



Abteilung Ortsentwicklung

**Vorlage-Nr. 2020/OE/0058**

Sylt, 26.11.2020

**Beschlussvorlage für die Sitzung:**

Bau- und Planungsausschuss

am 14.12.2020

TOP 9

## **Beratung und Beschlussfassung über eine Stellungnahme zu den Sicherungsinstrumenten für die geplanten Dauerwohnungen im Dünenpark List**

---

Aktenzeichen:

2020/OE/0035; 2020/OE/0045

Status: öffentlich

---

### **Beschlussvorschlag:**

Variante 1:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird gebeten, dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung mitzuteilen, dass der auf gemeindeeigenen Flächen mögliche Sicherungsstandard durch die geplanten Sicherungsinstrumente für das Dauerwohnen im Dünenparkprojekt List nicht erreicht wird.

Variante 2:

Der Bau- und Planungsausschuss bewertet die Sicherungsinstrumente als ausreichend und bittet die Verwaltung, die bereits zur Fristwahrung vorsorglich vorgetragenen Bedenken zurückzuziehen.

### **Begründung:**

#### **I. Ausgangslage:**

Mit Email vom 25.11.2020 hat die Landesplanung um Stellungnahme hinsichtlich der Sicherungsinstrumente für die geplanten Dauerwohnungen im Dünenparkprojekt List bis zum 11.12.2020 gebeten. Da eine Fristverlängerung nicht möglich war, hat die Verwaltung folgende Stellungnahme unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt abgegeben:

Im Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (WEK) wurden Instrumente und Kooperationspartner für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Dauerwohnraum untersucht. Zu

den Kriterien gehört nicht nur die Möglichkeit, die Nutzungsstruktur Dauerwohnen abzusichern, sondern auch dessen Bezahlbarkeit, u.a. durch Regelungsmöglichkeiten zu den zielgruppenspezifischen Bedarfen des Wohnungsmarktkonzeptes (Einkommen, Wohnungsgrößen etc.) sowie Kontroll- und Vollzugsmöglichkeiten. Private Investoren wurden als nicht bevorzugte Kooperationspartner bewertet, da sie in der Regel kein Interesse an bezahlbarem Dauerwohnraum haben, sondern an der wirtschaftlichen Vermarktung ihres Grundstückes.

Die gewählten Regelungen durch städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit und einem Bebauungsplan mit der Festsetzung von Sondergebieten „Dauerwohnen“ sind als bedingt geeignet für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Dauerwohnraum zu bewerten: Die Nutzungsstruktur Dauerwohnen kann zwar dauerhaft gesichert werden, die weiteren Regelungen zur Bezahlbarkeit sind jedoch zeitlich befristet.

#### Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

Für diese 54 Wohneinheiten ist die Vergabe von Erbbaurechten vorgesehen. Folgende Regelungen sollen Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages werden:

- die Wohneinheiten dienen dem Erbbauberechtigten ausschließlich zu Dauerwohnzwecken (Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt oder mindestens 5 Monate / Jahr hauptberuflich in Sylter Betrieben tätig).
- Die Vermietung an Feriengäste oder die Nutzung als Zweitwohnsitz ist unzulässig.
- Vereinbarung von Vertragsstrafen, sofern der Erbbauberechtigte die Nutzungsbeschränkungen nicht beachtet, sowie Einräumung eines Heimfallrechts.

Der Vorhabenträger überträgt die Erbbaugrundstücke unentgeltlich an die Gemeinde, nachdem die Erbbaurechte seinerseits bestellt und veräußert worden sind.

Die Gemeinde hat ein Belegungsvorschlagsrecht für die Erbbaurechte an Reihenhausgrundstücken.

Gemäß WEK ist die Vergabe von Erbbaurechten auf gemeindeeigenen Grundstücken für die dauerhafte Absicherung bezahlbaren Dauerwohnraums insgesamt geeignet. Offen bleibt, ob in den Erbbaurechtsverträgen dauerhaft wirkende Regelungen zu begünstigten Nutzergruppen (z.B. Einkommensgrenzen und damit indirekt Regelung hinsichtlich der Bezahlbarkeit) getroffen werden und wie Spekulation im Fall des Verkaufes eines Erbbaurechtes verhindert werden soll.

### Mehrfamilienhäuser im Bestand (5-Schwester) sowie ggf. Haus VIII

Durch Umbau und Modernisierung sollen insgesamt 105 Wohneinheiten und ggf. bis zu 20 Wohneinheiten in Haus VIII entstehen. Zwei der Gebäude sollen mit Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung umgebaut werden. Der Förderzeitraum beträgt max. 35 Jahre. Die drei weiteren werden freifinanziert umgebaut und sollen für max. 10,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Eine Mietanpassung ist nur in entsprechender Anwendung der Grenzen des 3. Förderweges der sozialen Wohnraumförderung in SH = 6% der Nettokaltmiete alle drei Jahre nach vier mietsteigerungsfreien Jahren.

Die Gemeinde hat für einen Zeitraum von 30 Jahren ein Belegungsvorschlagsrecht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Bildung von Bruchteilseigentum für einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterlassen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten der Gemeinde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit erster Rangstelle in das Grundbuch einzutragen, jede andere Nutzung als eine dauerwohnliche durch Personen mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Sylt oder durch mindestens fünf Monate pro Jahr in Sylter Betrieben arbeitenden Personen - und dies beschränkt auf die Dauer dieser Tätigkeit - zu unterlassen sowie es zu unterlassen, jede andere Nutzung als eine dauerwohnliche durch den zuvor genannten Personenkreis zu dulden. Diese Dienstbarkeit wird befristet auf 30 Jahre.

Die Nutzungsstruktur Dauerwohnen ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes Dauerwohnen dauerhaft gesichert. Aufgrund der Befristung für die Unzulässigkeit der Bildung von Bruchteilseigentum sowie für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Zeitraum von 30 Jahren, ist eine dauerhafte Sicherung bezahlbaren Dauerwohnraumes jedoch nicht gewährleistet.

### Neubau von 11 Mehrfamilienhäusern mit ca. 121 Wohneinheiten

Die Sicherung der Dauerwohnverpflichtung erfolgt über die Aufnahme in die Kaufverträge für die jeweilige Wohnung. Die Verpflichtung ist bei Weiterveräußerung wieder in den Kaufverträgen und im Fall der Vermietung in Mietverträgen weiterzugeben. Zudem wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (erste Rangstelle) eingetragen, jede andere Nutzung als eine dauerwohnliche durch Personen mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Sylt oder durch mindestens fünf Monate pro Jahr in Sylter Betrieben arbeitenden Personen - und dies beschränkt auf die Dauer dieser Tätigkeit - zu unterlassen sowie es zu unterlassen, jede andere Nutzung als eine dauerwohnliche durch Personen mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Sylt durch Dritte zu dulden.

Die Nutzungsstruktur Dauerwohnen ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes Dauerwohnen zwar dauerhaft gesichert, aufgrund der Möglichkeit der Bildung von Bruchteilseigentum, ist aber eine dauerhafte Regelung zur Bezahlbarkeit und den Zielgruppen nicht gewährleistet.

### Fazit

Die beabsichtigte Dauerwohnnutzung kann zwar mit Hilfe des Bebauungsplanes und der flankierenden vertraglichen und grundbuchlichen Regelungen und Sicherungen mit einem vergleichbaren Sicherungsstandard wie auf gemeindeeigenen Flächen gewährleistet werden, sofern die Kontrolle und der Vollzug langfristig sichergestellt werden. Ziel des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist aber darüber hinaus die Deckung der Wohnungsbedarfe für die gemäß Wohnungsmarktkonzept ermittelten **Zielgruppen** sowie die Sicherung der **Bezahlbarkeit** der Dauerwohnungen. Ob entsprechende Regelungen in die 54 Erbbaurechtsverträge aufgenommen werden, ist den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen. Für die weiteren geplanten ca. 246 Wohneinheiten ist eine langfristige bzw. dauerhafte Regelung zu Zielgruppen und Bezahlbarkeit nicht erkennbar. Daher ist nach Einschätzung der Gemeinde Sylt eine Vergleichbarkeit mit dem Sicherungsstandard und den Steuerungsmöglichkeiten auf gemeindeeigenen Flächen nicht gegeben.

### **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

### **III. Anlage/n:**

Sicherungsinstrumente Dauerwohnen - Bitte um Stellungnahme

Stellungnahme Prof.Dr. Ewer

ENTWURF\_städtebaulicher Vertrag

Vergaberichtlinien Gemeinde List - Erbbaurecht

Vergaberichtlinien Gemeinde List - Wohnungen

Überwachungskonzept der Gemeinde List



Nikolas Häckel  
Bürgermeister

i.A. gez.  
Imke Schneider  
Leitung Ortsentwicklung