Rat und Verwaltung

Rat und Verwaltung: Zweckentfremdungssatzung soll für Erhalt von Wohnraum sorgen

Beigetragen von S.Erdmann am 15. Mär 2023 - 22:04 Uhr

Mit großer Mehrheit wurde am Dienstagabend im Dorfgemeinschaftshaus vom Rat auf öffentlicher Sitzung die Einführung der Zweckentfremdungssatzung beschlossen, die zur Sicherung des bestehenden Wohnraums vom Land Niedersachsen den Kommunen an die Hand gegeben wurde, wo die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Die Situation ist auf allen Inseln gleich, speziell für diese Gemeinden wurde eine solche Satzung in Hannover auf den Weg gebracht. Zuerst wurde sie indes in Niedersachsen von der Stadt Lüneburg beschlossen. Juist hängt nun ziemlich hintenan, andere Inseln wie beispielsweise Norderney sind da schon viel weiter. Hier wurde die Satzung bereits vor vier Jahren beschlossen und man erörtert mit dem Land derzeit Verbesserungen.

Auf Juist wurde im Jahr 2018 die Anwendung des § 22 BauGB als Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion auf Juist beschlossen. In den neuen Bebauungsplänen – wovon bisher allerdings nur einer Rechtskräftig ist – wurde aufgenommen, dass eine gewisse Prozentzahl von Wohnraum bei Neubauten als Dauerwohnraum auszuweisen ist. Bei der Zweckentfremdungsatzung geht es um bereits bestehenden Wohnraum. d.h. sie wird keine neuen Dauerwohnungen schaffen. Wer seinen bisherigen Wohnraum umwandeln will z.B. in Gewerberäume wie Vermietung, Einzelhandel usw. muss einen entsprechenden Bauantrag stellen. Im Gegensatz zu anderen Bauanträgen entscheidet hier aber nicht der Landkreis, sondern die Kommune selbst.

Ratsvorsitzender Björn Westermann (Pro Juist) wies darauf hin, dass es schwierig ist, Wohnraum als solchen zu benennen, denn in vielen alten Baugenehmigungen steht nur Pensionshaus. Gerhard Jacobs (CDU) stellte die Frage, was denn sei, wenn ein Insulaner im Ortskern seinen Wohnraum im Erdgeschoß zu einem Einzelhandelsgeschäft umbauen will, da im Bebauungsplan für das Gebiet ausdrücklich solche Geschäfte im Erdgeschoss vorgesehen sind. Laut Bürgermeister Dr. Tjark Georges entscheidet in solchen Einzelfällen der VA oder Rat, denn vom Grundsatz her wird die Gemeinde einer Umnutzung von Wohnraum nicht zustimmen.

Der Bürgermeister appellierte, der Satzung zuzustimmen. Gerade vor dem Hintergrund, dass Juist die teuersten Immobilien in Niedersachen verzeichnet, habe die Schaffung und der Erhalt von Dauerwohnraum höchste Priorität, so Goerges: „Wir geben auf, wenn der Rat hier nicht mitzieht.“

Auch Ratsmitglied Mein Habbinga (Pro Juist) sprach sich vehement für die Einführung der Satzung aus. Neben den Vorgaben in den Bebauungsplänen müsse man auch dieses Mittel zusätzlich nutzen. Habbinga: „Ich gehe abends durch dunkle Straßen im Ostdorf, weil dort kaum noch jemand wohnt. Es darf nicht noch dunkler werden.“ Die Festlandsinvestoren, die hier Häuser kaufen, würden trotzdem kommen, es würde ihnen durch die Zweckentfremdungssatzung lediglich das Sahnehäubchen genommen.

Björn Bolte (CDU) war das einzige Ratsmitglied, welches seine Gegenstimme begründete. Er sehe vor allem die älteren Juister, die ihre Rente in ihrer Immobilie sehen, was bedeutet, dass er vor allem dafür sei, dass Häuser weiterhin so teuer wie möglich verkauft werden sollen. Stattdessen sprach er sich für die Schaffung von neuem Dauerwohnraum aus.

Die Satzung tritt für fünf Jahre in Kraft, bei Bedarf kann sie dann neu erlassen werden. Die Kommunen können nur die komplette vom Land vorgegebene Satzung eins zu eins übernehmen und keine eigenen Komponenten einführen oder etwas streichen.

Die unglückliche Küchensanierung im Hafenrestaurant war auch Thema, sowohl bei den Kenntnisgaben, wie auch in der Einwohnerfragestunde. Der Betrieb oben im Hafenbetriebsgebäude wurde von der Gemeinde seit dem Bau im Jahre 1986/87 an dieselbe Juister Familie Wessels verpachtet, inzwischen in der zweiten Generation. Imzuge der Sanierung der öffentlichen Toiletten wurde auch damit begonnen, die Küche zu sanieren. Am 17. Februar sollte wieder eröffnet werden, doch immer noch steht die Küche unfertig da. Infolge der hohen Ausfälle (Grünkohlessen diverser Vereine, Feier Königsschießen Schützenverein, Konfirmationsfamilienfeier, Karnevalsgäste usw.) ist Pächter Peter Wessels inzwischen recht verzweifelt, zumal er sein Personal weiter bezahlt. Würde er seine Leute jetzt zum Arbeitsamt schicken, würden sie sofort in andere Betriebe vermittelt und er habe das Nachsehen. Beim letzten Ortstermin mit Pächter und Verpächter konnte man keinen Fertigstellungstermin nennen.

Der Bürgermeister gab zu, dass es Unzufriedenheit und Twist gäbe, aber wenn der Pächter seinen Ausfall/Schaden benennt,

dann sei dieses auch Sache des Verpächters und würde geregelt werden. Zudem sei er zuversichtlich, dass der Betrieb zur Ostersaison fertig sei.

Die Verzögerungen waren auch drauf zurückzuführen, dass der Hauptmitarbeiter der Bauunterhaltung schon längere Zeit krank ist. Auf die Frage, ob das Auswirkungen auf den zugesagten Baubeginn des neuen Feuerwehrhauses im Herbst habe, denn die Ausschreibungen müssten ja nun anlaufen, antwortete der Verwaltungschef, dass er weiter zuversichtlich sei, dass in diesem Jahr noch Baubeginn ist. Der Bauantrag liege beim Landkreis, sobald dieser genehmigt ist, können die Ausschreibungen beginnen, diese erfolgen nicht durch die Bauunterhaltung der Inselgemeinde, sondern durch das Auricher Planungsbüro für dieses Objekt.

Nachdem für das neue Feuerwehrhaus eine Südzufahrt zur Deichverteidigungsstraße als optimale Anbindung von der Feuerwehrführung und Feuerwehrunfallkasse angesehen wird, muss diese Fläche auch im Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Einstimmig votierte der Rat dafür, dass diese Änderung entsprechend eingearbeitet wird.

Auf die weiteren Punkte der Tagesordnung dieser wird JNN noch eingehen.

FOTO: HAFENRESTAURANT

Article pictures

