

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|--|-----------------------|------------|
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 03.02.2016 | |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog | 11.02.2016 | |

Betreff:**Beratung und Beschluss über die mögliche Anpachtung des "Wilbers-Gelände" und des Kaufes des Inventars****Sachverhalt:**

Im Bereich des B-Plan-Gebietes „Achter d' Diek“ befindet sich auf dem Flurstück / das so genannte Wilbers-Gelände. Dieses Flurstück hat eine Größe von ca. 3.500 m² und ist mit einer Halle, einem Schuppen und einem einfachen ehemaligen Wohngebäude bebaut. Laut der textlichen Festsetzungen sind dort Lagerhäuser und -plätze bzw. öffentliche Betriebe und Einrichtungen erlaubt. Dauerhaftes Wohnen wird dort nicht mehr zugelassen und sollte bereits seit Jahren durch den Landkreis Wittmund gegenüber dem Pächter/Eigentümer durchgesetzt werden.

Eigentümer des Grundstücks ist das Domänenamt, Eigentümer der Gebäude die inzwischen insolvente Wundervolle Ferien GmbH, vertreten durch den Insolvenzverwalter Waculik. Der Pachtvertrag zwischen dem Domänenamt und dem derzeitigen Pächter läuft noch bis zum 31.12.2020. Die jährliche Pacht liegt derzeit bei 7.500,- €.

Herr Waculik ist bestrebt, vorzeitig den Pachtvertrag aufzulösen und ist u.a. an die Gemeinde Spiekeroog herangetreten, ob Interesse an der Übernahme des Pachtvertrages und Ankauf der Immobilien einschließlich des darin befindlichen Inventars besteht.

Erste Gespräche mit dem Domänenamt haben ergeben, dass auch das NLWKN Interesse an Teilen des Grundstücks hat, die sich im Bereich einer gewidmeten Schutzdüne befinden. Dieser Bereich soll durch das NLWKN als Lagerplatz genutzt werden und den pachtspflichtigen Bereich um ca. 800 m² verkleinern. Im Falle einer Übernahme durch die Gemeinde sei man durchaus bereit, gleich in einen längerfristigen Pachtvertrag einzutreten und die im derzeit geltenden Vertrag festgehaltene Rückbauverpflichtung der Gebäude ebenfalls zu verlängern. Ferner könne man sich seitens des Domänenamtes vorstellen, dieses Grundstück nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens an die Gemeinde zu verkaufen.

Bei der Halle handelt es sich um eine Metallhalle der Größe von ca. 11 x 13 m (abgeschritten), die innen mit Lagerräumen und Kühlhäusern ausgebaut ist. In diesem Räumlichkeiten und auf der ringsum erbauten Empore lagern derzeit noch größere Mengen von Utensilien aus dem gastronomischen Bereich, die nach Ansicht der Verwaltung auch noch einen erheblichen Verkaufswert haben. Die Kühlhäuser sind fest eingebaut und sollen evtl. noch funktionsfähig sein. Von dem Inventar liegen Fotos vor, die der Vorlage beigelegt sind.

Rechts neben der Halle steht ein Schuppen in Leichtbauweise, in dem diverse Gegenstände für den Betrieb/den Ersatz bzw. die Reparatur in einem Beherbergungsbetrieb benötigt werden. Die weitere Nutzung als Werkstatt bzw. Lagerraum wäre sehr gut möglich.

Im rechten Geländebereich steht ein t-förmig errichtetes eingeschossiges Gebäude, ebenfalls in Leichtbauweise, aus dem Jahr 1984, das in der Folgezeit durch den derzeitigen Eigentümer grundlegend renoviert und saniert wurde. In diesem voll eingerichteten Gebäude befinden sich 22 Zimmer der Größen 9 – 20 m², der überwiegende Teil ist 12 bzw. 14 m² groß und sind zurzeit für eine Wohnbeherbergung eingerichtet. Die Gemeinschaftsräume, die Küchen und sanitären Anlagen machen einen altersentsprechenden Eindruck und scheinen funktionsfähig.

Zwei Bereiche dieses Gebäudes sind von der Abgrenzung so aufgebaut, dass man weitläufig von Appartements mit einer Größe von ca. 55 bzw. 70 m² sprechen könnte. Eine Aufteilung des Gebäudes ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Maßgenauigkeit beigefügt.

Zum wertigen Inventar des gesamten Ensembles gehören u.a. auch noch E-Karre incl. Ladegrät aus dem Jahr 2005 mit vergleichsweise wenigen Betriebsstunden und ein wenig gebrauchter Hubstapler, mit dem die Empore in der Halle erreicht werden kann. (Wertgutachten 2011: 11.800,- €)

Das Inventar in der Halle könnte nach und nach verkauft werden. Das gastronomische Zubehör wäre auch in Teilmengen veräußerbar. Das dort gelagerte Geschirr könnte bereits im kommenden Jahr beim Insulanertreffen auf Spiekeroog eingesetzt werden.

Das gelagerte Mobiliar erscheint hochwertig und dürfte auch Abnehmer finden.

Die Gegenstände in der Werkstatt sind vielseitig verwendbar und dürften dem Gemeindearbeiter zur Ergänzung seines Sortiments dienen. Kostenintensive Beschaffungen wären zunächst nicht notwendig.

Die drei Kühleinheiten können evtl. gegen Ausbauen verkauft werden. Eine Wertigkeit wurde bislang mit 18.000,- € (Stand 2011) beziffert. Anhand der derzeitigen Versorgungssituation mit Backwaren haben erste unverbindliche Gespräche bereits dazu geführt, dass ggf. schon zwei Interessenten von der Insel bereit wären, jeweils einen der Räume incl. dem Lebensmittel gerechtem Inventar anzumieten.

Die Räumlichkeiten im „Wohngebäude“ eignen sich gut als vermietbarer Lagerraum und möglichen Ersatz für den zwischenzeitlich aufgegebenen Jugendraum an der Feuerwehr. Die einzelnen Parzellen sind übersichtlich und gegeneinander abgeschirmt. Eine entsprechende Lagerfläche wird von mehreren Firmen auf der Insel gesucht. Auch der Museumsverein hat Bedarf an Lagerfläche angedeutet. Alle Räume sind trocken, beheizbar und könnten bei entsprechender Nutzung eine Grundlage für anfragende Firmen oder Privatpersonen sein, hier Gewerbebetriebe einzurichten bzw. zu gründen.

Eine Wohnnutzung ist derzeit nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Sollte es aber in der Folgezeit zu einer erneut hohen Flüchtlingssituation in Deutschland und somit auch in den Kommunen kommen, so könnte der Landkreis von seiner bisherigen Praxis abweichen und doch Flüchtlinge den zum Kreisgebiet gehörenden Inseln zuweisen. In diesem Fall wäre hier eine Möglichkeit gegeben, entsprechenden Wohnraum nach vorheriger Genehmigung durch den Landkreis Wittmund anzubieten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es einen Gesellschafterbeschluss für die NSB gibt, dass diese sich vorrangig um diese Anlage kümmern soll. Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer ist der Nutzen dieses Geländes für die NSB eher zweitrangig, so lange keine Wohnbebauung zugelassen ist. Dies sähe eine Änderung des Bebauungsplanes vor. Ferner war es erklärtes Ziel des Rates, in diesem Bereich für die Gemeinde Spiekeroog eine Entwicklungsfläche für Gewerbe und Ansiedlung heimischer Betriebe vorzuhalten.

Diese Möglichkeit sieht die Verwaltung mit Übernahme des Geländes und der Gebäude

gegeben. Die Rückbaukosten würden mit Verlängerung der Pachtzeit über Jahre gestreckt und können im Rahmen von Rücklagen gesichert werden.

Die Finanzmittel stünden aus den Haushaltsmitteln 2015 des Eigenbetriebes für den geplanten Bau einer Fahrzeughalle im Bereich der Feuerwehr zur Verfügung. Weitere Einnahmen sind durch Mieteinnahmen und Verkauf des Inventars bzw. der E-Karre zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt die Anpachtung des oben angeführten Geländes beim Domänenamt Niedersachsen für die höchstmögliche Dauer mit einer möglichen Kaufoption.

Ferner wird der Ankauf der Gebäude mit dem darin befindlichen Inventar vom Insolvenzverwalter über das Vermögen der Wundervolle Ferien GmbH beschlossen und die Verwaltung beauftragt, entsprechende Verhandlungen bis hin zum Kaufvertrag zu führen.

| | | | | |
|----------------------------|----------------------|-----|-------|--------|
| Spiekeroog, den 29.01.2016 | Abstimmungsergebnis: | | | |
| | Fachausschuss | Ja: | Nein: | Enth.: |
| (Piszczan, Matthias) | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | RAT | Ja: | Nein: | Enth.: |

Anlagenverzeichnis:

dsc02863
dsc02864
dsc02865
Grundrisse Wohnhaus
Vermerk Wilbers-Gelände nicht öffentl.