

Einladung

Gremium: Finanz- und Wirtschaftsausschuss - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 04.11.2019, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 24.10.2019

1. An die Mitglieder des Finanz- und Wirtschaftsausschusses
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.08.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Überprüfung der Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken
Vorlage: 2019/220
- TOP 6 Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken - Antrag der FDP
Vorlage: 2019/221
- TOP 7 Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Arbeitnehmer - Antrag der FDP
Vorlage: 2019/209
- TOP 8 BPL. 100 - Im Göhlen - Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Vorlage: 2019/217
- TOP 9 Förderung von Wohneigentum
Vorlage: 2019/216

Einladung

- TOP 10 Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet Im Göhlen
Vorlage: 2019/218
- TOP 11 Erlass einer neuen Straßenreinigungsgebührensatzung
Vorlage: 2019/219
- TOP 12 Haushalt 2020 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan
Vorlage: 2019/197
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/220

freigegeben am **23.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Überprüfung der Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die bestehenden Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken werden nicht geändert.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Vergabe von Grundstücken wurde gelegentlich die Vergabep Praxis hinterfragt, allerdings nicht mit dem Ergebnis, dass eine Veränderung vorgenommen werden sollte.

Die derzeitige Vergaberichtlinie legt zum einen fest, wie viele Grundstücke einer Bewerbergruppe zugutekommen. Entsprechend werden 55 % der Grundstücke an Bewerber mit Kindern vergeben und 35 % an Bewerber ohne Kinder. 10 % der Grundstücke werden für den Geschosswohnungsbau, insbesondere Mietwohnungen oder soziale Einrichtungen, vorgesehen.

Die Bepunktung erfolgt nach folgendem Muster:

Kriterium	Unterkriterium	Punkte
Kinder unter 16, die dauerhaft im Haushalt leben	Kind 1	3
	Kind 2	2
	Kind 3	1
	jedes weitere Kind	0,5
Arbeitsort Rastede		1,5
Wohnort Rastede (Interessenten, die ihren Wohnsitz in Rastede haben oder hatten)		2
Bei Punktgleichheit wird folgendes Hilfskriterium angewendet:		
Bisher kein Wohneigentum in der Gemeinde Rastede		1 pro vollj. Person

Mit Ausnahme der Grundstücke, die baurechtlich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, kann sich jeder Bewerber auf jedes Grundstück bewerben, wobei im Rahmen der Bewerbung die fünf Grundstücke anzugeben sind, die die Bewerber bevorzugen. Sollten diese Wünsche keine Berücksichtigung finden können, wird ein anderes Grundstück, soweit möglich, angeboten.

In der Gruppe der Bewerber mit Kind(ern) wird die Anzahl berücksichtigt. Das ist auch dem Umstand geschuldet, dass Familien mit mehreren Kindern auf dem freien Immobilienmarkt nicht unbedingt Angebote finden, die der Anzahl der Familienmitglieder gerecht werden und die deshalb auf die Möglichkeit eines Neubaus angewiesen sind.

Innerhalb der o.a. Sitzung (sowie zwischenzeitlich von der FDP beantragt – Vorlage 2019/221) wurde eine stärkere Berücksichtigung von Bewerbern, die in der Gemeinde Rastede arbeiten, vorgeschlagen.

Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, die Vergabe der Grundstücke in den beiden letzten Baugebieten („Feldrosenweg“ in Hahn-Lehmden und „Friedrichskamp“ in Rastede) hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei einer Änderung der Vergabekriterien, bezogen auf eine Aufwertung des Kriteriums „Arbeitsort“, zu überprüfen. Bisher erhalten Bewerberpaare 1,5 Punkte, wenn eine oder beide Personen in der Gemeinde arbeiten. Angeregt wurde eine Punktevergabe je Person, die in Rastede arbeitet.

Hintergrund für die Vergabe von 1,5 Punkten maximal für den „Arbeitsort“ Gemeinde unabhängig davon, ob ein oder beide Bewerber in Rastede arbeiten, war seinerzeit die Gleichstellung von Paaren, bei denen ein Elternteil beruflich nicht aktiv ist (z.B. zur Betreuung der Kinder zu Hause bleibt). Bei einer Punktevergabe für jeden einzelnen Bewerber würden die vorstehend beschriebenen Bewerber benachteiligt.

In den beiden vorstehend genannten Baugebieten wurde bereits jetzt eine Vielzahl der Bewerbungen, die beide in der Gemeinde Rastede arbeiten, berücksichtigt. Durch eine höhere Bepunktung des Merkmals „Arbeitsort“ würden Bewerbungen auf der Vergabeliste zwar weiter nach oben gerückt sein, einen Zuschlag für ein Grundstück hätten aber lediglich zwei von insgesamt 282 Bewerbungen zusätzlich bekommen. Dies hätte verständlicherweise natürlich auch zur Folge gehabt, dass Bewerbungen, die bislang Berücksichtigung gefunden haben ebenfalls aufgrund der bestehenden Vergabekriterien, nicht mehr berücksichtigt werden können. Weiterhin hätte dies zur Folge gehabt, dass aus einer Gruppe von Bewerbungen mit gleicher Punktzahl lediglich 4 statt 6 Bewerbungen zu einem Losentscheid angestanden hätten.

Unabhängig von den vorigen Ausführungen gäbe es selbstverständlich eine Vielzahl von Kriterien, nach denen potenzielle Bewerbungen bewertet werden könnten. Diese könnten im Ergebnis auch dazu führen, dass ein noch stärkerer Fokus auf den Arbeitsort Rastede gelegt wird. So könnte überlegt werden, den derzeitigen Wohnort oder auch die Arbeitsstätte differenzierter zu betrachten.

Im Ergebnis allerdings wird jede noch so ausdifferenzierte Regelung aufgrund der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nach wie vor dazu führen, dass Bewerbungen nicht berücksichtigt werden, auch solche, denen man die Erfüllung der Kriterien problemlos unterstellen darf. Außerdem würde bei einer Überdehnung des

Merkmals „Arbeitsort“ eine Bevorzugung von Personen stattfinden, die womöglich außer dem Arbeitsort keine weitere Beziehung zu Rastede hätten.

Die geltenden Vergabekriterien verhindern darüber hinaus nicht, dass es im Bewertungsverfahren zu Punktgleichständen kommen kann. In diesen Fällen erhält zunächst der Bewerber einen Punktabzug, der bereits Wohneigentum in der Gemeinde Rastede hat. Sofern dann immer noch Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Aus Sicht der Verwaltung spricht deshalb nichts dafür, die Vergabekriterien zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/221freigegeben am **21.10.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken - Antrag der FDP

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 17.02.2019 beantragt die FDP-Fraktion, die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken dahingehend zu ändern, dass nicht mehr Familien mit Kindern bevorzugt, sondern Bewerber, die in Rastede arbeiten, besser gestellt werden.

Es wird auf die Vorlage 2019/220 verwiesen, in der die Überprüfung der Vergabekriterien dargestellt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der FDP

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/209freigegeben am **24.10.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 08.10.2019

Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Arbeitnehmer - Antrag der FDP

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem als Anlage beigefügten Antrag hat die FDP die Zielsetzung formuliert, in zentraler Lage bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Mitarbeiter*innen von Rasteder Unternehmen zu schaffen.

Hintergrund ist die auch der Verwaltung teilweise bekannte Suche von Unternehmen nach Wohnraum für Mitarbeiter*innen. Die Gemeinde Rastede hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend als ein interessanter Wohn- aber auch Gewerbeort entwickelt. Hieraus entsteht in gewisser Hinsicht durchaus einen Interessenkonflikt. Sowohl aus den Reihen der Einwohner*innen als auch denen der Mitarbeiter*innen, auch, wenn beide Eigenschaften zusammentreffen, wird Wohnraum unmittelbar nachgesucht. Unternehmungen sind außerdem auch mittelbar auf der Suche nach Wohnraum, um Mitarbeiter*innen in ihrem Unternehmen zu halten oder zu gewinnen.

Eine besondere Präferenz für diese Klientel wurde in der Vergangenheit bereits gesehen und in den Vergabekriterien durch gesonderte Bepunktung berücksichtigt. Eine höhere Bepunktung würde sich zu einer Verzerrung gegenüber den Einwohner*innen auswirken können. Langfristig ausgerichtete Bodenpolitik kann sich nicht primär an kurzfristig ausgerichteten Unternehmensinteressen orientieren.

Folglich ist die Gruppe der Mitarbeiter*innen in dem ohnehin Gesamtinteressentenkreis enthalten gewesen, wobei sicherlich auch zu einem nicht unwesentlichen Teil Überschneidungen mit dem Merkmal der Einwohnerschaft auftreten.

Tatsächlich führt die Ansiedlung von Unternehmen im Übrigen nicht sofort zu einem Wohnraumbedarf. Mitarbeiter der Unternehmen nehmen zunächst typischerweise Anfahrtswege in Kauf, schon deshalb, weil es sich bei der Ansiedlung regelmäßig um solche handelt, die aus der näheren Umgebung stammen. Im Übrigen wäre es den Unternehmen bereits heute möglich, selbstständig für entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten zu sorgen, beispielsweise dann, wenn man selbst am Markt als Käufer*in auftreten würde. Auf die Vorlage 2019/220 wird insoweit verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Antrag der FDP vom 25.07.2019

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/217freigegeben am **24.10.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

BPL. 100 - Im Göhlen - Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Grundstücke, die für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, werden an Bauträger oder Bauherrengemeinschaften vergeben. Für Bauträger finden die Vergabekriterien für Mehrfamilienhäuser, für Bauherrengemeinschaften die für Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechende Anwendung.
2. Die Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, werden an Bauträger vergeben. Es finden die Vergabekriterien Anwendung, die für Mehrfamilienhäuser im Bereich Feldrosenweg beschlossen worden sind. Die Bepunktung von Mietwohnungen wird erhöht, um die Schaffung von Mietwohnungen zu priorisieren.

Sach- und Rechtslage:**Mehrfamilienhausbebauung**

In der Vergangenheit hatte der Rat der Gemeinde Rastede Vergabekriterien für Mehrfamilienhäuser im Bereich „Feldrosenweg“ beschlossen. Namentlich waren dies

- Wohnungsart
- Mietpreis/m²
- Ausstattung
- Zielgruppe
- Optik
- Gesamtkonzept

Mit Hilfe dieser Kriterien wurden die seinerzeit eingereichten Konzepte bewertet. Im Rahmen der Beratungen wurde angeregt, einen stärkeren Blick auf die Schaffung von Mietwohnraum zu legen. Das soll nun im Baugebiet Im Göhlen derart umgesetzt werden, dass für die Schaffung von Mietwohnungen ein noch höherer Punkteanteil (Erhöhung von bisher 2 Punkten pro Wohneinheit auf künftig 3 Punkte pro Wohneinheit) gegenüber dem Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen wird.

Insgesamt steht hinter der Absicht der Versuch, sogenannten „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Hierzu sei ausgeführt (das gilt für die Reihenhausbauung, soweit diese von Bauträgern durchgeführt wird, vergleichbar), dass es keine eindeutige Definition des vorgenannten Begriffes gibt. Eine Annäherung an diese Begrifflichkeit wird in mehreren Wohnraumversorgungskonzepten vorgenommen, wo für Niedersachsen festgestellt wird, „dass über 10 % aller Haushalte dem Segment „einkommensschwach“ zugeordnet werden müssten (vergleiche Bericht der N-Bank 2010). Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird, sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte nicht mehr ausreichend ist um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.“

Laut einer EU-Definition besteht eine Überlastung durch Wohnnebenkosten dann, wenn Haushalte 40 % und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Es wurde deshalb eine EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung gegründet, die diesen Indikator zu Identifizierung von unzureichenden Wohnsituation festlegt.

Aus dem Raum Osnabrück wurde der Versuch unternommen, diese sogenannte „Armutsgefährdungsschwelle“ zu berechnen. Für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern läge danach bei einem Durchschnittseinkommen von 2.059 € pro Monat die zumutbare Warmmiete bei 824 € pro Monat.

Zwar wäre es möglich, auch deutlich weitergehende Regeln zu treffen; das sogenannte Münsteraner Modell formuliert eine Vielzahl von Bedingungen so genannter sozialgerechter Bodennutzung, die allerdings auch unter dem Eindruck eines sehr stark nachgefragten Ballungsraumes zu sehen sind. Für die Gemeinde werden im Augenblick die vorgesehenen Kriterien als ausreichend angesehen, insbesondere auch, um sicherzustellen, dass – hoffentlich – eine Reihe von Bewerbungen für die Errichtung solcher Häuser eingeht.

Wenn und soweit Regelungen auch für Privatgrundstücke aufgenommen werden sollten, bedürfte dies einer zunächst gesonderten politischen Entscheidung, bevor hierzu konkrete Vorschläge erarbeitet werden würden.

Denkbar wäre außerdem, neben den bislang ermittelten Vergabekriterien weitere Überlegungen anzustellen, die eine möglichst breite Auswahl an Bewerbern entstehen ließen. So könnte beispielsweise überlegt werden, den Grundstückskaufpreis zur Disposition zu stellen. Wenngleich einhellig von den Finanzinstituten davon ausgegangen wird, dass dieser Faktor nur einen untergeordneten Teil der Baukosten insgesamt einnimmt, mag sich dennoch auf dieser Grundlage die Möglichkeit ergeben, Angebote von sonst eher nicht interessierten Dritten zu generieren.

Bisher hat die Gemeinde Rastede Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser angeboten. Das Portfolio soll nun um Reihenhäuser erweitert werden.

The site plan shows a residential development with various building types and infrastructure. Key features include:

- Building Types and Specifications:**
 - WA₁ (II) a:** TH $\geq 6,5$ m, FH $\geq 9,5$ m. This type is shown in multiple locations, including a large central area and smaller plots.
 - WA₁ I a:** TH $\geq 4,0$ m, FH $\geq 9,5$ m. This type is shown in smaller plots.
 - WA₁ (II) a:** TH $\geq 6,5$ m, FH $\geq 9,5$ m. This type is shown in a plot near the bottom right.
- Infrastructure:**
 - Gasleitung (Gas Line):** Indicated by a dashed line with crosses.
 - Tr. Nr. 803:** A road or track running along the right side of the development.
 - Wasserleitung des COWV wird verlegt:** A note indicating that the water line for the COWV is being relocated.
- Callout Box:** A blue arrow points to a specific area with the text: "Für Reihenhausbebauung vorgesehen" (Intended for row housing construction).

Denkbar wären hier beispielsweise Gebäude mit vier bis fünf Wohneinheiten, die bei einer Grundstücksfläche von rd. 250 m² pro Wohneinheit eine bebaubare Grundfläche von ca. 100 m² aufweisen. So kann ein Angebot geschaffen werden, das kleine Grundstücke, gute Ausnutzbarkeit und Gartenflächen kombiniert.

Seite 3 von 4

Die Vergabe der Grundstücke an Bauträger würde sich grundsätzlich an der Vergabe der Mehrfamilienhäuser orientieren.

Für die Vergabe der Grundstücke an Bauherrengemeinschaften werden die Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke herangezogen (Vorlage 2015/194A). Dabei können die Überlegungen in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum hier Anwendung finden, zum Beispiel dergestalt, dass der Schaffung von Wohnraum mit dem Zweck der Vermietung der Vorzug dann gegeben wird, wenn ein bestimmtes Mietniveau nicht überschritten wird.

Da, wie ausgeführt, die Veränderung der Vergabekriterien in Bezug auf die Berücksichtigung des Mietzinses eine Bevorzugung des Mietwohnungsbaus bedeutet, könnte dies im Ergebnis dazu führen, dass Grundstücke nicht an eine Bauherrengemeinschaft vergeben würden, da diese nur zur zum Zwecke des Eigenbezugs bauen dürfen.

Insofern wäre denkbar, eine anteilige Aufteilung der Bauflächen (70/30, 50/50 etc.) auf die Interessenten (Bauherrengemeinschaften oder Bauträger) erst nach Eingang sämtlicher Bewerbungen vorzunehmen.

Grundlage für die Aufteilung wäre das Verhältnis der jeweils eingegangenen Bewerbungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Konkrete finanzielle Auswirkungen können erst dann benannt werden, wenn unter Berücksichtigung der vorgelegten Angebote entsprechende Grundstücksvergaben durchgeführt werden.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/216freigegeben am **23.10.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Förderung von Wohneigentum

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte „Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken“ wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Vermarktung von Grundstücken in Neubaugebieten durch die Gemeinde wurde angeregt, Voraussetzungen und Möglichkeiten der Unterstützung zur Schaffung von Wohnraum zum Zweck der Eigennutzung zu prüfen, die einem Personenkreis auch mit geringerem Einkommen zugutekommen können.

Die Verwaltung hat diese Anregung aufgegriffen und hierzu eine entsprechende Richtlinie erarbeitet. Die Richtlinie ist als Anlage 1 beigefügt. Im Folgenden wird auf die einzelnen Überlegungen und Festsetzungen der Richtlinie eingegangen, wobei grundsätzlich sowohl im Hinblick auf diese Vorlage als auch für die Vorlage betreffend die Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser gilt, dass davon ausgegangen wird, dass die finanzielle Belastung durch die Gewährung von Vorteilen durch die Gemeinde aus der Gesamtheit der Grundstückserträge des jeweiligen Baugebietes bestritten wird.

Ebenso wie die grundsätzliche Frage der Preisgestaltung zwar augenblicklich für das Baugebiet „Im Göhlen“ gilt, sollte dennoch die Möglichkeit gesehen werden, die vorgestellten Anregungen und Hinweise in Form der Richtlinie auch auf andere Baugebiete zu übertragen, da die Grundproblematik selbstverständlich gleich bleibt.

Die vorgesehene Förderung im Hinblick auf Anspruchsberechtigung und Höhe basiert in den Grundzügen auf dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz

(NWoFG) und der entsprechenden Durchführungsverordnung. Diese Überlegung hat sich unter anderem auch die Stadt Oldenburg zu Eigen gemacht, wo dieses Verfahren, allerdings in anderer Ausprägung, bereits seit einiger Zeit gilt.

Das NWoFG verfolgt ursprünglich die Aufgabe, Zinsbeihilfen an Bauwillige zu vergeben, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. So ist zum Beispiel derzeit festgelegt, dass ein Kredit bis zur Höhe von 40.000 Euro für einen Zeitraum von bis zu maximal 15 Jahren zinsfrei zur Verfügung gestellt wird, wobei allerdings eine angemessene Fläche (für einen 4-Personen-Haushalt ca. 120 qm Wohnfläche) zugrunde gelegt wird. Entsprechende Bewilligungsstelle ist die N-Bank.

Ob und inwieweit sich dieses Programm in der Praxis durchsetzen kann und wird, kann im Augenblick nicht beurteilt werden. Bekanntermaßen gelten insbesondere dann, wenn für die Realisierung eines Bauvorhabens Drittmittel in Form von Bankkrediten erforderlich sind, zusätzliche rechtliche Normen. So ist zum Beispiel die Wohnraumimmobilienkreditrichtlinie seit 2015 durch die Banken zu beachten. Danach sind Kreditnehmer nur zum Teil in der Lage, Kredite in Anspruch nehmen zu können. Selbst wenn man neben den finanziellen Vorteilen der Gemeinde mögliche weitere Drittmittel (z. B. Baukindergeld) in Rechnung stellt, verbleiben Unwägbarkeiten, die nicht vorhergesehen werden können.

Man könnte berechtigterweise auch die Frage stellen, ob die Gemeinde ihren Anteil dazu beitragen soll, Voraussetzungen für eine Klientel zu schaffen, die sich womöglich erst durch die Gewährung von Drittmitteln in eine ansonsten nicht mögliche Verschuldungssituation hinein begibt. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Grundlage eines gesicherten sozialen Zusammenlebens eben auch darin bestehen sollte, in nahezu allen sozialen Schichten Eigentum schaffen und damit Sicherheit auch für die weiteren Lebensabschnitte generieren zu können. Die Gewährung der Mittel ist im Übrigen nicht so umfangreich, als dass hierdurch Missstände hervorgerufen werden könnten, die ansonsten nicht denkbar wären.

Zu der Richtlinie im Einzelnen:

1. Die Richtlinie soll ausschließlich für den Erwerb von Grundstücken der Gemeinde gelten. Dadurch ist gewährleistet, dass keine marktverzerrenden Faktoren berücksichtigt werden, die im Übrigen ausschließlich von der Gruppe von Abgabepflichtigen zu tragen wären. Wie bereits ausgeführt, gilt als Ausgangspunkt der Überlegung, dass sich das Baugebiet „selbst trägt“.
2. Die jährlichen Einkommensgrenzen nach dem NWoFG betragen 17.000 € bei Ein-Personen- und 23.000 € bei Zwei-Personenhaushalten. Für jede weitere Person sowie für Kinder werden jeweils weitere 3.000 € berücksichtigt. Eine Deckelung der Personenanzahl ist nicht vorgesehen, da verwaltungsseitig dem Umstand Rechnung getragen werden soll, dass eine größere Familie grundsätzlich eines gesteigerten Einkommens bedarf. Die Ermittlung der Einkommensgrenze ist nach dem NWoFG jedoch aufwendig, da, wie in Deutschland üblich, eine Fülle von Zurechnungs- bzw. Abrechnungsbeträgen zu berücksichtigen sind. Folglich wird die Möglichkeit eröffnet, auf der Grundlage eines entsprechenden Bescheides nach vorgenannten Gesetz die Einkommensgrenze nachzuweisen oder aber im vereinfachten Verfahren den Nachweis zu liefern. Dies erfolgt durch Vorlage der entsprechenden Einkommensteuerbescheide der vergangenen 3 Jahre, aus denen dann der Mittelwert ge-

bildet wird. Darüber hinaus kann der Einkommensnachweis auch über einen gültigen Wohnberechtigungsschein erbracht werden. Die Einkommensgrenze für einen Vier-Personenhaushalt betrüge somit, ungeachtet der Möglichkeiten von Zu- bzw. Abrechnungen, 29.000 €. Liegt das Jahreseinkommen in diesem Beispiel 27.950 € wären die formalen Voraussetzungen für eine Förderung gegeben.

3. Die Stadt Oldenburg sieht beispielsweise 10 % der Fläche der jeweiligen Quartiere für die Vergabe an entsprechende Bewerber vor, die die Voraussetzungen des NWoFG erfüllen. Die Förderhöhe beträgt dort maximal 24 % des Grundstückswertes. Die Regelung bezüglich der Flächenbegrenzung wird als grundsätzlich sinnvoll erachtet und ist deshalb auch in den Entwurf der Richtlinie aufgenommen worden. Dabei ist durchaus denkbar, dass die Förderung nicht nur für Einfamilien- sondern ebenfalls für Doppel- und Reihenhäuser Anwendung finden kann, sofern diese ebenfalls nur für die Eigennutzung (Selbstbezug) vorgesehen sind. In Bezug auf die absolute Förderhöhe wäre jedoch denkbar, die Förderung entsprechend den persönlichen Umständen zu staffeln. Vorgeschlagen wird, den Kaufpreis für den Grundstückskostenanteil um 10 % je volljähriger Person, maximal 20 % und für jede weitere Person um 5 %, maximal 10 % zu senken. Diese Art der Förderung soll für 10 % der Grundstücke im jeweiligen Neubaugebiet Anwendung finden.
4. Anspruchsberechtigte(r) sollte nur sein, wer seit mindestens drei Jahren in der Gemeinde Rastede den Wohnsitz hat oder mindestens fünf Jahre mit einem eigenen Hausstand in der Gemeinde Rastede gelebt hat. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der Kreis der Anspruchsberechtigten nicht dazu führt, dass Missbrauch betrieben werden könnte. Daneben muss sichergestellt sein, dass im Falle der Bezuschussung der Sinn auch dauerhaft erfüllt wird. Insofern muss der Wohnraum jedenfalls für mindestens zehn Jahre selbst bewohnt werden (vgl. Vorlage 2019/046).
5. Im Übrigen gelten die Vergaberichtlinien der Gemeinde uneingeschränkt. Sofern mehr Anträge auf Förderung gestellt werden, als Grundstücke dafür zur Verfügung stehen (vgl. Nr. 3), erfolgt der Zuschlag entsprechend der Rangfolge, die sich aus den Vergabekriterien ergibt. Die mit dieser Vorlage erarbeitete Richtlinie hat nicht die Aufgabe, die Grundüberlegungen der Vergaberichtlinie zu ersetzen. Da zum Zeitpunkt der Bewerbung um ein Grundstück und gegebenenfalls eines entsprechenden Zuschlags von der Gemeinde ggf. nur ein geringer Zeitraum besteht, sollte für die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke, für die eine solche Bewerbung nach dieser Richtlinie vorliegt, ein Mindestzeitraum von drei Monaten festgesetzt werden. Es wird davon auszugehen sein, dass zum Zeitpunkt einer möglichen Entscheidung durch die Gemeinde noch nicht alle Finanzierungsquellen durch die Bauinteressenten angefragt worden sind bzw. eine Zusage aussteht. Es wäre insoweit verfehlt, frühzeitig festzustellen, dass eine Vergabe nicht erfolgen kann. Der Verwaltung liegen derzeit keine Erfahrungen vor, in welchem Zeitabschnitt die entsprechenden Unterlagen beigebracht werden können. Gegebenenfalls wird hierauf in der Zukunft noch einzugehen sein.

6. Es ist durchaus denkbar, dass für den Personenkreis weitere Mittel von staatlicher Seite (zum Beispiel in Form von Zinsvergünstigungen oder Zuschussleistungen) gewährt werden. Die Verwaltung schlägt vor, Überlegungen im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung oder sogar den Ausschluss der gemeindeeigenen Förderung nicht anzustellen. Die insoweit vielleicht angestrebte „Gerechtigkeit“ lässt sich im Ergebnis durch keine wie auch immer gearteten Maßnahmen vollständig abbilden. Dementsprechend sollte auch die gemeindliche Förderung im Umkehrschluss nicht dazu führen, dass finanzielle Mittel von Dritten ausgeschlossen werden. Für den Bereich des NWoFG wurde dies verwaltungsseitig geprüft und kann verneint werden.
7. Die Auszahlung erfolgt als Zuschuss. Damit ist klargestellt, dass der Grundstückspreis zunächst für alle im Baugebiet gleich ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum jetzigen Zeitpunkt kann über die absoluten Auswirkungen keine Aussage getroffen werden. Dies wird letztlich abhängig sein von der Inanspruchnahme der Förderlichkeit und den persönlichen Voraussetzungen der jeweiligen Antragsteller/-innen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/218freigegeben am **24.10.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Grundstücke im Bereich der ersten beiden Verkaufsabschnitte des Baugebietes „Im Göhlen“ wird wie folgt festgesetzt:

WA 1:	270,00 €/m ²
WA 2:	225,00 €/m ²
WA 3:	185,00 €/m ²
WA 4:	185,00 €/m ²
WA 5:	225,00 €/m ² (Reihenhäuser)

(WA = Allgemeines Wohngebiet / Die Ziffern kennzeichnen Bereiche des Bebauungsplanes mit gleichen baulichen Ausnutzbarkeiten.)

2. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für die nach der Erschließungsbeitragssatzung ermittelten voraussichtlichen Erschließungsbeiträge wird folgendermaßen festgesetzt:

WA 1:	40,30 €/m ²
WA 2:	40,30 €/m ²
WA 3:	33,58 €/m ²
WA 4:	33,58 €/m ²
WA 5:	40,30 €/m ²

3. Die im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend den Bestimmungen der Abwasserbeitragssatzung

a) für den Schmutzwasserkanal:

WA 1:	5,34 €/m ²
WA 2:	5,34 €/m ²
WA 3:	3,34 €/m ²
WA 4:	3,34 €/m ²
WA 5:	5,34 €/m ²

b) für den Regenwasserkanal:

WA 1:	1,19 €/m ²
WA 2:	1,00 €/m ²
WA 3:	1,00 €/m ²
WA 4:	1,00 €/m ²
WA 5:	1,59 €/m ²

Hinweis: Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Verkaufspreis enthalten.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Im Göhlen“ (Anlage 1) im Wesentlichen abgeschlossen sind, können jetzt die Vorbereitungen für die Vermarktung geschaffen werden. Das Baugebiet soll über einen Zeitraum von maximal sieben Jahren erschlossen und vermarktet werden (Vorlage 2018/086). Zunächst werden deshalb die Verkaufspreise für die Grundstücke in den ersten beiden Verkaufsabschnitten (Anlage 2) festgesetzt.

Eine Preisermittlung auch für die übrigen Bauabschnitte ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die Preisentwicklung für Erschließungsleistungen nicht bekannt ist und sich auch im Hinblick auf das Vergaberecht nicht ermitteln lässt. Preisabweichungen sind jedoch aufgrund der Dauer des Vermarktungszeitraumes zu erwarten. Die Kosten für die Erschließungsanlagen, die für alle Verkaufsabschnitte von Belang sind (zum Beispiel Zufahrtsstraße, Regenrückhaltebecken und Ähnliches), sind anteilig auf alle Verkaufsabschnitte umgelegt worden.

Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass die Grundstückspreise für vergleichbare Grundstücke in den unterschiedlichen Verkaufsabschnitten aufgrund des langen Vermarktungszeitraumes unterschiedlich ausfallen.

Folgende Ausgangsfragestellungen sind zu beantworten:

- Wie hoch soll der Verkaufspreis liegen?
- Wie hoch wäre der Ertrag und welche Finanzierungsüberlegungen stehen damit in Zusammenhang?

Zunächst wäre denkbar, auf das Gebiet insgesamt gesehen einen Durchschnittspreis zu bilden. Allerdings würde man mit einer solchen pauschalen Betrachtung den unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten der einzelnen Flächen nicht gerecht werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind in verschiedenen Bereichen unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten festgelegt worden. Auf die Anlage 1 zu dieser Vorlage wird insoweit verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend der Ausnutzbarkeit auch die Preisgestaltung vorzunehmen.

Die folgende Tabelle stellt zunächst die unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten anhand eines Beispielgrundstücks dar, um letztlich eine sachliche Gewichtung der Verkaufspreise zu ermöglichen:

Grundstück (m ²)	x	GRZ	=	baulich nutzbare Grundfläche (m ²)	x	Vollgeschoss 1 VG = 1,65 2 VG = 2	=	baulich nutzbare Gesamtfläche (m ²)	Relation
650	x	0,25	=	162,5	x	1,65	=	268	100 %
650	x	0,25	=	162,5	x	2	=	325	121 %
650	x	0,3	=	195	x	2	=	390	145 %
650	x	0,4	=	260	x	2	=	520	194 %

Bezogen auf die Relation gleich 100 % gilt es nunmehr, einen entsprechenden „Grundverkaufspreis“ festzulegen. Die Verwaltung hat hierzu vorgeschlagen, diesen Grundpreis inklusive aller Erschließungsleistungen auf 185,- €/m² festzusetzen. Gegenüber den zuletzt erhobenen Kaufpreisen, zum Beispiel für den Bereich „Südlich Schlosspark IV“ bedeutet dies eine Preiserhöhung von 35,- €/m².

Die Verwaltung hat sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

- Die Bodenpreise haben sich insbesondere in der jüngsten Vergangenheit am Markt nochmals deutlich erhöht. Aus Sicht der Verwaltung lässt sich nicht erkennen, warum dieses Marktgeschehen, ohnehin als Bestandteil der gesetzlichen Verkaufsbestimmungen durch die Gemeinde zu beachten, in der Preisgestaltung keine Rolle spielen sollte. Weder die Vergabekriterien noch sonstige Überlegungen haben in der Vergangenheit dazu geführt, die Finanzierbarkeit insgesamt von Bauobjekten infrage zu stellen. Im Gegenteil: Innerhalb der Baugebiete konnte beobachtet werden, dass die Grenzen der Ausnutzbarkeit aus baurechtlicher Sicht so stark in Anspruch genommen worden sind, dass Überlegungen zur Senkung der Ausnutzbarkeitsziffern in Bebauungsplänen in Erwägung gezogen worden sind.
- Erstmalig ist beabsichtigt, innerhalb des Baugebietes durch Preisgestaltung einerseits als auch durch Zuschussgewährung andererseits eine Durchmischung der Sozialstruktur zu erzeugen. Soweit durch diese Überlegungen nicht der Marktpreis überschritten wird, ist es gerechtfertigt, dem Baugebiet insgesamt diese Entwicklung auch in monetärer Hinsicht zu übertragen. Hierauf wird zum Teil noch in dieser Vorlage, zum Teil in anderen Vorlagen, eingegangen.
- Der aktuelle Grundstücksmarktbericht verzeichnet bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Preisspanne, innerhalb derer sich der Vorschlag des Grundverkaufspreises bewegt. Insofern wird die Entwicklung des Marktes hier lediglich nachvollzogen. Dieses ist rechtlich auch explizit vorgeschrieben. § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) stellt klar, dass Kommunen ihre Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert verkaufen dürfen. Dieser volle Wert entspricht bei Grundstücken dem Verkehrswert also dem am Markt erzielbaren Preis.

- Die Stadt Oldenburg mit jedenfalls keiner anderen sozialen kommunalen Verpflichtung als die Gemeinde Rastede hat den Grundstücksverkaufspreis für das geplante Neubaugebiet im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes auf 250,- €/m² bis 480,- €/m² festgelegt. Berücksichtigt man die Lage am Stadtrandgebiet und vergleicht diese mit der Lage des in Rede stehenden Baugebietes in Rastede, muss man zu der Erkenntnis kommen, dass das Baugebiet der Gemeinde sich in jedem Falle wertiger darstellt. Begrenzt zum Teil durch Landschaftsschutzgebiete, in unmittelbarer Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, vergleichsweise nah am Ortszentrum gelegen, müsste der Grundstückswert sich mindestens ähnlich bemessen. Die Verwaltung hat so gesehen einen gewissen Abschlagsbetrag berücksichtigt, um dem Unterschied zwischen einem Ober- und einem Mittelzentrum gerecht zu werden.

Reihenhausbebauung

Wie in Vorlage 2019/048 beschrieben, ist ein Teil der Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen (Anlage 3 – grün markiert). Diese Grundstücke sind kleiner als normale Einfamilienhausgrundstücke. Der Größenunterschied wird durch eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzbarkeit kompensiert. Diese hohe bauliche Ausnutzbarkeit führt jedoch zu einer Verzerrung der Kaufpreisberechnung.

Wie dargestellt, orientiert sich der Verkaufspreis an der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstückes. Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes haben die Grundstücke für Reihenhausbebauung die höchste bauliche Ausnutzbarkeit, was wiederum zum höchsten Quadratmeterpreis führen würde.

Hier ist die strikte Anwendung der Kaufpreisermittlung nach baulicher Ausnutzbarkeit nicht sinnvoll. Vergleicht man ein WA2-Grundstück mit einer Größe von 600 m² und ein WA5-Grundstück mit einer Fläche von 350 m², zahlt man für das WA2-Grundstück 135.000,- € und für das WA 5-Grundstück 126.000,- €, somit also für 58 % der Grundstücksfläche 93 % des Grundstückspreises.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Verkaufspreis für die Grundstücke, die für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, abweichend von der Gewichtung nach Ausnutzbarkeit an den Verkaufspreis für zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zu koppeln.

Schaffung „bezahlbarer Wohnraum“

Wie in der Vorlage 2019/047 dargestellt, soll die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ durch eine gemeindliche Richtlinie ermöglicht werden. Eine Anwendung der Richtlinie auf die ersten beiden Verkaufsabschnitte würde zu einer maximalen Förderhöhe im Gegenwert von rund 140.000 € führen können. Dieser Aufwand sollte durch die entsprechenden Überschüsse aus den Gesamterlösen gedeckt werden. Dieses müsste auch für den Bereich der Mehrfamilienhäuser gelten, jedenfalls dann, wenn man beispielsweise über die Preisgestaltung mittelbaren Einfluss auf die Höhe des Mietniveaus nehmen möchte.

Verpflichtung zum Eigenbezug

Die derzeitigen vertraglichen Regelungen sehen einen Eigenbezug der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke für nur ein Jahr vor. Es ist zu beobachten, dass diese Regelung in der Vergangenheit von einigen Käufern gezielt ausgenutzt wurde, um die Grundstücke unmittelbar nach Ablauf der Frist mit Gewinn zu veräußern.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Zeitraum des Selbstbezugs auf 10 Jahre zu erhöhen und nur in begründeten Einzelfällen Ausnahmen hiervon zuzulassen. Sofern hiergegen verstoßen wird, wird – wie bisher – eine Vertragsstrafe i.H.v. 30 % des Grundstückskaufpreises, exklusive Beiträgen, erhoben.

Der Zeitraum des Selbstbezuges für geförderte Grundstücke soll ebenfalls auf 10 Jahre erweitert werden. Sofern der Selbstbezug ohne rechtlichen Grund verkürzt wird, wird neben der oben angegebenen Vertragsstrafe auch der geförderte Kaufpreis zurückgefordert, der im Rahmen der Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Vorlage 2019/047) gewährt wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezogen auf die ersten beiden Verkaufsabschnitte ergeben sich Erträge in Höhe von 2.450.000,- €.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan 100 – Im Göhlen

Anlage 2: Übersicht Vermarktungsabschnitte und Preise

Anlage 3: Übersicht Reihenhäuser

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/219freigegeben am **23.10.2019****Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

Datum: 14.10.2019

Erlass einer neuen Straßenreinigungsgebührensatzung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	26.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	10.12.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 beigefügte Neufassung der Satzung über die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren in der Gemeinde Rastede (Straßenreinigungsgebührensatzung) wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

In der Straßenreinigungsgebührensatzung ist geregelt, wer, wann und in welcher Höhe Straßenreinigungsgebühren zu zahlen hat. In Konsequenz aus der Änderung des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und den jüngsten Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) ist eine Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung zwingend erforderlich, um auch zukünftig rechtssicher Straßenreinigungsgebühren zu erheben.

Da viele Kommunen in Niedersachsen von einem entsprechenden Anpassungsbedarf im Gebührensatzungsrecht betroffen sind, hat der Niedersächsische Städtetag eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, in der die verschiedenen rechtlichen Problempunkte erörtert wurden. Ein Schwerpunkt lag dabei auf den zulässigen Gebührenmaßstäben (modifizierter Frontmeter-, Grundstücks- und Quadratwurzelmaßstab). Die Arbeitsgruppe hat im Ergebnis das Muster einer Straßenreinigungsgebührensatzung erstellt, in der als möglicher Gebührenmaßstab auch die Flächenmaßstäbe aufgenommen wurden.

Die Gemeinde Rastede stellt ihre Straßenreinigungsgebührensatzung auf einen Flächenmaßstab, speziell auf den Quadratwurzelmaßstab, um, da der bisherige Frontmetermaßstab im Hinblick auf eine rechtssichere Gebührenerhebung umfangreicher Modifikationen bedurft hätte und die Ermittlung der Berechnungsgrundlagen für einen Flächenmaßstab grundsätzlich mit weniger Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Bei der Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung greift die Gemeinde Rastede weitestgehend auf die Regelungen der Mustersatzung des Niedersächsischen Städtetages zurück.

Im Folgenden werden die grundlegenden Änderungen in der Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung dargestellt.

Änderung § 52 NStrG – Festlegung Allgemeinanteil

Der Niedersächsische Landtag hat zum 01.01.2017 die Änderung des § 52 NStrG beschlossen, wodurch der von der Kommune zu tragende Kostenanteil der Straßenreinigung (Allgemeinanteil) auf 25 % festgesetzt wurde (§ 52 Abs. 3 Satz 4 NStrG). Die Höhe des kommunalen Anteils an den Kosten spiegelt den Anteil des Allgemeininteresses an der Reinigung der Straßen wieder. Durch den Allgemeinanteil wird die Nutzung der Straßen durch einrichtungsfremde Nutzer und auch das Eigeninteresse der Kommune an verkehrssicheren Straßen und an einem ansprechenden Gesamteindruck des Straßen- beziehungsweise Ortsbildes berücksichtigt. Eine ortsspezifische Ermittlung des Allgemeinanteils mit dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand wird dadurch nicht mehr gefordert. Der Allgemeinanteil ist bei der Kalkulation des Gebührensatzes mit 25 % zu berücksichtigen. In der Gemeinde Rastede wurde bisher – auch ohne individuelle Ermittlung – ein Allgemeinanteil i. H. v. pauschal 25 % bei der Kalkulation berücksichtigt.

Siehe § 4 Abs. 5 der neu gefassten Satzung.

Gebührenmaßstab

Wie oben bereits ausgeführt, wird der Gebührenmaßstab auf einen Flächenmaßstab umgestellt und zwar auf den sogenannten Quadratwurzelmaßstab. Grundlage ist die Größe des Grundstücks in Quadratmetern, aus der dann die Quadratwurzel gezogen wird.

Beispiel:

$$\begin{array}{lll} \text{Grundstücksgröße} & = & 1.000 \text{ qm} \\ \text{Quadratwurzel} & = & 31,62 \quad (= \text{Berechnungsfaktor}) \end{array}$$

Zur Straßenreinigungsgebühr herangezogen werden die Anlieger- und Hinterliegergrundstücke der zu reinigenden Straßen. Diese sind im Straßenverzeichnis (Anlage A zur Straßenreinigungssatzung) aufgeführt. Im Rahmen des Gebührenmaßstabes ist geregelt, dass jedes Grundstück nur einmal zur Straßenreinigungsgebühr herangezogen wird.

Siehe § 4 der neu gefassten Satzung.

Gebührenhöhe

Die Höhe der Straßenreinigungsgebühr ergibt sich aus der Multiplikation des Berechnungsfaktors mit dem Gebührensatz. Wie bisher wird der jährliche Gebührensatz jedes Jahr in einer gesonderten Satzung festgelegt.

Siehe § 5 der neu gefassten Satzung.

Einschränkung oder Unterbrechung der Straßenreinigung

Deutlicher herausgestellt wird in der neuen Satzung, unter welchen Voraussetzungen die (teilweise) Erstattung der Straßenreinigungsgebühr erfolgt. Eine Erstattung erfolgt, soweit die Straßenreinigung über den Zeitraum von einem Monat hinaus erheblich eingeschränkt oder eingestellt wird. Die Erstattung der Gebühr erfolgt grundsätzlich auf Antrag. In den Fällen, wo die Unterbrechung aus von der Gemeinde Rastede zu vertretenden Gründen erfolgt (z. B. bei einer Straßenausbaumaßnahme), wird die Erstattung der Gebühr von Amts wegen vorgenommen.

Siehe § 6 der neu gefassten Satzung.

Datenverarbeitung

Neu aufgenommen in die Satzung sind die datenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz.

Siehe § 10 der neu gefassten Satzung.

Die Änderungen in der Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung sind im Rahmen der Gebührenkalkulation ab 2020 zu berücksichtigen. Vorrangig durch den neu gewählten Gebührenmaßstab verändern sich die Berechnungsmodalitäten in der Kalkulation, wobei sich die Ermittlung der Kosten für die Straßenreinigung nicht verändern wird. Die Beratung zur Festsetzung des Gebührensatzes und der zu Grunde liegenden Kalkulation erfolgt in der Sitzung des Finanzausschusses am 03.12.2019.

Eine pauschale Aussage, wie sich der neue Gebührenmaßstab und die sich daraus resultierende Gebühr auf die betroffenen Grundstücke auswirkt, kann nicht getroffen werden, da der alte und der neue Gebührenmaßstab nicht vergleichbar sind. Für einige Grundstücke wird eine höhere, für andere Grundstücke eine niedrigere Gebühr anfallen. Zudem sollte bedacht werden, dass trotz Erhöhung der Gebühr für einzelne Grundstückseigentümer die Straßenreinigungsgebühr gegenüber anderen bei Wohneigentum anfallenden Abgaben und Kosten sehr gering ausfällt. Letztendlich führt die neu gefasste Straßenreinigungsgebührensatzung insgesamt zu einer differenzierteren und rechtssicheren Gebührenberechnung und -erhebung.

Im Rahmen der Sitzung wird der neue Gebührenmaßstab anhand einiger Fallbeispiele erläutert. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung der Gebührenhöhe bei Ermittlung der Gebühr nach bisheriger Satzung (Frontmetermaßstab) und nach neuer Satzung (Quadratwurzelmaßstab).

Die Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung soll zum 01.01.2020 in Kraft treten. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 11.12.2000 in der Fassung vom 27.02.2007 außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/197freigegeben am **24.10.2019****Stab**

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.10.2019

Haushalt 2020 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Ö	11.11.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	12.11.2019	Schulausschuss
Ö	18.11.2019	Kinder-, Jugend- und Sozialausschuss
Ö	19.11.2019	Kultur- und Sportausschuss
Ö	25.11.2019	Feuerschutzausschuss
Ö	03.12.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	09.12.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	10.12.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

- Für den Finanz- und Wirtschaftsausschuss zur ersten Beratung:*
Dem Entwurf der Haushaltsplanung wird unter Berücksichtigung der Beratung zugestimmt. Zur weiteren Beratung wird der Entwurf in die übrigen Fachausschüsse verwiesen.
- Für die Beratung in den Fachausschüssen:*
Der Ausschuss stimmt dem Haushaltsplanentwurf unter Berücksichtigung der Beratung zu.

Sach- und Rechtslage:

Der vorliegende Entwurf des Haushaltsplanes 2020 ist ausgeglichen und weist im geplanten Jahresergebnis einen Überschuss i. H. v. 3.279.355 Euro aus. Das Volumen der Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen umfasst 7.286.150 Euro. Die eingeplante Kreditaufnahme für 2020 liegt bei 1.538.740 Euro. Das Ergebnis der Haushaltsplanung ist im Entwurf der Haushaltssatzung dargestellt (siehe Anlage 1).

Ergebnishaushalt

Der Ergebnishaushalt weist im ordentlichen Bereich einen Überschuss i. H. v. 22.955 Euro aus. Im außerordentlichen Bereich kann ein Überschuss i. H. v. 3.256.400 Euro ausgewiesen werden. Somit ergibt sich ein kumuliertes Jahresergebnis i. H. v. 3.279.355 Euro.

Ordentlicher Bereich

Gegenüber den Plandaten 2019 steigt das Haushaltsvolumen im Entwurf des Haushaltsplanes 2020 (ohne interne Leistungsverrechnungen) bei den Erträgen um rund 963.000 Euro und bei den Aufwendungen um rund 1.029.000 Euro an.

Die Erträge im Bereich der allgemeinen Deckungsmittel wurden mit einem Volumen i. H. v. 32.129.800 Euro kalkuliert. Gegenüber dem Vorjahresansatz wird aktuell von einem Plus i. H. v. 1.013.400 Euro ausgegangen. Der Ansatz für die Gewerbesteuer wurde für 2020 auf Basis der aktuellen Entwicklung mit 12.200.000 Euro kalkuliert. Der Ansatz für 2020 bewegt sich damit auf dem Niveau des Ansatzes von 2019 (= 12.160.000 Euro). Zudem spiegelt sich das Niveau auch im erwarteten Ergebnis für 2019 wieder (= 12.200.000 Euro). Nach jetzigem Planungsstand wird bei der Einkommensteuer mit einem Gemeindeanteil i. H. v. 10.435.000 Euro (plus 23.000 Euro gegenüber dem Ansatz 2019) gerechnet. Im Rahmen des Finanzausgleichs für 2020 kann der Ansatz für die Schlüsselzuweisungen wieder auf das Niveau der Jahre 2017 und 2018 zurückgeführt werden. Für 2020 ergibt sich nach aktueller Berechnung eine Schlüsselzuweisung i. H. v. 4.211.500 Euro. Diese fällt somit um 881.300 Euro höher aus als 2019. Die Ansätze der allgemeinen Deckungsmittel für 2020 im Einzelnen und deren Entwicklung ab 2017 können der als Anlage 6 beigefügten Übersicht entnommen werden.

Gemäß § 6 Abs. 3 Satz 5 Gemeindefinanzreformgesetz wird zum 01.01.2020 der Landesvervielfältiger zur Ermittlung der Gewerbesteuerumlage um 29 Prozentpunkte herabgesetzt. Damit reduziert sich der Vervielfältiger für die auf Grundlage des Gewerbesteuermessbetrages zu ermittelnde Umlage für 2020 insgesamt auf 35 % (2019 = 64 %). Der für 2020 eingeplante Ansatz für die Gewerbesteuerumlage beträgt demnach 1.183.700 Euro (2019 = 2.296.900 Euro). Die Kreisumlage erhöht sich gegenüber dem Ansatz für 2019 um weitere 462.500 Euro und ist 2020 bei einem unveränderten Umlagesatz von 34 Prozentpunkten in einer Höhe von 9.511.700 Euro zu veranschlagen.

Bei den allgemeinen Deckungsmitteln für 2020 ergibt sich unter Berücksichtigung der Umlagen ein Saldo i. H. v. 21.381.800 Euro. Gegenüber den Planansätzen für 2019 erhöht sich das Saldo um 1.661.400 Euro. Dieser Betrag ist zur Finanzierung der steigenden Aufwendungen in 2020 heranzuziehen.

Die Ansätze bei den allgemeinen Deckungsmitteln müssen gegebenenfalls im Hinblick auf die zu erwartenden Ergebnisse der Steuerschätzungen im November 2019 und bei Bekanntgabe des vorläufigen Grundbetrages für die Berechnung der Schlüsselzuweisungen (voraussichtlich Ende November 2019) angepasst werden.

Die Personalaufwendungen (ohne Rückstellungen) werden 2020 mit insgesamt 11.107.020 Euro veranschlagt. Gegenüber 2019 steigen sie somit um 482.480 Euro. Der Planansatz für 2020 beinhaltet die aktuellen Tarifiergebnisse und die für 2020 eingeplanten personellen Aufstockungen und Einstellungen. Weitere Informationen sind der beigefügten Stellenplanübersicht (Anlage 4) zu entnehmen.

Die Aufwendungen für die Unterhaltung der baulichen Anlagen wurden 2020 mit 1.032.570 Euro kalkuliert. Gegenüber 2019 (= 1.158.870 Euro) verringert sich der Ansatz um 126.300 Euro. Um im ordentlichen Ergebnishaushalt einen Haushaltsausgleich zu erreichen, musste bei den angemeldeten Haushaltsmitteln für die bauliche Unterhaltung eine entsprechende Reduzierung vorgenommen werden.

Im Bereich der Straßenunterhaltung wurden für die Umsetzung des Deckenprogramms gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 20.11.2018 (Vorlage-Nr.: 2018/219A) 250.000 Euro eingeplant.

Die Bewirtschaftungskosten sind gegenüber 2019 (Ansatz 1.611.330 Euro) gestiegen. Der Ansatz für 2020 beläuft sich auf 1.734.220 Euro.

Im Bereich der Kindertagesstätten ist, auch im Hinblick auf die Ausweitung des Betreuungsangebotes in der Gemeinde Rastede, von einem weiteren Anstieg der ungedeckten Aufwendungen auszugehen. Für den Haushalt 2020 liegt die Deckungslücke bei rund 7.100.000 Euro.

Außerordentlicher Bereich

Der Überschuss im außerordentlichen Bereich i. H. v. 3.256.400 Euro stellt einen nicht liquiden Ertrag dar. Er resultiert aus den für 2020 eingeplanten Grundstücksverkäufen in den Bereichen der Bebauungspläne 100 „Im Göhlen“ und 114 „Nördlich Feldstraße“. Hier liegen die zu erzielenden Grundstückspreise über den in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerten.

Finanzhaushalt

Im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit weist der Finanzhaushalt einen Überschuss i. H. v. 2.085.710 Euro aus. Der Überschuss ist vorrangig für die Tilgung der ordentlichen Kredite zu verwenden. Die Höhe der ordentlichen Tilgung beläuft sich für 2020 auf 770.000 Euro. Der die Tilgungsleistungen übersteigende Teil des Überschusses steht zur Eigenfinanzierung von Investitionen zur Verfügung. Im vorliegenden Haushaltsplanentwurf für 2020 ergibt sich somit eine Eigenfinanzierungskraft i. H. v. 1.315.710 Euro (2019 = 1.505.300 Euro).

Die geforderte Eigenfinanzierungskraft für 2020 beträgt planerisch allerdings 2.791.535 Euro. Diese ergibt sich aus der Höhe der für 2020 eingeplanten Abschreibungen (4.919.390 Euro) abzüglich der eingeplanten Auflösungen aus Sonderposten (2.127.855 Euro). Die Eigenfinanzierungskraft fällt somit in der Planung um 1.475.825 Euro zu niedrig aus. Trotz eines erneuten Anstieges der allgemeinen Deckungsmittel ist die Gemeinde Rastede nach aktuellem Planungsstand auch für 2020 nicht in der Lage, die geforderte Eigenfinanzierungskraft in voller Höhe zu erwirtschaften.

Das Volumen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen umfasst 2020 insgesamt 7.286.150 Euro. Den Auszahlungen stehen zu erwartende Einzahlungen i. H. v. 4.431.700 Euro gegenüber. Der Saldo aus Investitionstätigkeit beträgt somit 2.854.450 Euro. Unter Berücksichtigung der Eigenfinanzierungskraft i. H. v. 1.315.710 Euro ergibt sich für das Haushaltsjahr 2020 ein Kreditbedarf i. H. v. 1.538.740 Euro.

Die für 2020 geplanten Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen verteilen sich über die gesamten Aufgabenbereiche der Gemeinde. Ein großer Anteil entfällt dabei auf die Erschließung neuer Gewerbeflächen, hier speziell auf den Ankauf der Flächen im Bereich „Moorweg“ (1.590.000 Euro) und auf die Erschließung neuer Wohngebiete, z. B. „Bebauungsplan 100 – Im Göhlen“ und „Bebauungsplan 111 – Am Dorfplatz“.

Ein Teilbereich des Dorfgemeinschaftshauses in Nethen soll in 2020 als Kindergarten hergerichtet werden. Die Trägerschaft des Kindergartens übernimmt das Diakonische Werk Hahn-Lehmden. Für die Feuerwehr Rastede ist die Ersatzbeschaffung eines Einsatzleitwagens i. H. v. 160.000 Euro eingeplant.

Nach den umfangreichen Baumaßnahmen bei der KGS in 2018 und 2019 sind für 2020 insgesamt 202.500 Euro u.a. für eine energetische Sanierung des eingeschossigen Gebäudetraktes an der Wilhelmstraße (Planungskosten) und für eine energetische Sanierung des Flachdaches der Cafeteria vorgesehen.

Für die Neugestaltung des Freibades wurden entsprechende Planungskosten i. H. v. 200.000 Euro aufgenommen. Im Bereich Schmutzwasser wurden für die Erneuerung des Speicherbeckens beim Pumpwerk Wahnbek 300.000 Euro eingeplant. Für den Ausbau der Schützenhofstraße im Bereich zwischen der Eichendorffstraße und der Mühlenstraße wurden insgesamt 530.000 Euro veranschlagt. Zudem sollen auf dem Bauhof Ersatzbeschaffungen für verschiedene Arbeitsgeräte erfolgen. Hierfür wurden insgesamt 138.500 Euro eingeplant.

Im Finanzplanungszeitraum 2021 bis 2023 weist das Investitionsprogramm weitere Auszahlungen für Investitionstätigkeiten i. H. v. insgesamt rund 20.000.000 Euro aus. Darunter fallen u. a. folgende größere Maßnahmen:

Investitionsmaßnahme		Volumen 2021 - 2023
Feuerwehr Loy-Barghorn	Ersatzbeschaffungen Fahrzeuge	220.000 €
Freibad	Neugestaltung	6.850.000 €
Hallenbad	Neugestaltung	4.700.000 €
Gemeindestraße	Straßenausbau Loyer Weg	689.000 €
ÖPNV	Umbau Bushaltestelle Grundschule Feldbreite	443.000 €
	Umgestaltung Bahnhofsumfeld	375.000 €
Öffentliches Grün	Ankauf Kompensationsflächen	250.000 €
Bauhof	Anschaffungen Fahrzeuge/Arbeitsgeräte	732.000 €

Dem gegenüber stehen im Finanzplanungszeitraum 2021 bis 2023 Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten i. H. v. rund 8.400.000 Euro. Alleine aus dem Verkauf der Baugrundstücke im Bereich „Bebauungsplan 100 – Im Göhlen“ und „Bebauungsplan 114 – Nördlich Feldstraße“ werden Einzahlungen i. H. v. insgesamt 6.337.000 Euro erwartet.

Es wird darauf hingewiesen, dass in das Investitionsprogramm bisher nur die Maßnahmen aufgenommen wurden, für die es einen entsprechenden politischen Beschluss gibt oder deren Umsetzung sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich abzeichnet. Darüber hinaus werden mittelfristig weitere größere Investitionen anstehen, deren Umsetzung noch in den politischen Gremien beraten werden muss. Hier seien unter anderem die erforderlichen Maßnahmen im Bereich Brandschutz als Auswirkung auf die aktuelle Feuerwehrbedarfsplanung, der Ersatzbau des eingeschossigen Gebäudeteils an der KGS Wilhelmstraße und die Sanierung beziehungsweise Nutzungserweiterung des Palais genannt. Es zeichnet sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein weiterer Investitionsbedarf in deutlich zweistelliger Millionenhöhe ab, denen dann allerdings keine außerordentlichen Einnahmen mehr gegenüberstehen.

Das Investitionsprogramm 2020 ist als Anlage 3 beigelegt. Die einzelnen Investitionsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen vorgestellt.

Schuldenstand

Aktuell ist für 2020 eine Kreditaufnahme i. H. v. 1.538.740 Euro eingeplant (2019 = 965.159 Euro). Unter Berücksichtigung der eingeplanten ordentlichen Tilgung i. H. v. 770.000 Euro ergibt sich für 2020 eine Nettokreditaufnahme i. H. v. 768.740 Euro.

Die Höhe der Kreditschulden (einschließlich Kreisschulbaukasse) zum 01.01.2019 betrug 9.004.882 Euro. Im Mai 2019 wurde ein Kredit über 448.120 Euro aufgenommen (Haushaltseinnahmerest aus 2018). Inwieweit die noch zur Verfügung stehende Kreditermächtigung 2019 in Anspruch genommen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig abgeschätzt werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklung des Haushaltes 2019 ist aber nach jetzigem Stand davon auszugehen, dass auf die übertragene Kreditermächtigung aus 2018 und die noch in voller Höhe zur Verfügung stehende Kreditermächtigung 2019 nicht in voller Höhe zurückgegriffen werden muss.

Der Finanzplanungszeitraum 2021 bis 2023 weist nach jetzigem Planungsstand einen zusätzlichen Kreditbedarf von rund 6.300.000 Euro aus. Soweit die Umsetzung weiterer investiver Maßnahmen beschlossen wird, ist von einer entsprechenden Erhöhung des Kreditbedarfes auszugehen.

Haushaltsberatung und wesentliche Produkte

Seit dem Haushaltsjahr 2019 erfolgen die Haushaltsberatungen anhand der Haushaltsdaten in der vorgeschriebenen Haushaltsplanstruktur. Der Haushaltsplanentwurf ist als Anlage 2 beigelegt. Eine Darstellung der Haushaltsansätze auf Sachkontenebene entfällt.

Zudem werden seit dem Haushaltsjahr 2019 nur noch die wesentlichen Produkte im Haushaltsplan abgebildet und beschrieben. Im Rahmen der Produktbeschreibung erfolgen zudem die Aufnahme der zu erreichenden Ziele mit den dazu geplanten Maßnahmen sowie die Festlegung von Kennzahlen zur Zielerreichung.

Mit der Einrichtung des Hortes Loy im Sommer 2019 in der Trägerschaft der Gemeinde Rastede ist ein weiteres Produkt in den Haushalt aufzunehmen. Da die einzelnen Kindertagesstätten im Haushalt als wesentliche Produkte ausgewiesen sind, wird auch der Hort Loy zukünftig als wesentliches Produkt ausgewiesen. Von den insgesamt 94 Produkten werden 31 als wesentliche Produkte im Haushalt 2020 abgebildet und beschrieben. Eine Übersicht über alle aktuellen Produkte mit Ausweis der wesentlichen Produkte ist dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe hierzu die Ausführungen in der Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

- Anlage 1: Haushaltssatzung
- Anlage 2: Haushaltsplan
- Anlage 3: Investitionsprogramm
- Anlage 4: Stellenplanübersicht mit Erläuterungen
- Anlage 5: Produktübersicht mit Kennzeichnung der wesentlichen Produkte
- Anlage 6: Übersicht über die Entwicklung der allgemeinen Deckungsmittel