

STADT NORDEN

Ergänzungsvorlage	Wahlperiode 2011 - 2016	Beschluss-Nr: 0809/2014/3.1/1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Norder Baulandmanagement; Antrag auf Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise			
<u>Beratungsfolge:</u> 05.05.2014 Bau- und Sanierungsausschuss 13.05.2014 Verwaltungsausschuss 15.05.2014 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Frau Buisker, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt eine Anhebung der gedeckelten Kaufpreise um rund 5%. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 46,40 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 49,10 €/m² zulässig.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: _____
	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
 2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
 3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
 4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
 5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
 6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.
- (Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)
- Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
- Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangslage

Seit 1993 wird in der Stadt Norden das von ihr entwickelte Baulandmanagement betrieben. Ausgangspunkt hierfür war eine negative Bevölkerungsentwicklung mit zum Teil erheblichen Wanderungsverlusten. In Übereinstimmung zwischen Politik und Verwaltung wurde zur Gegensteuerung ein gezieltes Vorgehen zur Bereitstellung eines ausreichenden, preiswerten Baulandangebotes vereinbart. Hierbei wurden folgende Zielvorgaben berücksichtigt:

1. Bereitstellung eines ausreichenden, bedarfsgerechten Baulandangebotes auf einem sozialverträglichen Preisniveau.
2. Bereitstellung eines preisgünstigen Baulandangebotes auf einem Preisniveau in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden.
3. Baulandausweisungen werden nur dort vorgenommen, wo der Grundstückseigentümer bereit ist, die von der Stadt Norden aufgestellten Vorgaben durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu akzeptieren.
4. Verhinderung weiterer Zweitwohnungen
5. Reduzierung des kommunalen Finanzanteils an der Baulandbereitstellung auf ein Minimum

Bei dieser Art kommunalen Baulandmanagements gibt die Stadt Norden alle Aufgaben, die nicht hoheitlicher Natur sind, in die Hand eines Investors. Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag die Aufgabe übertragen, für den Vertragsbereich die erforderlichen Planungen durchführen zu lassen, die Grundstücke entsprechend den Vorgaben und Zielen der städtebaulichen Planungen neu zu ordnen, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vereinbarten Anteil der entstehenden Baugrundstücke zu einem festgelegten Preis erschlossen und baureif zu verkaufen. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 44,20 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 46,80 €/m² zulässig. Weitere Kaufpreiserhöhungen sind nicht zulässig. Die verbleibenden 30% der entstehenden Nettobaulandfläche kann der Investor selbst bebauen, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen lassen oder zu frei verhandelbaren Preisen veräußern. Die Gewinnmöglichkeiten des Investors steigen in dem Maße, wie es ihm gelingt, das Gesamtverfahren zügig und ohne Reibungsverluste durchzuführen. Hierzu sucht der Investor im wohlverstandenen Eigeninteresse das beste und leistungsfähigste Planungsbüro, das dafür sorgt, dass durch zügige aber gewissenhafte Planung Wiederholungen von Abschnitten, langwierigen Streit um Details oder gar Probleme im Verfahren und Umsetzung der Erschließung vermieden werden. Die sozialverträgliche Preisgestaltung sorgt für eine Stabilisierung des Preisniveaus der Grundstücksverkäufe und damit für ein Gleichgewicht auf dem regionalen Bodenmarkt und verhindert die Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden.

2. Antrag

In ihrem Antrag vom 09.01.2014 erklärt die Firma Claashen Verwaltung (im Folgenden Antragstellerin genannt), dass der aktuell gedeckelte Kaufpreis aufgrund der stetig steigenden Erschließungskosten nicht mehr zeitgemäß ist und beantragt eine Anpassung der gedeckelten Grundstückspreise von 44,20 auf 55,30 €/m² (plus ~ 25%) und nach Ablauf eines Jahres von 46,80 auf 57,90 €/m² (plus ~ 24%).

Die Antragstellerin macht zur Erläuterung Angaben zu Kostensteigerungen in den Bereichen Lohn-, Material- und Gerätekosten von mehr als 20% geltend. Eine Kostensteigerung in dieser Höhe lässt sich nach Prüfung der vorgetragenen Angaben nicht bestätigen. Der Vortrag der Antragstellerin lässt zudem die Einbeziehung wesentlicher Aspekte vermissen auf die im Folgenden eingegangen werden soll.

3. Kostengliederung

Zur Erläuterung hat die Antragstellerin zunächst dargestellt, dass bei einem verglichenen Zeitraum von ca. 10 Jahren die Kostengliederung einer Erschließungsmaßnahme mit Endausbau sich anteilig aus etwa **35% Lohnkosten**, **30% Materialkosten** und **25% Gerätekosten** zusammensetzt. Die verbleibenden 10% wurden nicht erläutert. Die Antragstellerin hat hinsichtlich der prozentualen Verteilung offensichtlich einen Durchschnittswert für die vergangenen 10 Jahre gebildet. Diese Methode berücksichtigt leider nicht den technischen Wandel der eine sicher nicht unbeachtliche Verschiebung von Lohnaufwand hin zu Material- und Geräteaufwand beinhaltet

4. Lohnkosten

Die Angaben der Antragstellerin zur Steigerung des Tarifstundenlohns für einen Spezialfacharbeiters den vergangenen 10 Jahren um rund 20% sind sicherlich korrekt. Hieraus auf eine entsprechende 20%ige Steigerung der Lohnkosten zu schließen, geht jedoch fehl. Keine Berücksichtigung findet in den Ausführungen der Antragstellerin der Umstand, dass aufgrund verbesserter Arbeitsmethoden (z.B. Verlegung von 6 bis 12 m langen Schmutzwasserleitungen an einem Stück oder der verstärkte Einsatz von Pflastermaschinen) und intensiviertere Arbeitsabläufe die Anzahl der Lohnstunden auf den Baustellen in den letzten 10 Jahren deutlich gesenkt werden konnte. Diese Entwicklung spiegelt auch die Anzahl der auf der Baustelle tätigen Arbeiter wieder, die im Laufe der Jahre immer geringer wurde. Auch die Spezialisierung der Baufirmen auf bestimmte Gewerke und der damit verbundenen Vergabe von Arbeiten an Nachunternehmen hat zu weiteren Personalreduzierungen und somit zu Einsparungen im Lohnsektor geführt.

5. Material und Gerätekosten

Die Antragstellerin gibt ebenfalls eine 20%ige Preissteigerung im Bereich der Materialkosten an sowie eine Erhöhung um ca. 30% beim Geräteneukauf. Die Gegenüberstellung ausgewählter Materialkosten 2003 und 2013 lässt sich hier im Detail aufgrund der gelieferten Angaben nicht nachprüfen. Die einzelnen Materialpreise der in den vergangenen 10 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen sind der Verwaltung nicht bekannt. Hier werden vom jeweiligen Erschließungsträger Leistungsbeschreibungen vorgelegt, die diese Artikel nicht als einzelne Positionen enthalten. Die Kosten für Pflasterung werden z.B. als Position inklusive Lieferung und Verlegung aufgeführt. Die Verwendung unterschiedlicher Materialien (beispielsweise große, kleine, rote oder graue Pflastersteine) würde zu einem Vergleich von Äpfeln mit Birnen führen. Auch die Auflistung der Antragstellerin lässt aufgrund fehlender Bezugseinheiten und fehlender Beschreibung der Materialien einen Vergleich nicht zu. Ein Vergleich möglich ist z.B. für die Artikel Schotter und Füllsand. Die hier vorliegenden Daten zeigen innerhalb des Betrachtungszeitraumes jedoch keine lineare Preissteigerung, sondern eher stark variierende Preise (z.B. Füllsand inkl. Einbau: 2006 „Westl. Fledderweg“ 7,75 €/m³, 2008 „Hof Willms“ 11,22 €/m³, 2009 „Siedlungsweg“ 9,50 €/m³, 2011 „Östl. Looger Weg“ 8,14 €/m³). Auch die in Höhe der entstehenden Erschließungskosten vorzulegenden Bankbürgschaften zeigen stark variierende Höhen mit Ausschlägen sowohl nach oben als auch nach unten.

6. Beispiel Schmutz- und Regenwasserkanal

Insgesamt konnte anhand eigener Berechnungen nicht festgestellt werden, dass die im Antrag aufgelisteten Kostengruppen in den letzten zehn Jahren Preissteigerungen bzw. Kostenerhöhungen von über 20 % aufweisen und dadurch die Erschließungskosten verteuerten. Tatsächlich haben sich die Herstellungskosten in den letzten Jahren beispielsweise für den Schmutz- und Regenwasserkanal kaum verändert. Insbesondere die durch die Antragstellerin behauptete Preissteigerung aufgrund des Wechsels des Materials im Schmutzwasserbereich von Steinzeug/Beton auf PE hat zu keiner Erhöhung der Baukosten geführt.

Eine Gegenüberstellung der aus den Schlussrechnungen für die Baugebiete „Lehmweg“ (2002 – Ausführung mit Steinzeug DN 200) und „Im Hooker“ (2012 – Ausführung mit PE-HD Roh-

ren DN 200) bekannten Herstellungskosten (Material, Lohn, Geräte) für den laufenden Meter Schmutzwasserhauptkanal hat eine Preissteigerung von lediglich ca. 5% ergeben. Während die Herstellungskosten im Baugebiet „Lehmweg“ **86,37 €/m** betragen, verursachte der Ausbau des Schmutzwasserhauptkanals im Baugebiet Kosten von **90,11 €/m**. Der Stückpreis der Schmutzwasserschächte aus PE betrug „Im Hooker“ **2.148,38 €** während Schmutzwasserschächte aus Beton im „Lehmweg“ seinerzeit **1.366,08 €** pro Stück kosteten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anzahl der PE-Schächte gegenüber den Betonschächten aufgrund der Materialvorteile erheblich reduziert werden konnte. Aufgrund dieser baulichen Vorteile und der einfacheren Verlegung der PE-Rohre (Verlegung von Rohrlängen von 6,0 bis 12,0 m an einem Stück) und PE-Schächten bedingt u.a. durch das leichte Materialgewicht (Baggereinsatz nicht erforderlich) werden die teureren Materialkosten bei PE allein schon durch die Verringerung der Anzahl der Schächte amortisiert.

Beim Vergleich der Herstellungskosten für einen laufenden Meter Regenwasserhauptkanal der o.g. Erschließungsmaßnahmen spiegelt lässt sich sogar eine Reduzierung der Herstellungskosten feststellen. Während im Jahr 2002 der Regenwasserhauptkanal (DN 300 bis 400) im Baugebiet „Lehmweg“ **89,36 €/m** kostete, betragen die Kosten 2012 im Baugebiet „Im Hooker“ für die Herstellung des Regenwasserhauptkanals (DN 300-400) lediglich **86,63 €/m**. Dies bedeutet Minderkosten in Höhe von 2,73 €/m bzw. ca. 3 %.

7. Aufwand für Kontrollprüfungen

Die Aussage, dass in den letzten zehn Jahren ein erhöhter Aufwand an Kontrollprüfungen betrieben wird, kann nicht nachvollzogen werden. Schon seit über zehn Jahren werden im Kanalbaubereich entsprechend den technischen Vorschriften Künzelungen, Druckprüfungen, Proctor-Versuche, TV-Inspektionen, etc. bei **allen** Baumaßnahmen durchgeführt. Neu hinzugekommen in den letzten zwei Jahren ist die Forderung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme, die letztendlich auch dem Investor als wichtigste Voraussetzung zur grundsätzlichen Entscheidung über eine Erschließung von Bauland dient. Aktuelle Erfahrungen aus der Baugebietserschließung „Dr.-Frerichs-Straße“ haben dabei ganz deutlich gezeigt, dass diese Untersuchungen sowohl für den Investor als auch für die Stadt Norden absolut erforderlich sind. Aus Sicht des Investors waren die gewonnenen Informationen aus der Baugrunduntersuchung dahingehend wichtig, dass sich ein Teil der geplanten Baugebietsfläche aufgrund der vorherrschenden schlechten Bodenverhältnisse allein aus wirtschaftlichen Gründen nicht erschlossen werden konnte. Aber auch aus Sicht des zukünftigen Unterhaltungsträgers haben die gewonnenen Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung einen hohen Einfluss auf die gewählte Ausbaweise sowohl für den Straßenunterbau als auch für den Kanalbau gehabt. Warum Kosten für eine Baugrunduntersuchung in Höhe von ca. 3.000 bis 5.000,00 € als einzige zusätzliche Leistung eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahme um 5 % auslöst, kann nicht nachvollzogen werden.

8. Einsparpotentiale

Hohes Einsparpotential liegt in der Planung der jeweiligen Baugebiete. In letzter Zeit wird immer wieder festgestellt, dass die vom Antragssteller beauftragten Planungsbüros wirtschaftlicher planen könnten. Der angebotene Gedankenaustausch zwischen den planenden Büros und beispielsweise der Stadtentwässerung wird in der Regel durch die Büros nicht angenommen, da die Gefahr besteht, dass die vorgelegte Ausführungsplanung anschließend zeichnerisch überarbeitet werden muss. Dieser zusätzliche Aufwand wird von den Ingenieurbüros gescheut. Im Baugebiet „Dr.-Frerichs-Straße“ konnte nur durch massive Einwirkung durch die Stadtentwässerung auf den Einbau von vier Schmutzwasserschächten aufgrund der Verlegung von biegsamen PE-Rohrleitungen verzichtet werden. Dieser Nichteinbau der Schächte hat dem Investor ca. 15.000,00 € erspart. Weiterhin wurde das Rohrmaterial für die Hausanschlussleitungen geändert, welches dem Investor weitere 11.135,00 € eingespart hat. Aber auch bei der zukünftigen Baugebietserschließung „Westlinter Weg“ wurden auf Wunsch der Stadtentwässerung schon im Rahmen der Vorentwurfphase Änderungen in der Kanalplanung vorgenommen, die laut anliegender Aufstellung zu Ersparnissen in Höhe von ca. 35.000,00 € geführt haben.

Auch im Bereich der „Abrechnung“ könnten Einsparungen vorgenommen werden. Der Antragssteller hat alle Erschließungsmaßnahmen in den letzten Jahren pauschal vergeben. In der Regel werden Bauarbeiten nach dem Einheitspreisvertrag vergeben und abgerechnet. Ein Einheitspreisvertrag ist ein Vertrag über einen Leistungsaustausch, bei dem das Entgelt anhand eines Einheitspreises oder mehrerer Einheitspreise und dem nach Leistungserbringung festgestellten tatsächlichen Umfang der Sachleistung ermittelt wird. Kommen einzelne Leistungspositionen bei einem Pauschalvertrag nicht zum Tragen oder werden nur teilweise ausgeführt, verteuert dies unnötig die Baumaßnahme. Pauschalverträge machen nur Sinn, wenn die ausgeschriebenen Massen genau und nicht überschlägig ermittelt werden können. Gerade bei den umfangreichen Erdbauarbeiten in den verschiedenen Erschließungsgebieten ist dies kaum möglich. Für die Überprüfung einer korrekten Abrechnung der ausgeführten Leistungen nach dem Einheitspreisvertrag müsste aber die Baustelle durch eine laut Vertrag vom Investor zu stellende Bauleitung intensiv betreut werden, die mehrmals in der Woche einen Abgleich der ausgeschriebenen Leistung mit der tatsächlich vor Ort umgesetzten Arbeit durchführt. Aber auch auf diesem Sektor sind Defizite zu verzeichnen, die unterm Strich dem Investor eine Menge Geld kosten.

9. Vergleich mit den Umlandgemeinden

Die Antragstellerin hat in einem tabellarischen Vergleich die Höhe der Grundstückspreise der Baugebiete „Dr. Frerichs-Str.“ und „Östlich Looger Weg“ zu den in den Umlandgemeinden und in Aurich und Emden erzielten Preisen dargestellt. Bei dieser Darstellung hat sie für die beiden genannten Baugebiete jedoch lediglich den gedeckelten Kaufpreis dargestellt. Bezieht man korrekterweise die übrigen 30% der Grundstücke mit ein, die im Gebiet „Dr. Frerichs-Str.“ entgegen der Angaben nicht für 86 €/m² sondern für 89,50 €/m² verkauft wurden, kommt man auf einen durchschnittlichen Preis von rund 57,80 €/m², der den Vergleich in einem anderen Licht erscheinen lässt. Dies zeigt auch der Grundstücksmarktbericht 2014, der für Norden ohne Norddeich einen mittleren Grundstückspreis inkl. Erschließungskosten von 60 €/m² angibt, während die Umlandgemeinden deutlich darunter liegen (Brookmerland 38 €/m², Dornum 40 €/m², Großheide 33 €/m², Hage 48 €/m², Krummhörn ohne Greetsiel 39 €/m² siehe auch Anlage 1). Die in Anlage 2 beigefügte Bodenpreisindexreihe zeigt, dass das Preisniveau der Grundstücksverkäufe dank des Norder Baulandmanagements weitestgehend stabil gehalten werden konnte. Um dies zu erreichen liegt es im Interesse des Investors die Grenze für die Höhe des Einstiegspreises (Kaufpreis werdendes Bauland) sorgfältig zu kalkulieren. Das Baulandmanagement stützt keine Entwicklung von Bauland um jeden Preis. Die beantragte Erhöhung des gedeckelten Grundstückskaufpreises um 25% würde die bereits bestehende Spanne zwischen Norder Baulandkosten und Kosten für Grundstücke im Umland weiter vergrößern und ließe eine Abwanderung oder auch ein Ausbleiben der gewünschten Zuwanderung von Bauwilligen befürchten.

10. Fazit

Abschließend ist eine gewisse Preissteigerung festzustellen, jedoch nicht in der von der Antragstellerin angegebenen Höhe. Wie bereits eingangs festgestellt steigt die Gewinnmöglichkeit des Investors in dem Maße, wie es ihm gelingt, das Gesamtverfahren zügig und ohne Reibungsverluste mit dem besten und leistungsfähigsten Planungsbüro durchzuführen, das dafür sorgt, dass durch zügige aber gewissenhafte Planung Probleme im Verfahren und Umsetzung der Erschließung vermieden werden.

Nicht zu vergessen ist, dass der Investor über die Höhe der Preise der 30% nicht kaufpreisgedeckelten Grundstücke entscheidet. Wie durch den Investor dargestellt werden auch diese höher preisigen Grundstücke problemlos verkauft. Es liegt hier also in der Hand des Investors die Höhe seines Gewinns über die Kalkulation dieses Preises zu steuern.

Eine wie beantragte wesentliche Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise muss sich auch an den Vorgaben des im Baulandmanagement angewandten Einheimischenmodells messen. Die hier vorgesehene Nutzungseinschränkung hinsichtlich der Ferienwohnungsnutzung ist nur in Verbindung mit dem Angebot von Grundstücken zu günstigen Preisen möglich.

Um der festgestellten Preissteigerung gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung eine Anhebung der gedeckelten Kaufpreise um rund 5% vor. Der Grundstückspreis für 70% der entste-

henden Nettobaulandfläche wird mit 46,40 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 49,10 €/m² zulässig.

Beinhaltet eine Erschließungsmaßnahme besondere Schwierigkeiten die belegbar zu deutlich höheren Aufwendungen führt oder kommen besondere Leistungen des Investors zum Tragen ist im Einzelfall über eine Verschiebung der prozentualen Anteile oder eine individuelle Anhebung der gedeckelten Preise zu entscheiden.

11. Weitere Anträge

Die Antragstellerin beantragt zudem eine Änderung des Baulandmanagement zu den Fragen der Hauptwohnsitznahme und dem Verkauf eines Grundstücks pro Bewerber

Lt. Antragstellerin wäre es wünschenswert eine Regelung zu finden, die es bei „ehrlichen“ Anfragen ermöglicht in den Neubaugebieten gem. Baulandmanagement einen Zweitwohnsitz anzumelden. Ein Vorschlag, wie eine entsprechende Regelung aussehen könnte, wurde nicht unterbreitet.

Es wird weder die Notwendigkeit, noch die zielführende Möglichkeit einer entsprechenden Regelung gesehen. Bei dem vorgestellten Beispiel (Ehepartner arbeitet noch zwei Jahre im Ruhrgebiet, Familie möchte ihren 1. Wohnsitz dort behalten) ist nicht ersichtlich, weshalb nicht ein Ehepartner die Anmeldung des 1. Wohnsitzes in Norden vornehmen sollte. Zudem erscheint eine Möglichkeit zur Abgrenzung zwischen „ehrlichen“ und „unehrlichen“ Anfragen nicht möglich. Eine Aufweichung der Regelung würde einer nicht wünschenswerten Errichtung von Feriendomizilen Tür und Tor öffnen.

Der Antragstellerin ist durchaus zuzustimmen, dass es Eltern und ihrem in einem gemeinsamen Haushalt wohnendem „erwachsenen Kind“ möglich sein sollte, in demselben Neubaugebiet jeweils Grundstücke zu erwerben und bebauen zu können, um dort dann getrennte Haushalte zu führen.

In der Vergangenheit hat es bereits wenige solche Fälle gegeben, in denen eine entsprechende Anfrage schnell und unbürokratisch als Ausnahme im Sinne der Bewerber abgehandelt wurde. Eine generelle Ausnahmeregelung wird nicht befürwortet, um die Kontrollfunktion zur Vermeidung eines evt. Missbrauchs zu erhalten.

In begründeten Ausnahmefällen können jederzeit einzelfallbezogene Änderungen der vertraglichen Regelungen im gegenseitigen Einverständnis verhandelt werden.

Anlage 1 (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich)

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Emden	58 (80)	570 (610)	83 (88)
Aurich	125 (99)	780 (750)	66 (67)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	53 (19)	830 (920)	38 (27)
Dornum	10 (8)	980 (820)	40 (35)
Großefehn	59 (38)	880 (1100)	38 (36)
Großheide	28 (11)	790 (860)	33 (34)
Hage (SG)	32 (27)	830 (840)	48 (50)
Hinte	32 (32)	730 (770)	52 (58)
Ihlow	39 (65)	790 (890)	45 (44)
Juist	0 (1)	- (*)	- (*)
Krummhörn ohne Greetsiel	17 (18)	800 (720)	39 (46)
Krummhörn-Greetsiel	4 (2)	750 (*)	195 (*)
Norden ohne Norddeich	60 (51)	740 (780)	60 (58)
Norden-Norddeich	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Norderney	0 (1)	- (*)	- (*)
Südbrookmerland	37 (43)	1000 (970)	29 (28)
Wiesmoor	50 (82)	820 (820)	37 (41)
Landkreis Aurich	547 (499)	810 (840)	49 (50)
Esens (SG) ohne Küste	16 (14)	920 (750)	36 (50)
Esens (SG) - Küste	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Friedeburg	29 (22)	790 (900)	44 (36)
Holtriem (SG)	44 (23)	870 (890)	30 (30)
Langeoog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Spiekeroog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	22 (28)	820 (730)	44 (53)
Wittmund-Carolinensiel	2 (5)	*) (780)	*) (106)
Landkreis Wittmund	117 (93)	840 (820)	54 (46)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Anlage 2 (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich)

