

INSELGEMEINDE LANGEORG
Der Bürgermeister
Az: mw

Langeoog, den 19.08.2019

Zur Sitzung des
BA
VA
RAT

Vorlage-Nr.: V019-166

Anpachtung der landeseigenen Liegenschaft „Heerenhusstraße 4D“ zur Wohnraumschaffung für die Inselgemeinde Langeoog

Berichtersteller: Bürgermeister Uwe Garrels

Anlagen: Planzeichnung / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Der Bauausschuss hat den o. g. Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 08.07.2019 zur weiteren Klärung der Pachtmodalitäten zurückgestellt, da unter Berücksichtigung der hohen Kosten für die Bebauungsplanänderung und Renovierung eine Verringerung der Pacht angestrebt werden soll.

Das Land hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die geringstmögliche Pachtfläche 600 m² beträgt. Die Kaltmiete des Wohnhauses wird mit € 5,00/m² angesetzt und beträgt bei einer Wohnfläche von 70 m² € 350,00. Inclusive der Anpachtung der Grundstücksfläche erhöht sich die monatliche Pacht auf € 800,00 zuzüglich Nebenkosten.

Die Vertragslaufzeit kann bis zu 18 Jahre betragen.

Folgende Eckpunkte hat die Domänenverwaltung in dem Pachtvertragsentwurf festgeschrieben:

- Die Gemeinde übernimmt die Pachtfläche mit dem aufstehenden Gebäude in dem augenblicklichen Zustand und hat diese in einem ordentlichen Zustand zu erhalten,
- Die Gemeinde hat das Pachtobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken für Lehrkräfte zu nutzen und alle hierfür erforderlichen Genehmigungen einzuholen,
- Der Strandsegelclub Langeoog e. V. hat weiterhin ein Betretungsrecht zur südlich gelegenen Grundstücksfläche,
- Der Vertrag kann über 18 Jahre geschlossen werden

Folgender finanzieller Aufwand ist für die Inselgemeinde zu erwarten:

Änderung des Bebauungsplanes	ca. € 5.000,00
Instandsetzung des Gebäudes und der Freifläche	ca. € 15.000,00 – 20.000,00
Monatliche Pacht*	€ 800,00 zzgl. Nebenkosten

* Die Pacht beinhaltet die Miete des Gebäudes sowie der Anpachtung einer 600 m² großen Mindestgrundstücksfläche.

Evtl. entstehen für Umbaumaßnahmen weitere, noch nicht bezifferbare Kosten für die Gemeinde.

Bei Umrechnung der avisierten Kosten für die Bebauungsplanänderung und Renovierung und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Laufzeiten liegt die monatliche Kaltmiete wie folgt:

Laufzeit 10 Jahre	Kaltmiete	€ 15,33 - 15,93
Laufzeit 15 Jahre	Kaltmiete	€ 14,78 - 15,17
Laufzeit 18 Jahre	Kaltmiete	€ 14,51 - 14,84

Pro qm Wohnfläche sind zudem Nebenkosten in Höhe von € 2,00 - € 2,50 zu veranschlagen.

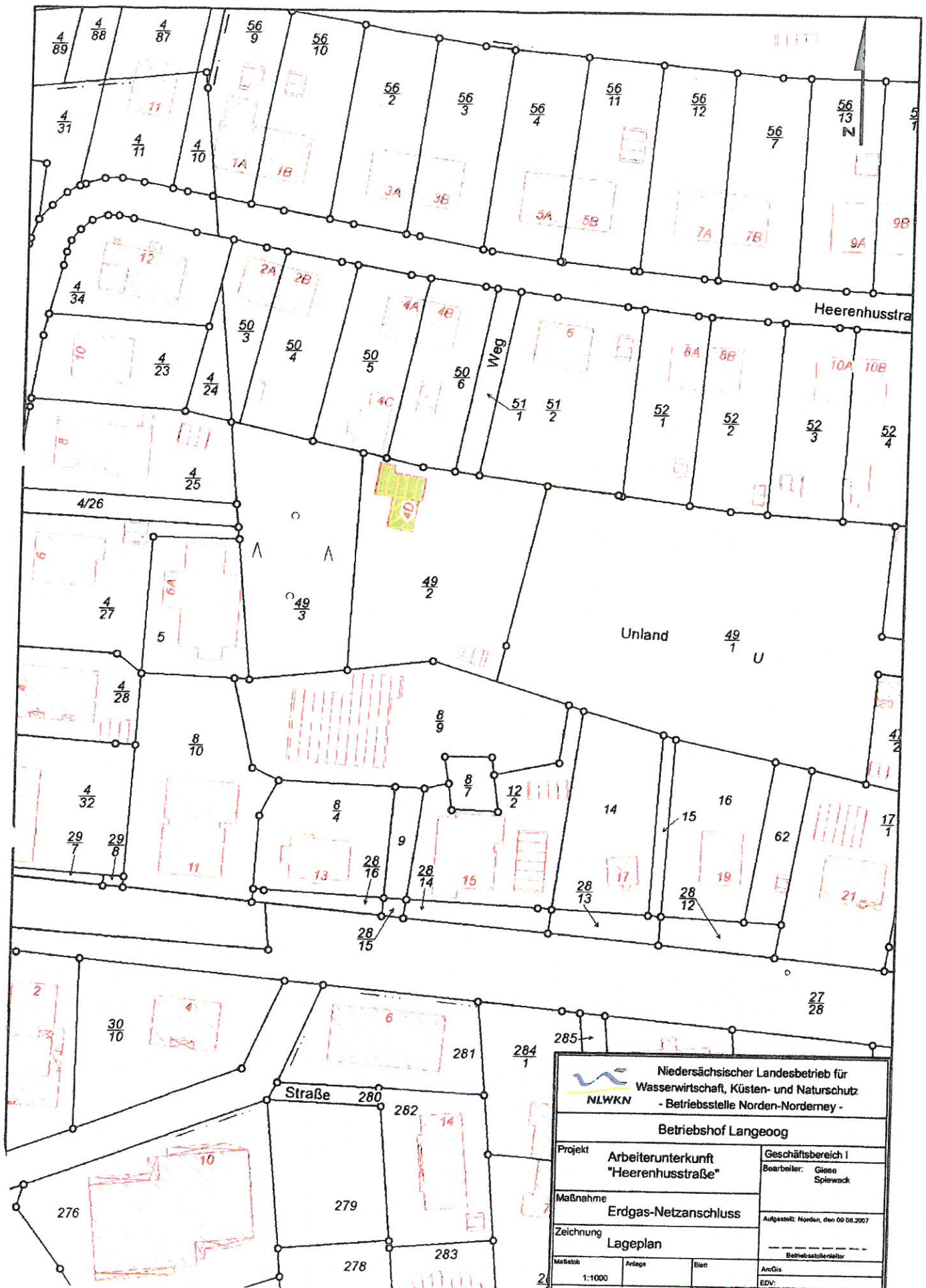
Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine dauerhafte Unterhaltung der Pachtfläche dem jeweiligen Mieter auferlegt werden muss. In der Kalkulation sind Verwaltungskosten, jährlich lfd. Kosten sowie ein Risikoposten eines Leerstandes von einem Monat p. a. berücksichtigt..

Es ist eine Entscheidung herbeizuführen, ob unter den v. g. Bedingungen eine Anpachtung der Liegenschaft bei gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt


Uwe Garrels



 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Betriebsstelle Norden-Norderney -			
Betriebshof Langeoog			
Projekt Arbeiterunterkunft "Heerenhusstraße"		Geschäftsbereich I Bearbeiter: Giese Spielwack	
Maßnahme Erdgas-Netzanschluss		Aufgestellt: Norden, den 09.08.2007 Betriebsstellenleiter	
Zeichnung Lageplan			
Maßstab 1:1000	Anlage	Blatt	ArcGis EDV: