



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB IV	022.15; 022.32; 941.14	VA 72/2014	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	2.	nichtöffentlich	10.12.2014
Rat der Stadt Norderney	21.	öffentlich	10.12.2014

### **Einheimischenmodell Südwesthörn:**

#### **a) Grundsatzbeschluss zur Durchführung**

#### **b) Beschluss der Vergaberichtlinie**

### **Sachverhalt**

#### **- a) Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Einheimischenmodells Südwesthörn I**

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Baugrund und Immobilien sind in der Stadt Norderney aufgrund der natürlichen Insellage und der wirtschaftlich starken Tourismusnutzung besonders knapp und teuer. Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Bauland- und Immobilienpreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung, zu erschwinglichen Preisen Bauland oder Immobilien zu erwerben. Verwaltung und Rat der Stadt Norderney sehen es daher als ihre Aufgabe an, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten Bauland der Bodenpreisspekulation zu entziehen und durch geeignete Maßnahmen ortsansässigen Bürgern mit relativ niedrigem Einkommen und/oder Vermögen, die noch ohne Haus- und Grundbesitz oder Wohnungseigentum u.ä. sind, den Erwerb eines Baugrundstückes / Erbbaurechtes zu ermöglichen.

Aktuell kommt dafür ein Grundstück im Bereich Südwesthörn in Frage, da bereits einige Grundstücke der Stadtwerke GmbH und der Stadt Norderney gehören. Durch Zukauf einer ca. 1.200 qm großen Fläche des Landes Niedersachsen könnten hier 10 Doppelhaushälften realisiert werden. Im Gefüge des Konzerns Stadt Norderney war dieses Projekt zunächst der Stadtwerke GmbH /Wohnungsgesellschaft GmbH zugeordnet worden. Hier wurden in der jüngsten Vergangenheit bereits mit dem Bereich „Mühleneck“ u.a. Erfahrungen mit Einheimischenmodellen und Vergabe im Wege des Erbbaurechtes gemacht. Im Aufsichtsrat der Stadtwerke GmbH wurden daher auch die Basiskriterien und Eckpunkte des Einheimischenmodells am 11.06.2014 für die Durchführung einer Bedarfsabfrage beschlossen:

1. Wohnsitz/Lebensmittelpunkt auf Norderney
2. Hat kein Wohn-/ Immobilieneigentum
3. Nutzung der Doppelhaushälfte zu eigenen Wohnzwecken
4. Familienverhältnisse sollen mitberücksichtigt werden (verheiratet, Kinder)

5. Vergabe im Wege des Erbbaurechtes auf 75 Jahre
6. Erbbauzins von 3 %
7. Stellplatz am Haus /in der Nähe
8. Eingeschossige Bauweise mit Satteldach
9. 120 qm Nutzfläche
10. Fewo-Vermietung zur Finanzierung (höchstens 1/3 der Nutzfläche) zulässig

Die Bedarfsabfrage mit vorläufigen Planzeichnungen ergab eine hohe Resonanz von 93 Interessenten. Zwischenzeitlich erfolgte Anfragen beim Land Niedersachsen haben ergeben, dass das Land das in Frage kommende Grundstück nun zu einem Drittel des Bodenrichtwertes (BRW) abgibt, unter der Maßgabe, dass dieser Vorteil im Wege eines Einheimischenmodells an die Bürger weitergegeben wird. Die Nutzung durch Einheimische wird dinglich gesichert mit der Maßgabe, diese Regelung an alle Rechtsnachfolger weiterzugeben. Damit ist überhaupt der Weg für dieses Projekt erst freigeworden.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates der WGN haben für die Entscheidung der Stadt Norderney keine verbindliche Wirkung und müssen aufgrund der unterschiedlichen Zusammensetzung des Aufsichtsrates und der Anforderungen der niedersächsischen Kommunalverfassung (§ 58 Abs. 1 Nr. 14 + Nr. 19 und § 125 Abs. 1 + 2) an eine solch weitreichende Maßnahme erneut gefasst werden. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt zunächst in eigener Zuständigkeit darüber zu befinden, ob das Einheimischenmodell unter den gegebenen und bereits berechneten Umständen grundsätzlich durchgeführt werden soll. Ebenso muss entschieden werden, ob die Vergabe im Wege der Erbbaurechtsvergabe erfolgt. Ein Erbbauzins von 3 % auf den vergünstigten BRW beläuft sich durchschnittlich ca. auf 2.400 €/p.a. Zusätzlich ist mit ca. 50.000 € einmaligen Erschließungskosten durch jeden Erbbauberechtigten zu rechnen. Eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte wird mit 300.000 € geschätzt. Die Vergabe kann nur an Bewerber erfolgen, die die Finanzierung nachgewiesen haben.

Aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit empfiehlt sich die Weitergabe der Grundstücke in Form von Erbbaurechten. Diese fallen am Ende der Laufzeit ohne weiteres Zutun an die Stadt zurück, sofern nicht explizit gesondert zu einem späteren Zeitpunkt ein Verkauf oder eine Verlängerung vereinbart werden. Ebenso können diese Erbbaurechte mit relativ weitgehenden Auflagen und Bedingungen verknüpft werden, damit der Zweck der kommunalen und staatlichen Wohnungsbauförderung für Bedürftige auch tatsächlich erreicht werden kann. Zusätzlich sind außer dinglich gesicherten Vorkaufsrechten auch noch weitgehende Wiederkaufsrechte vereinbar. So wird z.B. für den Fall, dass im Bewerbungsverfahren unrichtige Angaben gemacht wurden, eine spätere Rückabwicklung festgeschrieben.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt den Ankauf der Flächen des Landes und der Stadtwerke zu den vergünstigten Konditionen zur Durchführung eines Einheimischenprojektes. Dieses soll im Wege der Erbbaurechtsvergabe zum Erbbauzins von 3 % und einer Laufzeit von 75 Jahren geschehen. Nähere Einzelheiten und die Bewerberauswahl werden in der Vergaberichtlinie festgelegt.

#### b) Beschluss der Vergaberichtlinie

Um bei der Vergabe der Erbbaurechte unter Einhaltung des geltenden Rechtes größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die in der Anlage 1 aufgeführte Richtlinie der Stadt Norderney zur Vergabe der Erbbaurechte zu beschließen. Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Stadt Norderney sollen hierbei ausschlaggebend sein.

## Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Nein  
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten  
☐ Einmalig  
Euro

## Beschlussvorschlag

### Einheimischenmodell Südwesthörn

- a) Grundsatzbeschluss zur Durchführung  
Die Stadt Norderney wird zum Zwecke der sozialen Wohnungsbauförderung vom Land Niedersachsen und von der Stadtwerken GmbH Grundstücke vergünstigt erwerben und im Wege der Vergabe von 10 Erbbaurechten zur Durchführung eines Einheimischenmodells an die Bürger mit der erhaltenen Vergünstigung weitergeben. Es sollen 10 Doppelhaushälften errichtet werden. Der Erbbauzins wird 3 % betragen und die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge soll 75 Jahre sein. Nähere Einzelheiten zur gerechten Vergabe regelt die unter b) explizit zu beschließende Vergaberichtlinie.
- b) Beschluss der Vergaberichtlinie  
Die in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage als Entwurf beigefügte Richtlinie der Stadt Norderney zur Vergabe von Baugrundstücken im Wege des Erbbaurechtes für das Einheimischenmodell Südwesthörn wird wie von der Verwaltung **in der Entwurfsfassung vom 10.12.2014** vorgelegt beschlossen. Die Vergabe erfolgt gemäß der dort genannten Kriterien, wobei jeder Bewerber (Familie, Ehepartner und eingetragenen Lebenspartnerschaften/Partner ) nur höchstens ein Baugrundstück erhalten kann.

Norderney, 10.12.14

Der Bürgermeister

(Ulrichs)