Inselgemeinde Langeoog
Der Bürgermeister
--/ug

Langeoog, den 24.10.2019

Vorlage VO19-227

Zur Sitzung des VA
RAT

Betrifft: **Erbbaurechtsvertrag zwischen der Inselgemeinde Langeoog und der Wohngenossenschaft Uns Oog eG**
Hier: überarbeiteter Entwurf

Berichterstatter: Uwe Garrels
Verfasser der Vorlage: Uwe Garrels
Anlagen: Vertragsentwurf Erbbaurechtsvertrag, Satzung der Wohngenossenschaft Uns Oog eG, Wohnungsvergabekriterien der Genossenschaft

Sachverhalt und Begründung:

Mit Beschluss vom 09.05.2019 zur Vorlage VO19-118 hat der Gemeinderat dem 1. Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages der Inselgemeinde mit der Wohngenossenschaft Uns Oog eG i.Gr. zugestimmt. Inzwischen ist die Genossenschaft anerkannt und beim Registergericht Aurich unter der Registerbezeichnung GnR 200032 eingetragen. Die Bauplanungen sind weit fortgeschritten, das Projekt steht kurz vor dem Baubeginn. Die abschließenden Gespräche mit der N-Bank zur Förderung nach den seit dem 01.07.2019 vorliegenden neuen Wohnraumförderrichtlinien für den Mietwohnungsbau auf den Ostfriesischen Inseln sind für den 30.10.2019 terminiert.

Nunmehr liegt der 2. Entwurf des Erbbaurechtsvertrages vor, der zum einen eine Anpassung der Wohnungszahl beinhaltet, da die Genossenschaft inzwischen aus Gründen der besseren Gesamtfinanzierung drei weitere Wohnungen in den Dachgeschossen der Häuser A (2 Whgn) und D (1 Whg) erstellen lassen will. Die anteiligen Erschließungskosten für das genossenschaftliche Grundstück sollen über einen Ablösevertrag gesichert und ergänzend zur jährlichen Erbbauzinszahlung abgetragen werden. Die Rechtsgrundlage dafür bietet § 14 der Langeooger Erschließungskostensatzung. Erbbauzins und Erschließungskostenzahlungen werden nach § 13, Abs. 2 des Erbbauvertrages in der Höhe bei Steigerung oder Senkung des Bruttokostenindexes um 5 % oder mehr angepasst, so dass kein Inflationsverlust auftritt.

Der Erbbaurechtsvertrag wie auch der Ablösevertrag können erst dann endgültig geschlossen werden, wenn das genossenschaftliche Grundstück als eigenes Buchgrundstück im Grundbuch eingetragen ist. Der jetzige Entwurf wurde vom Notar Andree Jacobs aus Wittmund aufgesetzt und vom Verwaltungsrechtler Stephan Klein aus der Kanzlei Klausing und Klein, die seit Jahrzehnten für die Inselgemeinde tätig ist, geprüft.
Die wesentliche Festsetzung des Grundstückswertes von 200,00 € je qm und der Erbbauzins in Höhe von 2 %, sowie die Laufzeit von 99 Jahren sind nicht verändert worden.
Der Vorlage liegen neben dem Textentwurf auch die Satzung und die Wohnungsvergabebedingungen bei.

Der Gemeinderat sollte in einer Absichtserklärung bestätigen, dass er den Erbbaurechtsvertrag und den Ablösevertrag mit den wesentlichen, in den Entwürfen aufgenommenen Festsetzungen zu schließen bereit ist. Die endgültigen Zahlen des Ablösebetrages werden geliefert, wenn sie ermittelt sind.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

der Rat erklärt auf Basis der aktuellen Entwurfes des Erbbaurechtsvertrages seine Absicht, das genossenschaftliche Wohnprojekt Uns Oog eG weiterhin zu unterstützen und den Erbbaurechtsvertrag sowie den dazu erforderlichen Ablösevertrag über die Erschließungskosten mit der Genossenschaft abzuschließen.

Uwe Garrels