

# Protokoll

über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast am Donnerstag, 19.02.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Iko Chmielewski
Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Karl-Heinz Funke Lars Kühne Alfred Müller Cornelia Papen Georg Ralle Hannelore Schneider Elke Vollmer
Vertreter der Beschäftigten:	Corinna Fresemann Ingrid Funke Henry Niebling Mareike Schwarting Peter Mostowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Peter Nieraad
stellv. hinzugewähltes Ausschussmitgl.:	Ulrike Hoffmann
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Heinz Peter Boyken
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Kurdirektor:	Johann Taddigs

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 **Feststellung der Tagesordnung**
- 3 **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 15.01.2015**
- 4 **Einwohnerfragestunde**
- 5 **Anträge an den Rat der Stadt Varel**
- 5.1 **Beschluss über den Antrag zur Zulassung von Dauerwohnungen auf den verkauften Grundstücken Kuranlage und Sandkuhle**
- 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**  
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 **Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**  
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 **Zur Kenntnisnahme**
- 8.1 **Vorstellung des Filmprojektes des Filmemachers Karl Heinz Heilig durch den Vorsitzenden Iko Chmielewski**
- 8.2 **Schriftverkehr zur Fassadenisolierung am Weltnaturerbeportal**

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Chmielewski eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Betriebsausschusses fest. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Presse und eine Anzahl Vareler Bürgerinnen und Bürger.

- 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

- 3 **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 15.01.2015**

Das Protokoll über die Sitzung des Betriebsausschusses Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 15.01.2015 wird einstimmig genehmigt.

- 4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger bezieht sich auf die Vorstellung des Konzeptes AMJ zur Bebauung des Teilgrundstückes Kuranlage und fragt die Mitglieder des Ausschusses, ob ihnen dieses Konzept gefällt.

Ratsherr Funke führt aus, dass eine Beurteilung des Konzeptes eine Aufgabe des Planungsausschusses sei. Aus seiner Sicht sei der Grundstückspreis für das vorgestellte Konzept zu diskutieren.

Ratsherr Chmielewski erklärt, dass er die Auffassung von Ratsherrn Funke teilt. Die gewählte Architektur bezeichnet er als Sündenfall.

Ratsherr Eilers erläutert, dass die Planung aus seiner Sicht legitim und gelungen ist.

Der gleiche Bürger wünscht in einer zweiten Frage Auskunft, ob ein ökologisches Gutachten bereits vor dem Verkauf des Grundstückes Sandkuhle hätte erfolgen

müssen.

Bürgermeister Wagner erläutert, dass alle notwendigen Gutachten in einem vorgeschriebenen Verlauf des Verfahrens erstellt werden.

Ein weiterer Bürger fragt nach dem Sachstand der Verpachtung der Gastronomie. Kurdirektor Taddigs bedankt sich für die Frage und erklärt, dass er eine erfreuliche Botschaft zum Sachstand der Verpachtung unter dem Tagesordnungspunkt 8 „Kenntnisnahme“ vorgesehen habe, dies aber gerne vorzieht. Gleich nach dem bedauerlichen Ausscheiden der bisherigen Pächterin, Frau Conte, wurde gemeinsam mit dem Immobilienbüro Peters eine massive Kampagne zur Vermarktung der Pachtfläche gestartet. Dabei wurden innerhalb sehr kurzer Zeit über 100 Interessenten akquiriert, aus denen im ersten Schritt, 10 Interessenten und in einem weiteren Schritt 5 Interessenten in die engere Wahl genommen wurden. Die letzten 5 Kandidaten erfüllen alle Kriterien zum Betreiben der neuen Gastronomie. Es werden 3 Interessenten im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vorgestellt, so dass bei einem positiven Ergebnis schon am Freitag ein Pachtvertrag, mit einem neuen Pächter geschlossen werden kann. Alle verbliebenen Kandidaten haben erklärt, dass sie das Pachtverhältnis umgehend aufnehmen wollen und eine Eröffnung bis Ostern 2015 planen.

Auf die nachfolgende Frage des gleichen Bürgers, ob eine Parkfläche in dem neuen Kurpark integriert sei, erklärt Kurdirektor Taddigs, dass dies selbstverständlich nicht der Fall sei.

## **5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

### **5.1 Beschluss über den Antrag zur Zulassung von Dauerwohnungen auf den verkauften Grundstücken Kuranlage und Sandkuhle Vorlage: 029/2015**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung am 09.12.2014 wurde der Antrag der Investoren vorgestellt, in den für das Gelände der ehemaligen Kuranlagen und der Sandkuhle aufzustellenden Bebauungsplänen eine Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnungen zum Dauerwohnen vorzusehen. Der Antrag enthielt einen maximalen Wert von 25 % der Wohnungen. Dieser Antrag wurde nun von den Investoren präzisiert. Nunmehr soll ein Anteil von maximal 20 % der Wohnungen für die Funktion Dauerwohnen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Dies führt zu einer rechnerischen Defiziterhöhung von 56.000 €. Positive Einnahmefeffekte aus Zweitwohnungssteuer bzw. zusätzlichen Schlüsselzuweisungen des Landes Niedersachsen aufgrund einer höheren Bevölkerungszahl lassen sich nicht verlässlich gegenrechnen, sind aber zu erwarten.

Die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Rechtmäßigkeit der Reduzierung des Ferienwohnens zugunsten des Dauerwohnens in Hinsicht auf die Rahmenbedingungen des Verkaufs stellen fest, dass die Rechtmäßigkeit der durchgeführten Verfahren zum Verkauf der Grundstücke auch bei dieser Änderung gegeben ist. Im Planungsausschuss wurde mehrheitlich empfohlen, den Antrag der Investoren auf Zulassung von maximal 20 % Dauerwohnungen zu entsprechen.

Ausschussvorsitzender Chmielewski kritisiert die vorliegende Beschlussvorlage. Aus seiner Sicht habe der Planungsausschuss keine Empfehlung ausgesprochen. Er fordert eine umfassende und rechtliche Bewertung des von den Investoren vor-

gestellten Konzeptes. Durch die Zulassung von Dauerwohnungen würde die inhaltliche und finanzielle Ausrichtung des von diesem Ausschuss erarbeiteten Konzeptes zur touristischen Belegung maßgeblich verändert. Als Beispiel dafür, dass die prognostizierten Einnahmen des Konzeptes als harte Fakten bewertet wurden, führt er u.a. an, dass die finanziellen Auswirkungen des beschlossenen Konzeptes letzten Endes auch zur Ablehnungsbegründung des Bürgerbegehrens geführt haben, da die BI keine wirtschaftliche Kompensation nachweisen konnte.

Ratsmitglied Funke führt aus, dass über etwaige Anpassungen und Änderungen des Konzeptes der Rat zu entscheiden habe. Die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen, einer Entscheidung für eine 20 % Quote für Dauerwohnen, lassen sich nach seiner Ansicht nicht exakt berechnen, da viele Unwägbarkeiten die Zahlen beeinflussen könnten. Für ihn spricht nichts gegen eine Quote von 20 oder 25 %, letztlich würde der Markt über Erfolg oder Misserfolg entscheiden.

Ratsherr Müller führt aus, dass ihm die Einnahmeverluste nicht gefallen, ebenso wie ihm insgesamt das Konzept.

Ratsherr Eilers stimmt für eine Zulassung von Dauerwohnen, weil er die Hoffnung hat, dass damit der Vertrieb der Wohnungen insgesamt beschleunigt wird. Mit einem Anteil von Dauerwohnungen sieht er eine Forderung der Bürger von Dangast erfüllt, die eine Überfremdung des Dorfes befürchten. Insgesamt sieht er Dangast auf einem guten Weg.

Ratsfrau Papen stellt dar, dass sie bei dem Antrag der Investoren Bauchschmerzen hat. Sie habe das Konzept insgesamt abgelehnt und würde auch einer Zulassung von Dauerwohnen nicht zustimmen.

Bürgermeister Wagner sieht das Gesamtkonzept nach wie vor bestätigt. Er stellt die positiven Auswirkungen des Projektes dar und zieht einen Vergleich zum vorherigen Zustand der wirtschaftlichen Situation des Eigenbetriebes. Des Weiteren führt er aus, dass der Eigenbetrieb in Zukunft jährlich 1 Million Euro Defizit weniger produziert. Er fragt die Kritiker nach einem Alternativkonzept mit gleichen positiven finanziellen Auswirkungen.

Ratsherr Kühne erwartet, dass der Investor lieber Ferienwohnungen als Dauerwohnungen verkauft, weil er dabei gleichzeitig an der Bewirtschaftung der Wohnungen verdient. Aus diesem Grund glaubt er nicht, dass der Investor eine Quote von 20 % erreichen wird.

Ratsherr Funke widerspricht den Ausführungen vom Ratsherrn Kühne. Seiner Meinung nach würden die Dauerwohnungen schneller verkauft werden als die Ferienwohnungen.

Ausschussvorsitzender Chmielewski bezieht sich auf sein Eingangsstatement und fragt, ob die Beschlussvorlage geändert werden soll, weil unter anderem die finanziellen Auswirkungen von 56.000 Euro nicht begründet wurden.

Ratsherr Funke stellt fest, dass die Begründung für die 56.000 Euro vom Kurdirektor in der Planungsausschusssitzung vorgetragen wurde. Aus diesem Grund regt er an, den Ablauf der nächsten Planungsausschüsse abzuwarten. Er regt an, dass der Betriebsausschuss dem Planungsausschuss eine Empfehlung mit auf dem Weg gibt, sich mit einer Definition der Auslastung der Wohnungen zu befassen.

Ratsherr Eilers verdeutlicht, dass er gegenseitige Empfehlungen der Ausschüsse

für lächerlich hält.

Mehrere Ausschussmitglieder vertreten die Auffassung, dass die jährlichen Verluste (-56.000 Euro p.a. lt. Beschlussvorlage) durch andere Einnahmen kompensiert werden können. Der Ausschussvorsitzende Chmielewski fragt die Ausschussmitglieder, ob die vorliegende Beschlussvorlage der Verwaltung dahingehend geändert werden soll, dass die Verwaltung nachweisen soll, wie die finanziellen Auswirkungen durch die Konzeptänderung ausgeglichen werden können? Ferner fragt er, ob die Begründung einiger Ausschussmitglieder, durch die Konzeptänderung die geplanten Wohnanlagen auch außerhalb der Saison zu beleben, in die Beschlussempfehlung eingebracht werden soll?

Ratsherr Ralle reklamiert, dass der Ausschussvorsitzende den anderen Ausschussmitgliedern permanent ins Wort fällt und ihnen aus seiner Sicht das Wort im Mund umdreht. Seiner Meinung nach sollen die Ausschüsse autark bleiben.

Ratsfrau Schneider greift den Vorschlag auf, die Empfehlung in das Protokoll aufzunehmen und stellt dar, dass die meisten Ausschussmitglieder ebenfalls im Planungsausschuss mitwirken und die Befürchtung, dass dieses Thema nicht mitgenommen wird, unnötig sei.

#### **Beschluss:**

Die für den Bereich Dangast Deichhörn bzw. Sandkuhle aufzustellenden Bebauungspläne sollen einen maximalen Anteil von 20 % Dauerwohnen zulassen. Die übrigen Wohnungen sind als Ferienwohnungen festzusetzen. Dieser Beschlussvorschlag gilt sowohl für die an die Familie Peters verkauften Grundstücke wie auch für das an die AMJ (Friesenhörn Klinik) verkaufte Grundstück.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 11 Nein: 1 Enthaltungen: 1**

**6            Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt**

**7            Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt**

**8            Zur Kenntnisnahme**

**8.1        Vorstellung des Filmprojektes des Filmemachers Karl Heinz Heilig durch  
den Vorsitzenden Iko Chmielewski  
Vorlage: 030/2015**

Ausschussvorsitzender Chmielewski stellt Herrn Filmproduzenten Karl Heinz Heilig vor und führt aus, warum er sich für Herrn Heilig einsetzt. Im Anschluss hat Herr Heilig die Gelegenheit, sein Filmprojekt und sein Produktionsengagement vorzustellen. Herr Heilig bittet alle Ausschussmitglieder um Unterstützung für die zunehmend schwierige darstellende Finanzierung seiner Projekte.

Der Ausschuss bedankt sich bei Herrn Heilig unter großer Anerkennung seines Engagements.

Ratsherr Boyken berichtet, dass einigen Campern des Strandcampingplatzes die Nutzung ihrer Jahrzehntlang bewährten Holzvorbauten untersagt worden ist. Er hält diese Maßnahmen für unmenschlich und bezweifelt die angeführten gesetzlichen Begründungen.

Kurdirektor Taddigs führt aus, dass er die Bedenken menschlich nachvollziehen kann, jedoch aufgrund der klaren gesetzlichen Situation keinen Spielraum sieht.

Bürgermeister Wagner bestätigt das Vorgehen des Bauordnungsamtes als fachlich korrekt.

Ratsherr Böcker erklärt, dass er trotz großer Betroffenheit das Vorgehen der Verwaltung für richtig einstuft.

Ausschussvorsitzender Chmielewski regt an, die rechtliche Bewertung des Bauordnungsamtes dem Protokoll beizufügen.

Ratsherr Funke wünscht, dass über die neuen Planungen des Investors AMJ im Ausschuss gesprochen werden. Aus seiner Sicht, muss der Verkaufspreis des Grundstückes aufgrund der Planungsänderungen mit der Möglichkeit auch Ferienwohnungen einzubauen neu berechnet werden.

Bürgermeister Wagner führt aus, dass der Wunsch das Grundstück flexibel bewirtschaften zu können, von Beginn an vom Investor AMJ geäußert wurde. Der Investor habe immer betont, dass es eine Zeit nach einer Klinik geben müsste. Er begrüßt, dass im Planungsausschuss Klarheit über die weitere Strategie und Bewirtschaftungsform geschaffen werden soll.

Ratsherr Funke erklärt, dass er zu den neuen Bedingungen mit dem Grundstücksverkaufspreis nicht einverstanden ist.

## **8.2 Schriftverkehr zur Fassadenisolierung am Weltnaturerbeportal Vorlage: 043/2015**

Kurdirektor Taddigs berichtet über den Sachstand der Baumaßnahmen. Er stellt dar, dass beide Projekte zum 28.02.2015 weitestgehend fertiggestellt werden und auch die Kosten im geplanten Rahmen bleiben. Er bedankt sich ausdrücklich bei den Handwerkern und Ingenieuren für ihre hervorragenden Leistungen. Einen weiteren Dank richtet er an das Team des Eigenbetriebes, dass mit enormem Engagement die Realisierung der Projekte unterstützt.

Ausschussvorsitzender Chmielewski begründet seinen Antrag dieses Thema im Ausschuss zu behandeln. Zur Klärung seiner Fragen begrüßt er Herrn Sascha Biebricher in seiner Funktion als Projektleiter für das Architekturbüro Kapels.

Herr Biebricher stellt die Situation auf der Baustelle und besonders die Verarbeitung der Fassadenisolierung dar. Er erklärt, dass er in seiner Funktion als Bauleiter permanent den Fortschritt der Baumaßnahmen und die Qualität der Arbeit der Handwerksbetriebe überwacht. Die Ausführung der Fassadenisolierung entspricht nach seiner fachmännischen Ansicht der geforderten Qualität lt. VOB und Ausschreibung. Er bietet allen Ausschussmitgliedern an, die Baustelle zu besuchen

um sich vor Ort von der Ausführungsqualität zu überzeugen.

Der Ausschussvorsitzende stellt Herrn Biebricher mehrere Fragen, was einige Ausschussmitglieder zur Kritik veranlasst. Der Ausschussvorsitzende Chmielewski entschuldigt sich und erteilt Ratsfrau Papen das Wort.

Ratsfrau Papen empfiehlt dem Ausschussvorsitzenden den direkten Kontakt zu Bauherrn und Bauleiter zu suchen und seine Fragen direkt abzuklären.

Ratsherr Eilers lobt die Ausführung von Herrn Biebricher. Er fragt sich, wohin die Ausführungen von Herrn Chmielewski führen sollen. Er empfindet sein Verhalten als grenzwertig.

Ratsherr Ralle kritisiert das Verhalten des Ausschussvorsitzenden als nicht in Ordnung.

Ausschussvorsitzender Chmielewski gibt den Vorsitz an Herrn Nieraad ab. Er versucht den Ausschussmitgliedern zu erklären, dass er selbstverständlich, nachdem er die Sanierungsarbeiten in Dangast gesehen hat, seine Fragen schriftlich und unverzüglich an den Kurdirektor und etwas später auch an Herrn Biebricher gerichtet hat.

Unterschiedliche Informationen vom Bauherrn und der Bauleitung haben bei ihm mehr Fragen aufgeworfen als Fragen beantwortet wurden. So hat der Kurdirektor als Vertreter des Bauherren ihm die schriftliche Auskunft gegeben, die komplette Isolierung würde mit einer zusätzlichen Trägerfolie abgedeckt, während die Bauleitung ihm sagte, die Trägerfolie wurde nicht erneuert.

Herr Taddigs bestreitet eine solche Antwort gegeben zu haben. Aus Sicht des Ausschussvorsitzenden wurden seine schriftlich eingereichten Fragen nicht ausreichend oder gar nicht beantwortet. Er möchte u.a. klar wissen, wer für die Isolierung zuständig ist und wer den Schaden an der Isolierung trägt. Er erkundigt sich bei Herrn Biebricher, ob die Befestigung der Fassadendämmung DIN-gerecht ausgeführt wurde?

Auf weitere Fragen bricht der kommissarische Ausschussvorsitzende Nieraad die Befragung ab. Kurdirektor Taddigs führt aus, dass er zu den ungerechtfertigten Ausführungen des Ausschussvorsitzenden Chmielewski keine weitere Stellung beziehen will, sondern dem Protokoll die E-Mail Kommunikation zwischen ihm und Herrn Chmielewski beifügen möchte, damit alle Ausschussmitglieder sich ein eigenes Bild machen können.

Ratsfrau Vollmer drückt ihr massives Befremden über das Verhalten des Ausschussvorsitzenden aus

Zur Beglaubigung:

gez. Iko Chmielewski  
(Vorsitzende/r)

gez. Johann Taddigs  
(Protokollführer)