

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.01.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	27.01.2022	

Betreff:**Neubaugeliet „Achter d’Utkiek,, - Projektaufgleisung****Sachverhalt:**

Seit 2012 beschäftigen sich Gemeinde & Rat mit der Entwicklung des Baugebietes „Achter Bi d’Utkiek“, nördlich der Straße „Bi d’Utkiek“, zwischen Feuerwehr und Baugebiet Lütt Slurpad. In den letzten Jahren wurde das Projekt mehrfach in den Gremien beraten, es wurden diverse Beschlüsse gefällt und auch zurückgenommen.

In 2021 wurde ein Auftrag über die Vergabe von Planungsleistungen erteilt, ebenso ist ein Umweltgutachten beauftragt worden. Um alle neuen Ratsmitglieder aufzugleisen und vor allem sicherzustellen, dass das Projekt über die (teilweise) Neubesetzung von Rat und Bürgermeister zielgerichtet und im Einklang mit der aktuellen Beschlusslage umgesetzt wird, bedarf es einer kompakten Aufarbeitung der Historie.

Bisher bekannte Fakten

- Die Grundstücksfläche gehört dem Land Niedersachsen. Es besteht eine Absichtserklärung (auf Grundlage des Ministerialerlasses von 2018), die Flächen zur Schaffung von Dauerwohnraum in mindestens zweigeschossiger Bauweise zur Verfügung zu stellen. Zunächst wollte das Land die Flächen verkaufen, dies ist revidiert, eine Vergabe auf Erbpacht wird nun vom Land vorgegeben.
- In der Sitzung vom 12.12.2019 wurde ein Planungswettbewerb beauftragt, dieser Beschluss wurde später wieder zurückgenommen.
- Es ist angedacht, dass die Verpachtung direkt zwischen Land und (privaten) Bauträgern und/oder Investoren und/oder Wohnungsbaugesellschaften/Genossenschaften erfolgen soll, die Vergabekriterien sollen nach Vorgabe und im Einklang mit der Gemeinde definiert werden, da diese eine hohe Relevanz haben und dem entsprechend vor der eigentlichen Planbearbeitung erfolgen muss. Am 15.4.2021 wurde der Beschluss (01/111/2021) gefasst, dass die Verwaltung zeitnah Verhandlungen mit dem Land Nds. führt um vor Inkrafttreten des B-Planes eine von beiden Seiten getragene, vertragliche Regelung zur Vergabe der Baugrundstücke zu erarbeiten und zu unterzeichnen. (Verhandlungen wurden im Mai 2021 geführt – das Ergebnis liegt nicht vor und ist beim ARL angefragt.)
- In den Beratungen der Jahre 2019+2020 wird mehrfach die Termingrenze „bis 2024“ genannt, bis dahin soll (oder muss?) das Baugebiet entwickelt sein.
- Zum heutigen Zeitpunkt gibt es keinen Vorvertrag oder Absichtserklärungen hinsichtlich Vergaben, Preis, Naturkompensation oder zeitlichen Vorstellungen / Fristen.

- Es gibt keine fixierten Ziele, Beteiligungsverfahren oder Planungsprämissen; eine Anlehnung an die Cradle 2 Cradle Planung aus 2012 wurde präferiert.
- Am 02.09.2021 wurde im Gemeinderat der Beschluss über die Vergabe von Planungsleistungen getroffen, das Planungsbüro Buhr aus Leer hat den Zuschlag erhalten, die Kosten in Höhe von 20,1T€ brutto wurden vom Rat freigegeben. Die Beauftragung zieht (noch nicht bis ins Detail absehbare) Folgekosten nach sich, so sind z.B. Lärm oder Naturschutzgutachten, aber auch das städtebauliche Entwicklungskonzept oder die Erschließungsmöglichkeiten nicht Teil des Auftrages. Dies wurde in der Beschlussvorlage (01/134/2021) auch dargestellt.

Mit dem Vorhaben geht eine enorme Verantwortung einher, es handelt sich um eines der letzten, wenn nicht das letzte, mögliche Baugebiet auf der Insel. Denn nahezu alle weiteren Entwicklungsflächen befinden sich im Privatbesitz. Das Gebiet ist keine ehemalige Industriebrache oder landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern ein Dünengebiet, welches in seiner Beschaffenheit nicht nur ein wichtiger Naturraum ist, sondern auch wichtig für das Naturerlebnis von Gästen wie Insulanerinnen und Insulanern steht. Weiterhin stellt sich die Aufgabe einer Dauerhaftigkeit im Hinblick auf die Nutzungsabsicherung (Inhalt + Preis). Es muss ausgeschlossen sein, dass Häuser, die dort entstehen, wie in den bisherigen Neubaugebieten nach einigen Jahrzehnten ihrem originären Nutzungszweck entzogen werden. Hier gilt zu berücksichtigen, dass die Anforderungen wie in der Vergangenheit ggfs. einem Wandel unterliegen. Auch die Anforderungen in allen Säulen der Nachhaltigkeit sind zu erfüllen, hier sind besonderes die ökologische Bauweise, aber auch die Bezahlbarkeit des zu erstellenden Wohnraumes zu berücksichtigen.

Ein Projektplan ist (noch) nicht existent, im Erstgespräch mit dem Planungsbüro wird dazu geraten, einen Investor oder ein Architekturbüro hinzuzuziehen, welches die Flächen überplant und aus welchem dann die Vorgaben für den B-Plan abgeleitet werden können.

Die Verwaltung hält es für erforderlich, das Projekt zeitnah aufzugleisen und ein Projektplan zu erstellen und bittet den Rat um erste Richtungsaufzeichnung:

- Historie: Gibt es weitere, relevante Erkenntnisse / Fakten / Zusagen im Hinblick auf das Projekt (und z.B. die Absprachen mit dem Land / Domänenamt)? Gibt es Stimmungsbilder / Meinungen / Personen, welche im Zuge der Projektierung gehört und/oder berücksichtigt werden können?
- Stimmungsbild: Was spricht für/gegen einen Investor/Bauträger und was spricht für/gegen ein Architekturbüro? Gab es hier in der Vergangenheit Überlegungen, wie ein solcher Partner gefunden werden soll? Üblich und angemessen sind Architekturwettbewerbe. Das steht im Widerspruch zur Rücknahme des Wettbewerbes aus 2019. Die Einbeziehung eines Investors hält die Verwaltung für nicht zielführend.
- Fakten: Bedarf es Fakten (oder Antworten auf offene Fragen), die im Zuge der Projektierung unbedingt beantwortet oder geklärt werden sollten?
- Beteiligung: Gibt es erste Wünsche oder Vorstellungen im Hinblick auf öffentliche Beteiligungsformate?

Beschlussvorschlag: wird ggfs. in der Sitzung formuliert.

Spiekeroog, den 18.01.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:

(Kösters, Patrick)		RAT	Ja:	Nein:	Enth.:
--------------------	--	------------	-----	-------	--------

Anlagenverzeichnis: