

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2024	

Betreff:**Baugebiet Slurpad / Lütt Slurpad | Rückblick und Diskussion über mögliche vertragliche Anpassungen****Sachverhalt:**

Vor rund 25 Jahren wurde das Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“ ins Leben gerufen – ein Modellprojekt, das insulares Wohnen auf Spiekeroog möglich machen und erschwinglichen Wohnraum für Insulaner schaffen sollte. Dieses Projekt hat bisher gut funktioniert und viele positive Erfahrungen gebracht. Doch die Zeit bleibt nicht stehen, Entwicklungen im Gebiet fanden statt und werden auch zukünftig stattfinden, die das ursprüngliche Ziel des Projekts ggf. verwässern könnten.

Damals hat das Land Niedersachsen das Bauland an die Gemeinde Spiekeroog verkauft, mit der Auflage die Baugrundstücke überwiegend für die Dauerwohnnutzung an einen berechtigten Personenkreis zu verwenden. Die Gemeinde hat sich damals für den Weg des Erbbaurechts entschieden, so dass Erbbauberechtigte Dauerwohnraum errichten, der von einem berechtigten Personenkreis genutzt wird. In diesem Zusammenhang wurde die Gemeinde Spiekeroog vom Land Niedersachsen verpflichtet, bei einer Vergabe bzw. einer Weiterveräußerung des Erbbaurechts an berechnigte Personen, die Zustimmung des Landes Niedersachsen einzuholen. Damals hat man sich bewusst für eine 40-jährige Laufzeit des Erbbaurechts entschieden, was einer relativ geringen Laufzeit für Erbbaurechtsverträge entspricht, um ggf. lenkend eingreifen zu können.

Nun gegen Ende der ursprünglich festgelegten Laufzeit hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Verwaltung beauftragt, eine grundsätzliche Überprüfung des Baugebiets und seiner Vertragsbedingungen mit fachlicher Beratung durchzuführen, um die ursprünglichen Ziele des Gebietes langfristig zu sichern.

Dabei sollen sich alle Vereinbarungen an dieser Vorgabe orientieren; Auszug aus den Verträgen von 2003: *„Die Gemeinde Spiekeroog verfolgt mit der Erschließung des Baugebietes „Slurpad“ und der Bestellung von Erbbaurechten an den ihr gehörenden Grundstücken dieses Baugebietes das Ziel, auf Spiekeroog angesichts der sehr begrenzten Baulandfläche für eine breite Bevölkerungsgruppe im finanziell tragbaren Rahmen arbeitgeberunabhängigen Dauerwohnraum für Personen zu schaffen und auf Dauer zu erhalten, die auf der Insel ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben. Spekulationen mit den betreffenden Grundstücken in jeder Form soll ebenso ausgeschlossen sein, wie das Erzielen überhöhter Gewinne bei Vermietung oder Verpachtung. Alle nachfolgenden Vereinbarungen sollen sich bei eventuellen Differenzen der Vertragsparteien hinsichtlich der Auslegung einzelner Formulierungen ausdrücklich an dieser Vorgabe orientieren.“*

Vor diesem Hintergrund sollen offene Punkte diskutiert werden, die unter Beachtung einer noch anstehenden fachlichen Beratung in mögliche Vertragsanpassungen einfließen könnten:

Berechtigter Kreis:

- Müssen Käufer ihren Hauptwohnsitz auf Spiekeroog haben oder können sie auch planen, den Hauptwohnsitz nach Spiekeroog zu verlegen?
- Wie lange müssen sie bereits auf der Insel wohnen, um berechtigt zu sein?
- Soll eine Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung durch den Immobilieneigentümer bei Verkaufswunsch eingeführt werden?
- Dürfen Interessenten / Bewerber auf Erbbaurecht Eigentümer weiterer Immobilien auf Spiekeroog sein?
- Welche Ausnahmen sind sinnvoll, wenn weitere Immobilien im Eigentum eines Bewerbers auf ein Haus im Slurpad / Lütt Slurpad sind?; z.B.
 - Ist eine Ausnahme sinnvoll, wenn die weitere Immobilie zu klein ist für eine Eigennutzung?
 - Wie gehen wir mit Sonderfällen um, etwa bei Familien, die durch Erbschaft Eigentum erwerben? Eigentümer an einer weiteren Immobilie durch Erbschaft sind / ggf. auch im Besitz über eine Erbengemeinschaft?
 - Wie gehen wir mit Sonderfällen um, wenn z.B. der Lebenspartner oder ein weiter gefasster Familienkreis des Bewerbers eine oder mehrere weitere Immobilien im Eigentum hat?
 - Sollen die jetzigen Ausweichmöglichkeiten entfallen, wie z.B. die Auflage, den anteilig geforderten Dauerwohnraum im anderen Eigentum bereitzustellen oder wie z.B. die Auflage, das Gebäude im Slurpad / Lütt Slurpad zu 100% als Dauerwohnraum zu nutzen?
 - Ist man berechtigt für einen Hauskauf im Lütt Slurpad, wenn man z.B. die andere / weitere Immobilie zu 100% als Dauerwohnraum vermietet?
 - Weitere Ausnahmen?

Nutzung der Immobilie:

- Soll nur Selbstnutzung möglich sein oder auch eine Vermietung ermöglicht werden?
- Wenn die Immobilie vermietet werden darf, dann an wen und unter welchen Bedingungen?
- Was geschieht, wenn ein Eigentümer / Bewohner die Insel verlässt – bleibt das Erbbaurecht bestehen oder soll ein Verkauf angestoßen werden?

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

- Sollen Spekulationen und die Erzielung (überhöhter) Gewinne auch beim Weiterverkauf des Gebäudes weitreichender reglementiert werden? Wenn ja, wie?
- Soll der Heimfall / Rückkaufrecht an die Gemeinde (über das bisherige Maß hinaus) ausgestaltet werden? Wenn ja, wie? Welche weiteren Bedingungen lösen das Rückkaufrecht aus?

Laufzeit:

- Welche Laufzeit des Erbbaurechts ist für zukünftige Verträge sinnvoll, um dem Erbbauberechtigten Planungssicherheit / Finanzierungsoptionen zu bieten?
- Soll die Erbbaupachtdauer bei einem Weiterverkauf des Gebäudes jeweils neu beginnen?

Möchten die BA-Mitglieder weitere Themenblöcke und zu berücksichtigende Aspekte diskutieren?

Beschlussvorschlag:

Kein Beschlussvorschlag.

Es handelt sich um eine Beratung. Falls doch ein Beschluss gefasst wird, wird dieser in der

Spiekeroog, den 18.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Erbbaurechtsvertrag_Gem_Erbbauberechtigter
 Vertrag_Nds_GemSpiekeroog_Baugebiet_LuettSlurpad