Prüfung der statischen Voraussetzungen und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Saal für die Bebauung der Dachfläche des HDI zu beauftragen.

Weiter wird die Verwaltung beauftragt, die Parameter für die wirtschaftliche Prüfung zusammenzustellen.

In Vertretung



Ralf Heimes