

## Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 07.07.2022, 19.30 Uhr im Haus der Insel

---

### Es sind erschienen:

Vorsitzender Rüdiger Schmidt  
Ratsvorsitzender Gerrit Agena  
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr J.-M. Janssen  
Ratsherr Till Peters  
Ratsherr Michael Recktenwald

### Es fehlt entschuldigt:

Bürgermeisterin Heike Horn  
Allg. Vertreter Ralf Heimes  
Kämmerin C. Baller  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Bauhofleiter Hartmut Börgmann  
Protokollführer Martin Wirdemann

### Als Gast:

Ratsherr Uwe Garrels  
Ratsfrau Bärbel Kraus  
Ratsfrau Daniela Peters

## Tagesordnung:

### Zu Punkt 1 und 2: Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Schmidt bitte den verspäteten Beginn zu entschuldigen, eröffnet die Sitzung um 19.40 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### Zu Punkt 3: Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Es folgen keine Wortmeldungen.

### Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 07.04.2022

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.04.2022 wurde den Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.04.2022 wird einstimmig genehmigt.

### Zu Punkt 5: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### Zu Punkt 6: Bekanntgabe von verschiedenen Bauanträgen (siehe Vorlage-Nr. VO22-135)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt die Bauanträge zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Neubau Baubetriebshof Vorstellung der Vorplanung**  
 Projektvorstellung durch die Verwaltung (siehe Vorlage-Nr. VO22-136)

Vorsitzender Schmidt erläutert die Vorlage.

Abteilungsleiter Sjuts verweist auf die veraltete Technik des Baubetriebshofes. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Arbeitsstättenverordnung. In den vergangenen Jahren wurde das Projekt stets zurückgestellt.

Das Ing.-büro Dr. Born & Dr. Ermel aus Aurich hat im Rahmen der HOAI LP 1&2 einen ersten Entwurf für den Neubau des Baubetriebshofes auf dem Gelände „Mount Müll“ abgegeben. Die Entwurfszeichnungen werden vorgestellt.

Eine ursprüngliche Kostenannahme von netto € 1.190.000,-- ohne Bodenaushub ist nicht mehr realistisch. Die derzeitige Kostenschätzung beläuft sich auf rd. 2,5 Mio. € netto ohne Baunebenkosten und den Bodenaushub für die Altlastenentsorgung. Inclusive dieser Kosten ist die Gesamtinvestition im „Worst Case“ mit rd. 3,6 Mio. € brutto zu beziffern. Die in dieser Summe enthaltene Altlastenentsorgung ist mit ca. 760.000,00 brutto angesetzt. Im Erdgeschoss ist der betriebliche Teil mit Werkstätten, im Obergeschoss eine Personaldauerwohnung sowie eine Wohnung für Bereitschaftspersonal geplant. Zurzeit werden noch Förderprogramme im Rahmen der Altlastensanierung und erneuerbarer Energien abgefragt. Ziel ist eine energetische Eigenversorgung.

Die über die im Haushalt veranschlagten Kosten von 1,15 Mio. € können nur per Kreditaufnahme finanziert werden.

Ratsherr Janssen plädiert für eine Weiterführung der Planungen, da die aktuelle Baubetriebssituation für die Mitarbeiter nicht länger tragbar sei. Aufgrund anderweitiger kostenträchtiger Projekte sind hier jedoch alle Möglichkeiten zur Kostenreduzierung zu prüfen.

Bürgermeisterin Horn sieht keine Alternative zum Neubau eines Baubetriebshofes allein aufgrund gesetzlicher Vorgaben.

Ratsherr Recktenwald erkundigt sich nach der weiteren Verwendung des Baubetriebshofes, sollte es zum Neubau am Schniederdamm kommen. Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass diese Flächen ggf. an ortsansässige Betriebe für Lagerkapazitäten per Erbpacht bereitgestellt werden könnten.

Auf Nachfrage von Ratsherr Janssen teilt Abteilungsleiter Sjuts mit, dass die alte Eternithalle am Baubetriebshof geräumt und ebenfalls ortsansässigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden könnte.

Ratsfrau Peters fragt an, ob der Standort „Mount Müll“ final ist. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass das alternativ zur Verfügung stehende Bahnbetriebsgelände aufgrund der Ortslage nicht günstig liegt. Zudem ist ein Baubetriebshof aufgrund der Lagerung verschiedenster Materialien optisch nicht ansprechend. Geräuschmissionen sind aufgrund zahlreicher Fahr, Leerlauf- und Rangiervorgänge von Baggern, Radladern und ähnlichen Geräten sowie Be- und Entladen verschiedenster (Bau)-Stoffe nicht zu vermeiden. Daher ist die Lage im Aussenbereich zu bevorzugen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die Ingenieurleistung Neubau Baubetriebshof nach HOAI Leistungsphase 3 bis 9 auszuschreiben und das Ergebnis dem Rat zur Vergabe vorzulegen.

**Zu Punkt 8: Erstellung eines Baubetriebshofes auf dem stillgelegten Deponiegelände am Schniederdamm**

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB (siehe Vorlage-Nr. VO22-137)

Vorsitzender Schmidt erläutert die Vorlage.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund ist für die Realisierung des Baubetriebshofes auf dem Gelände „Mount Müll“ Bauleitplanung erforderlich. Eine Baugenehmigung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) ist nicht möglich. Es wird ein Angebot vom Ing.-büro Thalen aus Neuenburg für die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeholt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig,

- die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch für den geplanten Baubetriebshof auf dem stillgelegten Deponiegelände am Schniederdamm.

**Zu Punkt 9: Antrag Rüdiger Schmidt, Ratsgruppe Langeoogers  
Umsetzung Erschließung neues Gewerbegebiet am Melkerpad  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-138)**

Vorsitzender Schmidt erläutert die Vorlage.

Bürgermeisterin Horn sieht es aufgrund der Haushaltslage als erforderlich an, dass die Kaufinteressenten vor Umsetzung einer möglichen Erschließung zur Refinanzierung der Kosten in Vorkasse gehen müssen. Vor Grundstücksvergabe an entsprechende Unternehmen müsse diesbezüglich eine vertragliche Regelung erfolgen.

Kämmerin Baller teilt mit, dass aufgrund erhöhter Baukosten und steigender Zinsen Investitionen der Gemeinde und deren Eigenbetriebe in Teilen geschoben werden müssen. Ggf. kann bei mangelndem Kaufinteresse auch nur eine Teilerschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgen. Eine Vorfinanzierung der Erschließungskosten ist nicht leistbar.

Ratsherr Janssen bittet das Interesse an Gewerbegrundstücken abzufragen.

Allgemeinde Vertreter Heimes teilt mit, dass vor Abfrage zunächst die Erschließungskosten ermittelt und weitere Vergabekriterien vorliegen müssen. Zur Vorfinanzierung der Erschließungskosten müsse den Unternehmen entsprechende Konditionen und Daten zur Verfügung stehen.

Vorsitzender Schmidt verweist in diesem Zusammenhang auf die Erforderlichkeit zur Schaffung von Dauermietwohnraum in diesem Plangebiet. Die derzeitige Festsetzung des Bebauungsplanes L sieht eine Wohnnutzung nicht vor.

Auf Antrag des Vorsitzenden Schmidt empfiehlt der Bauausschuss dem Rat einstimmig

- die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes L „Erweiterung des Gewerbegebietes am Schniederdamm“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch wie folgt:
  - es wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bau-

ungsplanes L als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befinden, zulässt. Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein.

- Das Ingenieurbüro Thalen aus Neuenburg wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes L beauftragt und
- parallel dazu werden die aktuellen Kosten für die Erschließung ermittelt.

### **Zu Punkt 10: Bericht AG Mietwohnungsbau**

Vorsitzender Schmidt übergibt das Wort an Ratsherr Garrels als Mitglied der Mietwohnungsbau AG.

Ratsherr Garrels teilt mit, dass die Arbeitsgruppe Mietwohnungsbau neben ihm aus den Ratsmitgliedern Daniela Peters, Gerrit Agena, Michael Recktenwald und von Seiten der Verwaltung Frau Helga Rademacher, vertretungsweise Martin Wirdemann besteht.

Entsprechende Treffen fanden am 12.05, 25.05., 09.06. und am 23.06.2022 im Rathaus statt.

Im Folgendem verliest Ratsherr Garrels den Zwischenbericht. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass die auf Seite 3 des Zwischenberichtes aufgeführten Vergabekriterien offen sind und zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf angepasst werden können. Der Zwischenbericht ist als Bestandteil dieses Protokolls als Anlage beigefügt.

Bürgermeisterin Horn weist darauf hin, dass die im Zwischenbericht aufgeführten Daten insbesondere zur Geschosßfläche aufgrund aktueller Berechnungen der Kämmerin anzupassen sind. Aufgrund gestiegener Baukosten und erhöhter Zinssätze musste die Geschosßfläche reduziert werden. Zudem weist sie darauf hin, dass entsprechend ausreichend Wohnraum für die Dienstleister der Gemeinde bzw. deren Eigenbetriebe vorzuhalten sind.

Ratsherr Garrels verweist auf einen Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2022, der arbeitgeberunabhängigen und bezahlbaren Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Internatsgelände vorsieht.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist darauf hin, dass das weiterhin das Ziel ist, diese Bauvorhaben aber nur ein erster Schritt sein kann.

Bürgermeisterin Horn bedankt sich bei der AG Mietwohnungsbau für das Engagement und die Vorstellung des Zwischenberichtes.

### **Zu Punkt 11: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten**

Bürgermeisterin Horn gibt folgende Sachverhalte bekannt:

#### **Zuschuss für die Freiwillige Feuerwehr Langeoog**

Das Niedersächsische Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat der Inselgemeinde Langeoog für die Freiwillige Feuerwehr einen investiven Zuschuss in Höhe von € 60.000,00 gewährt.

#### **Einführung von Tagestickets für Familien**

Der Verwaltungsausschuss wird aufgrund rückläufiger Zahlen der Tagesgäste kurzfristig per Eilbeschluss über die Einführung von Family-Tickets für Tagesüberfahrten entscheiden. Vorgesehen ist ein Family-Ticket mit bis zu 3 Kindern zum Tagespreis von pauschal € 65,00.

### **Neubau eines Frachtschiffes**

Dem Rat wurden kürzlich Konzepte für die Entwicklung der Schiffsflotte vorgestellt. Hierzu wird ein Planungsauftrag folgen.

### **Tourismuskonzept Langeoog**

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Tourismuskonzeptes wird allen Langeooger\*innen die Möglichkeit gegeben, sich aktiv mit der eigenen Meinung in die Gestaltung des Konzepts einzubringen. Deshalb wird neben den bereits in der ersten Stufe durchgeführten Zukunftswerkshops eine Online-Befragung durchgeführt, an der sich alle Bürger\*innen beteiligen können. Die Online-Befragung nimmt ca. 10 Minuten in Anspruch.

### **Betriebsausfälle Corona**

Die Zahl der Infektionen steigt auch bei den Bediensteten der Schifffahrt und des Tourismus-Service stetig. Bürgermeisterin Heike Horn bedankt sich bei allen Bediensteten, die die entsprechenden Ausfallzeiten der Kollegen auffangen und deren Tätigkeiten übergangsweise im Rahmen des Möglichen mit übernehmen.

### **Erneuerbare Energien Abwasserreinigungsanlage**

Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass sich auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage noch eine Fläche befindet, die keiner Nutzung zugeführt ist. Eine Studie zur Nutzung weiterer erneuerbarer Energien zur Erreichung einer weiteren Unabhängigkeit auf dieser Restfläche wird ca. € 8.000,00 kosten.

## **Zu Punkt 12: Anregungen und Anträge**

### **Standortfrage mobile Bühne**

Ratsvorsitzender Agena erkundigt sich nach der Möglichkeit zur Unterbringung der mobilen Bühne eventuell in der neuen Baubetriebshalle. Abteilungsleiter Marc Sjuts teilt mit, dass die Flächen in der Halle für die Fahrzeughaltung des Baubetriebshofes bereits knapp bemessen sind. Eine Unterbringung der mobilen Bühne ist hier nicht möglich.

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass die Bühne als wetterfest angekauft wurde. Bei entsprechendem Schutz mittels einer Plane kann eine lange Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

### **Natur und Landschaft / Grünpflege**

Ratsherr Garrels bittet sowohl die Verwaltung als auch private Grundstücksbesitzer zu prüfen, ob die Intervalle der Grünpflege verlängert werden können. Die Grünflächen dienen der Erhaltung der Artenvielfalt und dem Insektenschutz. Es gilt, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

### **Strauchschnittanlieferung auf der Abfallumschlagstation**

Auf Anfrage von Ratsfrau Kraus teilt Abteilungsleiter Sjuts mit, dass die Strauchschnittabfälle nicht zwingend mittels Leiter selbst in die Container entsorgt werden müssen. Auf der Abfallumschlagstation steht ein Mitarbeiter mit Radlader zur Verfügung, mit dessen Hilfe der Container beladen werden kann. Problematisch ist, dass die Anlieferungen nicht über die Öffnungszeiten insgesamt verteilt erfolgen.

## **Zu Punkt 13: Einwohnerfragestunde**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Zu Punkt 14: Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.45 Uhr.



---

Heike Horn  
Bürgermeisterin



---

Martin Wirdemann  
Protokollführerin



---

Rüdiger Schmidt  
Vorsitzender

## Protokoll

### **über die vorgezogene Besprechung anlässlich der Bauausschuss-Sitzung am 07.07.2022, um 19.30 Uhr im Haus der Insel**

---

Zur vorgezogenen Besprechung am 07.07.2022 um 18.30 Uhr im Haus der Insel waren folgende Teilnehmer anwesend:

Vorsitzender Rüdiger Schmidt  
Ratsvorsitzender Gerrit Agena  
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr J.-M. Janssen  
Ratsherr Till Peters  
Ratsherr Michael Recktenwald

Bürgermeisterin Heike Horn  
Allg. Vertreter Ralf Heimes  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Kämmerin C. Baller  
Protokollführer Martin Wirdemann

Als Gast:

Ratsherr Uwe Garrels  
Ratsfrau Bärbel Kraus  
Ratsfrau Daniela Peters

Nachstehend wurden folgende Themen besprochen:

### **Mietwohnungsbau**

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass der Mietwohnungsbau oberste Priorität besitzt und unaufschiebbar ist. Mittelfristig stehen für die Nachfolge von ca. 30 Bedienstete der Inselgemeinde bzw. deren Eigenbetriebe, deren Ruhestand bevorsteht und die über eigenen Wohnraum verfügen, keine Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung. Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur ist es aus Sicht der Verwaltung unerlässlich, entsprechend ausreichenden Wohnraum für die Dienstleister der Gemeinde vorzuhalten.

Ratsherr Garrels verweist auf einen Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2019, den arbeitgeberunabhängigen und bezahlbaren Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Internatsgelände zu entwickeln. Auch die Langeooger Gewerbetreibenden seien Dienstleister für die Insel und müssen die Möglichkeit der Unterbringung ihrer Dienstleister haben. Gleichwohl sieht auch er den Bedarf ausreichender Wohnraumgestaltung für die Bediensteten der Gemeinde bzw. dessen Eigenbetriebe. Allerdings ist aus seiner Sicht bei der Gestellung von Wohnraum für

Gemeindebedienstete im Rahmen von Stellenausschreibungen bzw. Vorhalten des Wohnraums für geeignetes Personal teilweise mit Leerstand zu rechnen. Dieses ist nicht finanzierbar. Unabhängig davon müsse nun in die Planungen eingestiegen, das Projekt entwickelt und die Öffentlichkeit stets auf den aktuellen Stand der Entwicklung gehalten werden.

Bürgermeisterin Heike Horn verweist auf den freien Wohnungsmarkt. Hier müssen Impulse gesetzt werden, diesen Wohnraum zu belegen. Zudem bestehe die Möglichkeit, Unternehmen freie Baugrundstücke auf dem Internatsgelände auf Erbpachtbasis zur Verfügung zu stellen und so – ähnlich eines Konzeptes auf St. Peter-Ording – gemeinschaftlich Wohnraum für ihre Bediensteten zu schaffen.

Ratsherr J.-M. Janssen bittet, die Gestellung von Bauland für Unternehmen öffentlich zu kommunizieren. Diese Alternative solle begleitend in die Planungen aufgenommen werden.

Allgemeiner Vertreter R. Heimes weist darauf hin, dass die ca. 30 benötigten Wohnungen nicht innerhalb von 2 Jahren, sondern eher mittelfristig benötigt werden. Diese sind jedoch problemlos durch Personal der Gemeinde belegbar, da zahlreiche Beschäftigte, teilweise bereits seit Jahren, schlechte Wohnbedingungen in veralteten oder zu kleinen Wohneinheiten haben. Insgesamt gesehen können die aktuellen Planungen zum Mietwohnungsbau nur der Anfang sein, da inselbezogen weiterer Dauerwohnraum zur Verfügung stehen muss.

Kämmerin C. Baller verweist auf die negative Entwicklung der Finanzlage der Gemeinde. Im Hinblick auf den Bau von Mietwohnungen und des benötigten Bauhofes gestaltet sich die Finanzierung äußerst schwierig. Darlehensaufnahmen, werden voraussichtlich zum Zeitpunkt der Aufnahme mit 3,7 % verzinst. 2021 war noch eine Finanzierung mit 0,5 % Verzinsung möglich. Für die Darlehensaufnahme ist die Genehmigung der Kommunalaufsicht erforderlich. Zudem treiben deutlich gestiegene Bau-, Energie- und Personalkosten die Preise. Die Rahmendaten des Mietwohnungsbaus mussten daher schon angepasst werden (Reduzierung der Wohnflächen). Unabhängig davon trägt sich die Finanzierung über die gesamte Laufzeit. In den ersten Jahren ist jedoch mit einem Defizit zu rechnen.

Bürgermeisterin Heike Horn verweist auf eine Tagung in Berlin beim Städte- und Gemeindebund. Hier wurde deutlich, dass staatliche finanzielle Unterstützungen künftig eingeschränkt werden. Um so wichtiger ist es, die Planungen zügig umzusetzen.

### **Vergabe Projektsteuerung Mietwohnungsbau**

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes teilt mit, dass die Verwaltung gemäß Ratsbeschluss vom 10.03.2022 beauftragt wurde, mehrere Angebote von Projektgesellschaften anzufragen, die die Projektsteuerung planen und begleiten. Auf Wunsch des Verwaltungsausschusses wird in dieser nichtöffentlichen Besprechung über den Sachstand zur **„Ausschreibung eines Projektsteuerers für die Umsetzung des Mietwohnungsbaus Langeoog“** informiert.

Es wurden am 02.06.2022 fünf Kanzleien mit einer Angebotsfrist bis zum 15.06.2022 angeschrieben und um ein Angebot gebeten.



Ausschreibungskriterien hierzu waren:

- Kanzleistruktur und Fachexpertise zum Vergaberecht und Infrastruktur-Projekten
- Referenzprojekte (Nennung von maximal 6 Projekten in den letzten vier Jahren (insb. Rahmenverträge, Projektmanagementleistungen, bauen auf Inseln, Modulbauten, vergleichbare Auftraggeber etc.)
- Erforderliche Leistungen zur vollständigen Begleitung der Beschaffungsprozesse einschließlich Aufwandsschätzung
- Stundensätze

Vorgabe war zudem, die notwendige bautechnische Begleitung der Ausschreibung (Erstellung Leistungsverzeichnis, fachliche Prüfung der Angebote etc.) selbst oder für die Gemeinde schnittstellenfrei durch Dritte (Ingenieurbüros) mit anzubieten.

Lediglich die GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, 20457 Hamburg, hat ein Angebot eingereicht. Die Kanzlei hat allerdings eine große fachliche Expertise in den Bereichen Projektplanung und Bauen auf Inseln – so z. B. auch auf Helgoland -. Nach den Rahmendaten im Angebot werden sich die Kosten projektbezogen auf ca. € 30.000,00 belaufen.

Die Inselgemeinde ist zwingend auf die fachliche Begleitung solcher Großprojekte angewiesen.

Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Wittmund hat der Vergabe zwischenzeitlich zugestimmt.

Um den Mietwohnungsbau zügig weiter zu entwickeln, ist der Abschluss einer Rahmenvereinbarung über die Erbringung unterschiedlicher Projektmanagement-Leistungen unabdingbar.

Der teilnehmenden Ratsmitglieder sind einmütig mit

- den Abschluss einer Rahmenvereinbarung über die Erbringung unterschiedlicher Projektmanagement-Leistungen gemäß dem vorliegenden Angebot vom 15.06.2022 an die GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, 20457 Hamburg per Eilbeschluss einverstanden.

### **Einführung von Tagestickets für Familien**

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 im 1. Halbjahr 2022 ein Rückgang von 30% der Tagesgäste ermittelt wurde. Dieses bedeutet Mindereinnahmen in Höhe von ca. € 600.000,00 für die Schifffahrt im 1. Halbjahr 2022. Diese Kosten sind nachträglich nicht mehr aufzufangen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, plant die Verwaltung per Eilbescheid durch den Verwaltungsausschuss, sofort ein Family-Ticket für bis zu 2 Erwachsene mit bis zu 3

Kindern zum Überfahrtspreis von pauschal € 65,00 anzubieten. Die Anwesenden sind hiermit einverstanden.

### **Baubetriebshof**

Abteilungsleiter Marc Sjuts berichtet zum Stand des geplanten Baubetriebshofes. Der bestehende Baubetriebshof entspricht schon lange nicht mehr dem Stand der Technik, ebenso werden die Anforderungen an die Arbeitsstättenverordnung nicht eingehalten. Ein erster Entwurf des Ing.-büros Dr. Born & Dr. Ermel auf dem Betriebsgelände von „Mount Müll“ liegt vor.

Auf Nachfrage von Ratsherr Schmidt teil M. Sjuts mit, dass im Obergeschoss des Gebäudes eine Dauerwohnung sowie eine Wohnung für Bereitschaftspersonal vorgesehen ist. Die anteiligen Kosten für diese Wohnungen belaufen sich auf ca. € 350.000,00. Weiterer Sachvortrag erfolgt in der anschließenden öffentlichen Sitzung.

### **Ärztemieten**

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass Herr Dr. Joachim Koller seine Arztstätigkeit auf Langeoog zum 01. Oktober 2022 einstellt. Der Nachfolger des Herrn Dr. Koller möchte insofern Planungssicherheit, als dass die Inselgemeinde Langeoog das Gebäude „Hauptstraße 24“ bis 2038 sowohl als Mietwohnung im Obergeschoss als auch die Praxisräume im Erdgeschoss weiterhin zur Verfügung stellt.

Im Rahmen der Übergabe stellt sich die Frage der Mietzahlung der als Praxis genutzten Räume im Erdgeschoss neu. 2019 hat der Verwaltungsausschuss zur Unterstützung der Langeooger Badeärzte beschlossen, die Praxisräume mietfrei zu stellen. Dieses ist auf den anderen Inseln nicht der Fall.

Die neue vertragliche Regelung mit dem Nachfolgearzt soll vorsehen, dass mit Übernahme der Praxis auch für diese Räume wieder Mietzahlungen erhoben werden. Diese belaufen sich auf ca. € 17.000,00 Kaltmiete/ p.a. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde, bei einem eventuellen Umzug in das neue Ärztehaus oder anderweitige Räumlichkeiten die Umzugskosten zu übernehmen. Eine Praxisgestaltung zunächst bis 2038 unabhängig vom Standort wird von der Gemeinde zugesagt. Ebenso sollen die Ausbildungskosten zum Badearzt bis zu einer Höhe von € 35.000,00 übernommen bzw. eine Aufwandsentschädigung hierfür erfolgen.

Bürgermeisterin Heike Horn führt weiter aus, dass die kassenärztliche Vereinigung einen Sicherstellungsauftrag für die Nachfolge des Kassenarztsitzes hat.

Die vorgezogene Besprechung endet um 19.35 Uhr



**Wirdemann**

## A n h a n g

**zur Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 07.07.2022, 19.30 Uhr im Haus der Insel**

---

Anwesend:

Vorsitzender Rüdiger Schmidt  
Ratsvorsitzender Gerrit Agena  
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr J.-M. Janssen  
Ratsherr Till Peters  
Ratsherr Michael Recktenwald

Bürgermeisterin Heike Horn  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Bauhofleiter Hartmut Börgmann  
Kämmerin C. Baller  
Protokollführer Martin Wirdemann

Als Gast:

Ratsfrau Daniela Peters  
Ratsfrau Bärbel Kraus  
Ratsherr Uwe Garrels

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2022 wurde folgender Sachverhalt angesprochen:

**Nutzung eines Fahrzeugs für die Anhängerverladung im Hafen Benersiel**

Ratsherr J.-M. Janssen berichtet, dass die Schifffahrt Langeoog bei Bestellung eines Unimogs bis zum 30.06.2022 ein Nachlass in Höhe von € 8.000,00 erhalten hätte. Diese Frist sei nun abgelaufen. Auf Nachfrage beim Lieferanten wurde ihm mitgeteilt, dass der Nachlass auch noch im Fall einer sofortigen Ausschreibung eines neuen Unimog U319 gewährt werden kann. Insofern muss die Ausschreibung schnellstmöglich erfolgen.

Abteilungsleiter Marc Sjuts teilt mit, dass erklärtes Ziel der Inselgemeinde Langeoog mit ihren Eigenbetrieben die Vereinheitlichung der Fahrzeugflotte ist, um alle Mitarbeite\*innen dementsprechend einsetzen zu können. Nach den Berechnungen ergeben sich im laufendem Unterhalt gegenüber einem Trecker deutliche Einsparungen, so dass es Sinn machen würde, auf beiden Seiten einen Unimog einzusetzen. Der relativ neue Trecker könnte voraussichtlich annähernd zum Kaufpreis wieder veräußert werden.

Die Nachbesprechung endet um 20.45 Uhr.

Langeoog, den 11.07.2022

  
Wirdemann

## Zwischenbericht AG Mietwohnungsbau

Treffen fanden am 12.05., 25.05., 09.06., 23.06.22 jeweils v 13.30 Uhr – ca. 15.00 Uhr statt.

Die Arbeitsgruppe Mietwohnungsbau besteht aus den Ratsmitgliedern Daniela Peters, Gerrit Agena, Michael Recktenwald, Uwe Garrels und von Seiten der Verwaltung Frau H. Rademacher, vertretungsweise M. Wirdemann. Frau Horn hat Unterlagen zum modularen Wohnungsbau und Informationen zum Stand der Verwaltungsgespräche mit der Förderbank und Projektplanern zur Verfügung gestellt, Frau Baller hat eine erste Berechnung eines Mietwohnungsbauprojektes mit einem Vorschlag zur Staffelung und Gewichtung der Wohnungen nach Einkommensgruppen vorgelegt, ergänzend auch ein Vorschlag von U. Garrels zu Wohnungsgrößen, Einkommensstaffelung und Gewichtung auf Basis des Modells der Wohngenossenschaft.

Folgende wesentliche Ergebnisse sind bis jetzt zu berichten:

Das Projekt Mietwohnungsbau begrenzt sich auf die im Antrag von U. Garrels vom 6.12.2021 beantragte Fläche westlich der Genossenschaftsfläche, umfasst also kein Grundstück, das mit Reihenhäusern bebaut werden soll. Das ist im Laufe der Diskussion des Antrags klargestellt worden.

Die vorhandene Fläche sollte im Rahmen der Auslastungsmöglichkeiten der B-Planfestsetzungen möglichst maximal genutzt werden, um angesichts der Wohnungsnot und der steigenden Baukosten ein optimales Kosten-/Nutzenverhältnis zu erzielen. Dabei wird zunächst von ca. 2.600 m<sup>2</sup> Geschosßfläche ausgegangen, entsprechend ca. 2.080 m<sup>2</sup> Wohnfläche (=80 %). Damit ließen sich 30 – 34 Wohnungen errichten, je nach Wahl der Wohnungsgrößen. Zur Wohnungseinteilung (offene oder geschlossene Küchen u. andere Details) haben wir uns nicht festgelegt, das soll ein geübter Planer konzipieren.

Die Gemeinde hat in den aktuellen Haushaltsplan 3.100.000 € für Mietwohnungsbau eingestellt. Dieser Betrag begrenzt den Umfang des Projektes, soweit kein weiterer Finanzierer Eigenkapital zur Verfügung stellt. Der Finanzierungsansatz der Kämmerin, Frau Baller, geht von 4.500 € Baukosten je m<sup>2</sup> aus, bei 2.600 m<sup>2</sup> Geschosßfläche entstehen so Gesamtkosten von 11.700.000 €. Förderfähig davon sind 8.775.000 €, von denen wiederum maximal 75 % = 6.581.250 € durch die NBank gefördert werden können. Bei einem Eigenanteil von 2.700.000 € verbleibt ein Bedarf für ein weiteres Darlehen in Höhe von 2.418.750 €.

Ein Viertel der Wohnungen soll über die soziale Wohnraumförderung für geringe Einkommen (= 7,50 € Kaltmiete), 50 % für mittlere Einkommen nach Wohnraumförderungsgesetz (= 9,50 €) und wieder 25 % für nicht sozial geförderte Wohnungen (= 11,50 €) bereitgestellt werden. Daraus ergäbe sich eine Durchschnittsmonatskaltmiete von 8,84 €/m<sup>2</sup> bei 7 % Leerstandsannahme. Das wäre eine sehr knappe Berechnung, weil lediglich 3 Ct je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Gebäudeunterhaltung (= 749 €/Jahr) verbleiben.

Da bei den sozial geförderten Wohnungen die höchstmöglichen Mieten bereits zugrunde gelegt wurden, könnte eine Verbesserung nur durch höhere Kaltmieten bei den nicht geförderten Wohnungen (etwa 12,00 oder 12,50 €/m<sup>2</sup>) oder durch eine andere prozentuale Gewichtung (z. B. 20 % geringe Einkommen, 50 % mittlere und 30 % hohe Einkommen) erzielt werden. Dann blieben etwas höhere Erträge für die Gebäudeunterhaltung. Alternativ könnte auch der Leerstandsfaktor von 7 % gesenkt werden. Da bisher keine echte Baukostenschätzung vorliegt, besteht hier noch eine größere Unsicherheit im Projekt, die erst im weiteren Verlauf aufgelöst werden kann.

Die Wohnungen sollen von der Größe her sozialverträglich sein und müssen den Förderrichtlinien entsprechen, sie sollen eine Standardausstattung erhalten, möglichst schwellenfrei und barrierearm ausgestattet werden, einige Erdgeschoßwohnungen sollen barrierefrei sein, Fahrstühle sind kostenbedingt optional möglich, die oberen Wohnungen sollen einfache Balkone erhalten. Die Häuser sollen architektonisch ansprechend und nach den Regeln der Baugestaltungssatzung ausgeführt werden, sie sollten sich in die Umgebung gut einfügen.

Die Frage, ob die Wohnungen in Modulbauweise oder klassisch im Massivbau errichtet werden, soll sich durch die Ausschreibungsergebnisse klären. Beide Varianten werden als möglich erachtet. Dabei wird neben den Kosten allerdings auch der Zeitaufwand zu berücksichtigen sein, da in Modulbauweise zumindest die Errichtung vor Ort zügiger ablaufen wird.

Variable Wohnungsgrößen, wie Frau Horn vorgeschlagen hat, werden von der Arbeitsgruppe als nicht realistisch erachtet, da zumindest bei den sozial geförderten Wohnungen die Wohnungsgröße im Förderbescheid festgelegt wird und bei nicht geförderten Wohnungen allein die Nebenkostenabrechnung schwierig würde, da die Wohnungen jeweils eigene Stromkreise hätten. Auch die Einhaltung von Schalldämmwerten für Dauerwohnen wäre schwierig zu realisieren. Das sollte allerdings noch fachlich geprüft werden.

Umstritten ist die Frage der Arbeitgeberunabhängigkeit der Wohnungsvergabe. In einer Nachfrage der Arbeitsgruppe bei den Ratsabgeordneten sprach sich eine klare Mehrheit für ausschließlich arbeitgeberunabhängige Wohnungen in diesem Projekt aus. Über eine ausnahmsweise, zeitlich begrenzte, Zulassung von Ferienwohnungen zur Mitfinanzierung konnte in der Arbeitsgruppe keine völlige Einigkeit erzielt werden. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass ein fester Anteil der Wohnungen für Dienstwohnungen der Gemeinde zur Verfügung stehen muss, um die Besetzung offener Stellen in der Verwaltung zu ermöglichen, die für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben notwendig sind. Finanziell ist zu bedenken, dass der Leerstand in gemeindeeigenen Wohnungen höher liegen dürfte als bei der arbeitgeberunabhängigen Wohnungsvergabe.

Die Vergabe arbeitgeberunabhängigen Wohnraums geht von den Interessen der Mieter als Bürger aus, die auf der Insel in ausreichender Zahl die Möglichkeit haben müssen, über sicheren Wohnraum zu verfügen, wenn die Insel als Lebensort auch zukünftig attraktiv bleiben soll. Die Vergabe von arbeitgebereigenen Wohnungen geht von den Interessen des Arbeitgebers aus. Das ist aus Sicht der Gemeinde verständlich, hat aber eine andere sozialpolitische Zielrichtung.

Über die Vergabekriterien könnte hier eine gewisse Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde, aber auch wichtiger anderer Tätigkeiten anderer Arbeitgeber, erfolgen.

Die Wohnungsvergabe soll nach vorab festgelegten Kriterien erfolgen, weil möglichst objektive Argumente zur Vergabe zum Tragen kommen sollen. Dennoch könnte es im Konfliktfall zum Streit kommen. Die Bewerber der Wohnungsvergabe müssen offiziell benannt sein. Falls es zu ernsthaftem Streit kommt, könnte ein Schlichtungsverfahren überlegt werden.

Sollte es zu Gemeindedienstwohnungen im Projekt kommen, gäbe es nur für die unabhängigen Wohnungen die Möglichkeit objektiver Vergabekriterien, eventuell müsste eine häuserweise Abgrenzung erfolgen, da auch der persönliche Umgang mit Dienstwohnungen anders ist, als für die eigene Dauerwohnung.

## **Vergabekriterien:**

Grundvoraussetzungen sind:

1. Wohnsitz und Lebensmittelpunkt nach Melderecht auf der Insel Langeoog
2. Kein weiterer bedarfsgerechter Wohnraumbesitz auf der Insel

Vorschlag für zu bewertende Kriterien:

1. Wie lange auf der Insel? (evtl. Abstufungen)
2. Jetzige Wohnraumsituation evtl. vorhandene Notlage
3. Personenzahl Bewerber (Kinderzahl)
4. Wirtschaftliche Situation d Bewerbers – Wohnraumförderung beachten
5. Für Daseinsvorsorge/kritische Infrastruktur bedeutsam?
6. (berufliche) Bedeutung der Bewerberin
7. Aktives Ehrenamt – Kriterien der Ehrenamtskarte
8. Schwerbehinderung - allgemein
9. Schwerbehinderung - erhebliche Mobilitätseinschränk.      barrierefreie Wohnungen

Die Kriterien werden mit je einem Punkt bedacht. Bei Gleichstand entscheidet das Los. Für weitere Anregungen sind wir dankbar.

Uwe Garrels, für die Arbeitsgruppe Mietwohnungsbau