

INSELGEMEINDE LANGEOOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 12.04.2023

Zur Sitzung des VA

Vorlage-Nr.: VO23-112

Betrifft: Errichtung von Mitarbeiterwohnungen für die Senioren-
wohnanlage „bliev hier“, Störtebekerstraße 1,
26465 Langeoog
Verkehrswertgutachten über das Grundstück östlich der
Seniorenwohnanlage

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann
Anlage: Schreiben an Gutachterausschuss vom 06.02.2023
Auszug Bebauungsplan

Sachverhalt und Begründung:

Die Bürgerhilfe Langeoog e.V. bzw. die Sander Pflege GmbH plant den Bau von Mitarbeiterwohnungen für die Seniorenwohnanlage „bliev hier“. Diesbezüglich wird auf die Vorlage-Nr. VO22-285 verwiesen.

Für die weiteren Planungen wurde zunächst ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich beantragt, um eine Verhandlungsbasis der in Besitz der Inselgemeinde Langeoog befindlichen Flächen zu erhalten. Der Gutachterausschuss hat zum Wertermittlungstichtag am 11.10.2022 einen Verkehrswert in Höhe von € 600,00/m² ermittelt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 einstimmig beschlossen, gegen die Festsetzung des Verkehrswertgutachtens mit dem Ziel eines reduzierten Verkehrswertes zu intervenieren, um überhaupt die wirtschaftlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen.

Aufgrund der Intervention der Verwaltung gemäß Mail vom 06.02.2023 hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2023 auf Langeoog die Bewertung nochmals besprochen. Die Gutachter waren der Auffassung, dass der im ursprünglichen Gutachten beschlossene Wert von 600,00/m² für die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan (Pflegezimmer und Mitarbeiterwohnungen) sachgerecht ist. Eine Reduzierung des Verkehrswertes ist nur dann möglich, wenn eine maximale Miethöhe festgelegt wird. Mit einer Miethöhe von maximal € 10,00/m² würde sich ein Verkehrswert von € 370,00/m² ergeben.

Unter diesen Voraussetzungen liegt der Gesamtwert unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche von 1.820 m² bei € 673.400,00. Bei einer Erbpacht von 2 % jährlich analog zum „uns Oog“ beträgt diese € 13.468,00 jährlich.

Ein offizielles Gutachten mit diesen Werten kann der Gutachterausschuss zum Preis von ca. € 500,00 netto erstellen. Das Gutachten kann bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt in Auftrag gegeben werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Störtebekerstraße“ dient das zur Verfügung stehende Grundstück der Unterbringung einer Wohnanlage für Senioren inklusive zugehöriger Einrichtungen und Anlagen.

Im Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ sind zulässig:

- Einzel- und Doppelappartements für Senioren
- Appartements für pflegebedürftige Senioren
- Wohnungen für betreutes Wohnen
- zugehörige Aufenthaltsräume und -bereiche
- Sozialstation
- Räume für die ärztliche Versorgung
- zugehörige Personal- und Nebenräume
- zugehörige Küche
- zugehörige Freibereiche und Außensitzplätze
- untergeordnete Nebenanlagen

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund hat darauf hingewiesen, dass jedwede Nutzung des freien Baufeldes im Zusammenhang mit der Seniorenwohnanlage stehen muss. Personalräume bzw. Mitarbeiterräume sind zugelassen. Ihre Bewohner dürfen aber nur in der Wohnanlage tätig sein. Sobald allgemeine Mitarbeiterwohnungen vorgesehen sind, deren Bewohner in anderen Betrieben als dieser tätig sind, wären sie unzulässig.

Ferienwohnungen sind unzulässig.

Die Verwaltung schlägt vor, der Bürgerhilfe Langeoog e.V. und die Sander Pflege GmbH die Möglichkeit einzuräumen, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Planung und den Bau von Appartements und Wohnungen auf Basis der neu kalkulierten Daten des Gutachterausschusses durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt

die Verwaltung zunächst zu beauftragen, ein Sondierungsgespräch hinsichtlich der Realisierung des Projektes mit der Bürgerhilfe Langeoog e.V. bzw. die Sander Pflege GmbH als Bauherr auf Basis des neu festgesetzten Verkehrswertes von € 370,00/m² und einer maximalen Miethöhe von € 10,00/m² zu führen.



Heike Horn