

Vorlage-Nr.: **V022-016**

Zur Sitzung des
BA
VA
Rat

Betrifft: Entwicklung Mietwohnungsbau Langeoog

Verfasser der Vorlage: Herr R. Heimes

Anlage: Auszug Ratsprotokoll vom 09.05.2019
Antrag Uwe Garrels vom 16.12.2021
Auszug Bebauungsplan W – Platzhalter Wohnungsbau –
Auszug Bebauungsplan E – 2 Grundstücke Wohnungsbau

Sachverhalt und Begründung:

Das Problem der fehlenden Mietwohnungen auf der Insel ist bereits mehrfach in den Gremien diskutiert worden. Wesentlicher Bestandteil der Planungen einschließlich eines Ärztehauses war der Bebauungsplan W Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes. Im ersten Schritt wurde auf dem Gelände die Umsetzung der Genossenschaft Uns Oog mit 34 Wohnungen umgesetzt.

Unabhängig davon wird dringend weiterer bezahlbarer und ohne Kapitaleinsatz zur Verfügung stehender Wohnraum auf der Insel benötigt. Das gilt für die Gemeinde ebenso wie für die Insel allgemein. Der Mietwohnraum der Inselgemeinde ist weitgehend belegt bzw. wird bei den anstehenden Stellenbesetzungen voraussichtlich belegt und wird auch dann nicht ausreichend sein. Aktuell wird Personal in den verschiedensten Bereichen der Gemeinde und ihrer Eigenbetriebe gesucht. Zudem liegen Bedarfsanmeldungen für Wohnraum vor. Der derzeitige Bedarf an Personalwohnungen kann weder für erforderliche Neueinstellungen noch für die Entwicklung von Beschäftigten bereitgestellt werden. Teilweise können Einstellungen nicht mehr umgesetzt werden, weil Wohnraum bzw. geeigneter Wohnraum nicht zur Verfügung stehen. In der Hotellerie, Gastronomie und im Einzelhandel liegen vergleichbare Probleme vor, so dass der Personalbedarf auf der Insel kaum noch zu sichern ist. Arbeitgeberunabhängiger und bezahlbarer Wohnraum ist auf der Insel weiterhin unabdingbar.

Der Rat hat daraufhin in seiner Sitzung am 09.05.2019 u. a. beschlossen, den arbeitgeberunabhängigen und bezahlbaren Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes vorrangig zu entwickeln. In der Ratssitzung am 10.02.2020 wurde zudem beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vorschlags für einen Architekten und Städteplaner zu beauftragen und einen Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten. Dies wurde zunächst wegen der Entwicklung bzw. Umsetzung der Genossenschaft sowie der Corona bedingten Aufgaben zurückgestellt.

Nach Auffassung der Verwaltung muss der Mietwohnungsbau nun dringend vorgebracht werden. Ein entsprechender Antrag wurde von Ratsherr Uwe Garrels schriftlich verfasst und in der Bauausschuss-Sitzung am 16.12.2021 verlesen.

Für das ehemalige Internatsgelände wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Gebäudekonstellationen durch die Thalen Consult GmbH vorgestellt. Im Zuge der Entwicklung der Genossenschaft wurden Modelle für die Gesamtfläche durch das Büro Sprenger von der Lippe erarbeitet. Hierzu liegen durch die Genossenschaftsplanungen auch Gebäudemodelle für das gesamte Gelände vor. Aus den Modellplanungen würden sich bei einer Übertragung der vorliegenden Grundrisse für die Genossenschaft in den übertragenen Haustypen 30 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten ergeben. Die Kosten bei einer Übernahme der Pläne sind ggf. nahezu identisch mit einer Neuplanung.

In der Anordnung der zu erstellenden Wohnunterkünfte hat die Inselgemeinde freie Wahl, da auf dem Internatsgelände mit dem Bebauungsplan W durchlaufend überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen hat. Des weiteren gab es Überlegungen zu dem Bau eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen auf dem Internatsgelände, dies sollte ggf. mit berücksichtigt werden.

Es müssen vorrangig auch folgende Punkte geklärt werden:

- Planung der gesamten Fläche oder einzelner Bereiche
- Übernahme der Grundrisse aus der Genossenschaft
- die Erstellung von Wohneinheiten z.B. nach Helgoländer-Modell in Modulbauweise

Unabhängig von Details zur Gebäudeform muss eine Projektgesellschaft gesucht werden, die die gesamte Organisation, Planung etc. übernimmt. Bei der Suche nach Anbietern sollte im Vordergrund stehen, dass erfolgreiche Referenzen auch auf einer Insel nachgewiesen werden können.

Für Mietwohnungsbau stehen weiterhin am Melksetz 2 Baugrundstücke für die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit maximal jeweils 4 Wohnungen zur Verfügung. Allerdings ist dieses Baugebiet noch nicht erschlossen. Die Kosten für die Erschließung müssten zumindest teilweise durch die Inselgemeinde selbst getragen werden. Soweit nicht auch gleichzeitig Grundstücke vergeben werden, müsste die Inselgemeinde insgesamt in Vorleistung treten. Ebenso wenig erschlossen sind landeseigene relevante Flächen auf Erbbaubasis. In dem vom Landkreis Wittmund in Auftrag gegebenen Wohnraumkonzept wird Langeoog als einzige Gemeinde bei der Schaffung von preisgünstigen Wohneinheiten mit hoher und nicht mit sehr hoher Relevanz eingestuft. Ob dies Auswirkungen bei dem weiteren Bau von Mietwohnungen hat, lässt sich an dieser Stelle nicht beantworten.

Im Haushalt der Gemeinde wurden für den Mietwohnungsbau insgesamt € 3.100.000,00 eingestellt, für 2022 und 2023 jeweils € 1.500.000,00 und für 2024 € 100.000,00. Darin sind zusätzliche Ausgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen nicht enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

die Verwaltung damit zu beauftragen, mehrere Angebote von Projektgesellschaften anzufragen, die das Projekt planen und begleiten.

In Vertretung:



Ralf Heimes