

Keine Ferien- und Geistersiedlung auf der Insel

POLITIK Bauausschuss berät am 12. Januar nicht öffentlich das Thema „Gartenstadt Norderney“ – Rechtsgutachten liegt vor

Der Osnabrücker Jurist Henning J. Bahr hat sich mit der Rechtsgrundlage des Projekts befasst.

NORDERNEY/REU – Das Projekt „Gartenstadt Norderney“, konzipiert von der B&S GmbH Norderney (Klaus Bergmeyer und Winfried Schwerdt) soll eine Verbindung altersgerechten Wohnens mit den sozialen Bedürfnissen der Siedlungsstrukturen der Insel und der Stadt darstellen. Ziel sei es, ein Wohnquartier zu schaffen, das spezifisch auf die Bedürfnisse der Altersgruppe ab 55 Jahren aufwärts zugeschnitten ist, heißt es in der Beschreibung. Durch die Einbeziehung hauhafter Erleichterungen (Barrierefreiheit) und die Vernetzung mit Service- und Betreuungsleistungen werde sichergestellt, dass Wohnen im Eigenheim für eine lange Zeit möglich ist. Deshalb soll mit der „Gartenstadt“ eine über mehrere Generationen gesicherte gesunde Siedlung entstehen.

Das Grundstück hat eine Größe von rund 3500 Quadratmeter. Gestalterisch soll es sich um eine Bebauung

mit kleinen Reihen- und zwei oder drei Mehrfamilienhäusern handeln, deren Architektur dem friesischen Baustil entlehnt ist.

Wesentlicher Punkt für den Meinungsbildungsprozess der städtischen Gremien ist die Nutzung. In dem Rechtsgutachten von Bahr heißt es, dass „die errichteten Einheiten ... überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Ein geringerer Teil – etwa vier bis sechs von derzeit rund 21 geplanten Wohneinheiten – ist für die Vermietung an wechselnde Feriengäste vorgesehen“. Ein Teil der Häuser werde barrierefreies Wohnen auf zwei Ebenen ermöglichen.

In anderen Häusern sind alle Wohnräume im Erdgeschoss vorgesehen, das heißt: Schlafräume, Bäder, Wohn- und Küchenbereich liegen auf einer Ebene. Im Obergeschoss ist Wohn- und Schlafraum für Familienmitglieder, Besucher oder Pflegepersonal vorgesehen, ohne dass dort eigene Wohneinheiten entstehen sollen. In den größte-

ren Häusern werden auf zwei Ebenen mehrere barrierefreie Wohnungen untergebracht, so die Planung.

Je nach Nachfrage soll ein der Teil der Grundstücke nicht als Eigentum verkauft, sondern der Vermietung vorbehalten bleiben. Die Vermietung an Feriengäste soll in einem Bereich konzentriert werden. Jegliche Vermietung – also zu Ferien- und zu Wohnzwecken – soll aber nur an Personen im Alter von 55 Jahren und älter erfolgen.

„Die Stadt bekommt Kontrollmöglichkeiten. Besser kann es nicht gehen“

KLAUS BERGMEYER

Die Planer haben hervor, dass die Gartenstadt neben der Barrierefreiheit an örtliche Pflegedienste (Diakonie, Pflege am Meer und so weiter) und deren Leistungen angebunden sein soll. Die Koordination werde vom Management der Wohnanlage übernommen, das zudem für Verwaltung, Sauberkeit und Müllentsorgung zuständig sei. In der Ausarbeitung von Rechtsanwalt Bahr heißt es: „Für den Vorhabenträger überraschend haben die bisher befragten Interessenten

die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes über den „Marktplatz“ hinaus überwiegend abgelehnt. Daher ist in der Planung gegenwärtig nur die Option einer solchen Einrichtung vorgesehen“.

Zum Thema „Rechtliche Maßnahmen“ kommt der Jurist zu folgendem Ergebnis: „Im Fall der Gartenstadt werden verschiedene rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten miteinander verknüpft, die jede für sich genommen einen Teil zu dem gewünschten Effekt – Verhinderung von Ferien-Geisterstädten und Zweitwohnungs-Siedlungen – beiträgt und diesen in der Gesamtheit der Maßnahmen erzielt. Dies ist hier möglich, weil hier der Grundeigentümer, Investor und Vermarkter ein Nutzungskonzept verfolgt, dessen Grenzen bereits vor dem Verkauf oder der Vermietung der Wohneinheiten für die Rechtsnachfolger festgelegt werden“.

Als rechtliche Maßnahmen stehen laut Bahr auf der Seite des öffentlichen Baurechts ein aufgrund eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines städtebaulichen Durchführungsvertrags der Stadt Norderney mit der B&S

GmbH durch den Rat der Stadt erlassener vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Verfügung. In diesem würden die zulässigen Nutzungen vorgegeben. Daneben werde durch die zivilrechtliche Gestaltung sichergestellt, dass keine unerwünschten Nutzungen verwirklicht würden. Bahr: „Die Sicherungsmittel werden angewendet, bevor die Grundstücke verkauft und auf die Erwerber übertragen werden. Hierzu wird sich die B&S GmbH in dem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Norderney verpflichten.“ Dabei würden auch der Stadt Norderney Kontrollrechte eingeräumt. Dabei sei die Absicherung durch Rechte im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis ein entscheidender Faktor, weil diese Eintragungen auf das Grundstück bezogen seien und mit einem Eigentümerwechsel – ob durch Kauf, Schenkung oder Erbe – ebenfalls übergehen.

Das Bahrsche Rechtsgut-

achten liegt den Fraktionen und der Verwaltung seit Weihnachten vor. Bürgermeister Frank Ulrichs sagte gestern auf KURIER-Anfrage, bislang habe sich im Rathaus noch niemand eingehend mit dem Papier befassen können. Eine Beratung und Abstimmung über die weitere Vorge-

„Im Fall der Gartenstadt werden verschiedene rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten miteinander verknüpft“

HENNING J. BAHR

hensweise sei allerdings Gegenstand der nicht öffentlichen Bauausschusssitzung am Donnerstag, 12. Januar. Ulrichs: „Zu Inhalten des vorliegenden Entwurfs eines Kooperationsvertrags kann ich leider noch nichts sagen.“

Klaus Bergmeyer unterstrich unterdessen gestern noch einmal, dass es keinesfalls darum gehe, Zweitwohnungen zu schaffen. Er betonte zudem, der Flächennutzungsplan „räumt mit der Weisheit auf, dass das Gelände als Grünland festgelegt ist“. Und: „Die Stadt bekommt Kontrollmöglichkeiten. Besser kann es nicht gehen.“

Ostfr. Kurier 6.1.2012