

Vorlage-Nr.: **VO23-191**

Antrag der Gruppe L.P.R. auf Ausschreibung der Baugrundstücke im Bebauungsplan „E“ am Melksett und im Bebauungsplan „F“ am Strandjepad

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Antragsschreiben L.P.R. / Auszüge aus den Bebauungsplänen

Sachverhalt und Begründung:

Die Ratsgruppe L.P.R. hat in der Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023 einen Antrag auf Ausschreibung der Baugrundstücke am Melksett und am Strandjepad gegenüber der Strandkorbhalle gestellt.

In der Begründung wurde auf die momentane Knappheit an Dauerwohnraum für die auf der Insel lebenden und arbeitenden Bürger*innen hingewiesen. Um einen Ausverkauf an Fremdinvestor*innen in Gänze auszuschließen, darf eine Veräußerung nur an auf der Insel dauerhaft ansässige und arbeitende Bürger*innen erfolgen. Weiter ist die Gruppe L.P.R. auf die Bebauungsmöglichkeiten der beiden Baugebiete eingegangen. Sofern keine Haushaltsmittel für die Erschließungskosten zur Verfügung stünden, könne alternativ ein Verkauf eines bzw. beider Baugebiete an einen Erschließungsträger in Erwägung gezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Antragsschreiben der Gruppe L.P.R. wurde den Ratsmitgliedern zugeleitet. Da der Antrag im Bauausschuss gestellt wurde, ist dort auch über die weitere Bearbeitung zu entscheiden.

Im Baugebiet am Melksett stehen bauplanungsrechtlich 4 Doppelhausgrundstücke für den Bau von 8 Doppelhaushälften und 2 Einzelgrundstücke für den Bau gemeindeeigener Wohnhäuser mit jeweils bis zu 4 Wohnungen zur Verfügung.

Im Baugebiet am Strandjepad stehen bauplanungsrechtlich 2 Doppelhausgrundstücke für den Bau von 4 Doppelhaushälften und 2 Einzelgrundstücke zur Verfügung.

In beiden Baugebieten sind gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig. Der Flächenanteil der Dauerwohnung muss mindestens 55% der Geschossfläche betragen. Erst darüber hinaus sind Ferienwohnungen für die Finanzierung zulässig.

Die Erschließungskosten können nur annähernd an den Erschließungskosten des „Lübbe-Janssen-Pad´s“ an der Hafenstraße im Jahr 2015 geschätzt werden. Grundsätzlich beträgt der Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand 10 %, Die restlichen Kosten von 90% werden im Verhältnis der Größe der erschlossenen Grundstücke verteilt. Nach Abzug des Gemeindeanteils betragen die Erschließungskosten für die Stichstraße des „Lübbe-Janssen-Pad´s“ seinerzeit € 75,29 /m².

Ausgehend von diesem Wert und einer 50%igen Preissteigerung kann von Erschließungskosten in Höhe von ca. € 115,00/m² für neue Baugebiete ausgegangen werden. Somit ergibt sich folgende Grobkalkulation:

Baugebiet am Melksett

4.800 qm x € 115,00/m² = Gesamtkosten € 552.000,00

Unter Berücksichtigung des 10%igen Anteils der Gemeinde sowie des für den Mietwohnungsbau vorgesehenen kommunalen Flächenanteils belaufen sich die Kosten für die Gemeinde auf ca. 237.000,00/m². Die Restsumme von ca. € 385.000,00/m² tragen die Erwerber der Baugrundstücke.

Baugebiet am Strandjepad

2.500 qm x € 115,00/m² = Gesamtkosten € 287.500,00

Unter Berücksichtigung des 10%igen Anteils der Gemeinde betragen die Kosten für die Gemeinde ca. € 28.700,00. Die Restsumme von ca. € 258.800,00 tragen die Erwerber der Baugrundstücke.

Zudem sind durch eine aufwändige Anbindung an das Kanalnetz nochmal höhere Kosten zu erwarten.

In diesem Baugebiet sind darüber hinaus Altlasten vorhanden. In den 1930er Jahren stand dort ein Gebäude, welches in den 70er Jahren abgebrannt ist. Eine Untersuchung ergab, dass in Tiefen von 0,5 m und 1,0 m unter Gelände Bauschuttreste in Form von Ziegelsteinen, Kalksandsteinen und Betonfundamenten vorhanden sind. Das ehemalige Kellergeschoss dieses Gebäude ist noch vorhanden und nach dem Brand verfüllt worden. Dieser Planbereich wurde gemäß § 9 Absatz 5 Baugesetzbuch als Altlastenstandort gekennzeichnet. Das bedeutet, dass im Vorfeld von Eingriffen in den Boden die betroffenen Bereiche entsprechend den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzrechts in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Wittmund zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren sind. Die Eignung ist dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insofern hat der Landkreis Wittmund im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Altlasten für das Grundwasser bedenklich sind und vor Erschließung des Baugebietes komplett entfernt werden sollen. Bei einer Prüfung des Aufwands durch ein von der Verwaltung beauftragtes Ingenieurbüro im April 2015 sind hierfür bereits Schätzkosten in Höhe von € 299.285 brutto ermittelt worden. Diese Kosten müssten neu kalkuliert und auf die Grundstücke umgelegt werden. Ob bei den zu erwartenden Gesamtkosten noch eine Vergabe an den angedachten Bewerberkreis in Betracht kommt, bleibt abzuwarten.

Allgemeines

Alternativ zum Verkauf der Baugrundstücke kann auch die Vergabe im Wege von Erbbaurechtsverträgen in Betracht gezogen werden. Als grundbuchamtlich verbliebener Eigentümer kann die Inselgemeinde Langeoog bei widerrechtlicher Nutzung die Rückübertragung verlangen (Heimfall). Die ganz bzw. teilweise Dauerwohnnutzung auf 99 Jahre wäre auch bei einer Weiterveräußerung oder Weitergabe im Erbfall gewährleistet.

Bezüglich der Finanzierung der Erschließungskosten für die zu vergebenden Grundstücke ist auch bei der Erhebung von Vorausleistungen zu bedenken, dass die Gemeinde für noch nicht veräußerte Grundstücke in Vorleistung gehen muss. Zudem verbleibt ein Anteil eigener Flächen am Melksett, der für den Mietwohnungsbau vorgesehen ist. Das heißt, dass mit der Erschließung erst begonnen werden kann, wenn die Grundstücke weitgehend verkauft sind.

Auch bei der Übertragung an einen Bauträger mit der Komplettübernahme der Erschließung verbleibt ein Eigenanteil der Gemeinde für Flächen am Melksett. Zudem geht ein Bauträger von einer Umsetzung der Bebauung und Zahlung der Anteile aus, so dass auch in diesem Fall zumindest im Baugebiet am Melksett die Anteile der Inselgemeinde zu leisten sind.

Sofern der Rat einer Beschlussempfehlung nach c folgt, stellt sich die Frage nach dem Bewerberkreis, des Kriterienkataloges für die Vergabe und die endgültige Frage der Finanzierung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt

- a. der Antrag auf Ausschreibung der Baugrundstücke wird abgelehnt
- b. der Antrag auf Ausschreibung der Baugrundstücke wird bis zur nächsten Haushaltsplanung für das Jahr 2025 zurückgestellt, um die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten
- c) 1) die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe im Wege des Erbbaurechts für das Baugebiet Strandjepad vorzubereiten und die Erschließungskosten in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 / in der Finanzplanung über
 - -----
 - -----
 - -----
- c) 2) die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe im Wege des Erbbaurechts für das Baugebiet Melksett vorzubereiten und die Erschließungskosten in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 / in der Finanzplanung über
 - -----
 - -----
 - -----

In Vertretung:



Heimes