

Niederschrift

**über die 3. Sitzung der Dorfmachergruppe „Wohnen“ im Rahmen des Projektes
Keitum im Dialog
am Mittwoch, den 7. September 2016, 18:30 Uhr, im Friesensaal Keitum**

Es sind anwesend:

Marjen Meyer
Birte Wieda
Sönke Bussius
Guido Barbian

Von der Verwaltung sind anwesend:

Julia Zimmer	Abteilung Ortsentwicklung
Josefine Scotti	Abteilung Ortsentwicklung (Praktikantin, Protokollantin)

Tagesordnung

- 1. Begrüßung und Ablauf**
- 2. Stiftungen**
- 3. Weiteres Vorgehen**
- 4. Organisatorisches**

1. Begrüßung und Ablauf

Frau Julia Zimmer begrüßt die Anwesenden und stellt die Praktikantin Josefine Scotti vor. Frau Zimmer gibt anschließend einen kurzen Überblick über die Strukturierung des Abends anhand der Tagesordnung.

Eine Teilnehmerin merkt an, dass sie mit der Protokollführung nicht zufrieden ist. Gerade bei einem sensiblen Thema wie Wohnungsbau sollten konkrete Flächen nicht namentlich benannt werden. Außerdem bittet sie darum, auch die Teilnehmer der Dorfmacher-Gruppen nicht namentlich in den Protokollen zu vermerken, insbesondere, wenn es um die Aufgabenverteilung geht. Darüber hinaus schlägt sie vor, Protokolle zukünftig nur noch an aktive Teilnehmer per Mail zu verschicken, um Spekulationen zu minimieren.

2. Stiftungen

Zwei Teilnehmer berichten, dass sie die Thematik „Stiftungen“ bearbeitet haben, indem sie sich anhand eines Beispielgrundstückes Möglichkeiten der Bebauung und Finanzierung überlegt haben. Bei der untersuchten Fläche handelt es sich um eine private landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von 20.000m². Derzeit liegt der Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen bei etwa 3 €/m². Um einen Anreiz für den Eigentümer zu schaffen und einen fairen Handel zu betreiben, könnten allerdings 2 Mio. oder 10 Mio. € für die Fläche bezahlt werden. Die landwirtschaftliche Fläche soll schließlich für Wohnungsbau genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Keitum typischerweise ein gehobenes Klientel (z.B. Selbstständige, arbeitstätige Paare und junge Familien) lebt und dieses auch mit einem Neubau-Projekt angesprochen werden soll. Sozialer Wohnungsbau sollte nicht oder in eingeschränktem Maße verwirklicht werden.

Entsprechend der prägenden Baustruktur soll eine lockere Bebauung unter Reet realisiert werden. In Kampen konnte auf diese Weise auch vergleichsweise preisgünstiger Wohnraum für Ortsansässige geschaffen werden. Darüber hinaus besteht in Keitum derzeit keine akute Wohnungsnot, die befriedigt werden muss, sondern man sollte zukunftsorientiert handeln, um einen Lebensraum für zukünftige Generationen zu schaffen. Besonders das Eigentum mit Garten fehlt in Keitum, welches für Sylter attraktiv gestaltet und angeboten werden sollte. Auf der untersuchten Fläche könnten in dieser Form ca. 66 Wohneinheiten errichtet werden. Angestrebt werden drei unterschiedliche Haustypen (Doppelhaus, Reihenhaus und Stadtvilla), um Flexibilität zu schaffen und auf die jeweiligen Bedürfnisse und Wünsche der zukünftigen Bewohner eingehen zu können.

Es wird darüber diskutiert, inwieweit das Projekt politische Unterstützung/Zustimmung erfahren kann. Häufig besteht auf Seiten der Verwaltung und der Politik Skepsis gegenüber Bauvorhaben für angeblichen Dauerwohnraum, da derzeit aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten vermehrt Zweitwohnsitze entstehen. Es wird berichtet, dass der Kreis Nordfriesland anstrebt, einen weiteren Mitarbeiter zu diesem Zweck einzustellen.

Wird ein solches Projekt im Rahmen einer Stiftung umgesetzt, so könnte Dauerwohnraum langfristig gesichert werden, da nur Wohnungen mit besonderer Zweckbestimmung errichtet und entsprechend vergeben würden. Über ein Erbbaurecht wäre (theoretisch) abgesichert, dass bei einem Verkauf von Grundstücken keine überhöhten Preise erzielt würden. Eine Stiftung könnte bspw. als Grundstückseigentümer, Bauherr oder Vermieter fungieren.

Durch den Nachweis einer langfristigen Sicherung der Dauerwohnfunktion im Rahmen einer Stiftung könnte auch die Politik überzeugt werden und offener gegenüber solchen Bauvorhaben stehen.

Es wird vorgeschlagen, einen Architekten zu beauftragen, das Modell detaillierter auszuarbeiten und eine Kosteneinschätzung abzugeben. Eine Teilnehmerin möchte dazu bei einem befreundeten Architekten anfragen.

Zudem wird bemängelt, dass die Gemeinde zu einem großen Teil nicht von ihrem Vorkaufsrecht bei dem Erwerb von Grundstücken Gebrauch macht. Hier müsste man ansetzen, um weiteren Dauerwohnraum zu sichern. Für die nächste Sitzung soll das Thema „Kommunales Vorkaufsrecht“ noch einmal aufbereitet werden.

Im Folgenden werden einige Positiv-Beispiele für die Schaffung von Dauerwohnraum in Kooperation mit Privaten gesucht. Hierbei werden das Bauprojekt eines Sylter Bauunternehmers in Westerland und das Erbbau-Projekt im Mühlenweg in Tinnum angeführt, an denen man sich orientieren könnte. Es sollen weitere Projekte sowie Details recherchiert werden, z.B. wie die Projekte zustande gekommen sind und ob es Verträge gibt, die als Muster herangezogen werden könnten.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, dass einige Experten zu den nächsten Sitzungen eingeladen werden sollten. Hier bieten sich zum einen Herr Kopplin von der KLM oder Mitarbeiter des Unternehmens Conplan an, zum anderen Mitglieder der Genossenschaft am Bastianplatz oder des Interessenverbandes Wohnprojekte in Schleswig-Holstein.

Abschließend weist eine Teilnehmerin darauf hin, dass man sich zuerst darüber im Klaren werden sollte, was für einen persönlich „Wohnen“ bedeutet, um herauszufinden, auf welche Weise gewohnt werden soll. Hierbei dürfen auch kreative Ideen ausgelebt werden, sodass eine Individualität aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse in unterschiedlichen Wohnformen geschaffen wird. Dies sollte man überdenken, bevor man nach potentiellen Flächen schaut.

3. Weiteres Vorgehen/Arbeitsaufträge

Die Teilnehmer entscheiden, die noch nicht besprochenen Bau-/Wohnmodelle (Genossenschaft usw. → s. Protokoll 2. Sitzung) beim nächsten Termin ausführlich zu beleuchten. Zudem sollen die Teilnehmer anhand einer Fläche ein beispielhaftes Modellprojekt erstellen. Ein Dokument zu der Fläche verschicken die Moderatoren zeitnah.

Darüber hinaus sollen sich die Teilnehmer Gedanken machen, was Wohnen für sie bedeutet und wie sie gern zukünftig wohnen würden.

4. Organisatorisches

Die Moderatoren beenden die Sitzung.

Der nächste Sitzungstermin der Dorfmachergruppe „Wohnen“ wird am **5. Oktober 2016** ab **18.30 Uhr** im **Friesensaal** stattfinden.

Ende der Sitzung: 20.15 Uhr

gez. Julia Zimmer

gez. Josefine Scotti