

Finanz- und Wirtschaftsausschuss

Einladung

Gremium: Finanz- und Wirtschaftsausschuss - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 26.04.2021, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 15.04.2021

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

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

Tagesordnung:

- 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 08.12.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Haushalt 2020 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss
Vorlage: 2021/013
- TOP 6 Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2021/054
- TOP 7 Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Vorlage: 2021/052
- TOP 8 Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion
Vorlage: 2021/053
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/013

freigegeben am **08.04.2021**

Stab

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

Datum: 30.03.2021

Haushalt 2020 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht mit den Vorabinformationen zum Jahresabschlusses 2020 wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Nach Ablauf des Haushaltsjahres ist gemäß § 128 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) der Jahresabschluss zu erstellen. Im Jahresabschluss ist die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gemeinde darzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann lediglich das Ergebnis der Finanzrechnung 2020 präsentiert werden. In der Finanzrechnung sind gemäß § 53 Absatz 1 KomHKVO alle im Haushaltsjahr eingegangenen Einzahlungen und geleisteten Auszahlungen auszuweisen.

Bei den dargestellten Zahlen der Finanzrechnung 2020 und der festgestellten Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2021 handelt es sich noch um ein vorläufiges Ergebnis.

Im weiteren Verlauf der Jahresabschlussarbeiten für das Haushaltsjahr 2020 kann es gegebenenfalls noch zu geringfügigen Veränderungen kommen.

Finanzrechnung

Das Ergebnis der Finanzrechnung für das Haushaltsjahr 2020 stellt sich wie folgt dar:

Einzahlungen/ Auszahlungen	2019	2020		
	Ergebnis	Ansatz	Ergebnis	
Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-40.065.216,68 €	-40.255.220 €	-46.401.712,33 €	- 6.146.492,33 €
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	35.794.244,46 €	37.883.510 €	35.900.915,01 €	- 1.982.594,99 €
Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-4.270.972,22 €	-2.371.710 €	-10.500.797,32 €	- 8.129.087,32 €
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	-5.116.607,23 €	-5.028.700 €	-1.773.153,30 €	3.255.546,70 €
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	5.991.477,49 €	9.290.650 €	5.845.963,29 €	- 3.444.686,71 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	874.870,26 €	4.261.950 €	4.072.809,99 €	- 189.140,01 €
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-488.120,00 €	-2.660.240 €	0,00 €	2.660.240,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	605.639,17 €	770.000 €	649.308,27 €	- 120.691,73 €
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	157.519,17 €	-1.890.240 €	649.308,27 €	2.539.548,27 €
Summe Einzahlungen	-45.669.943,91 €	-47.944.160 €	-48.174.865,63 €	- 230.705,63 €
Summe Auszahlungen	42.391.361,12 €	47.944.160 €	42.396.186,57 €	- 5.547.973,43 €

Die vollständige Finanzrechnung nach dem vorgeschriebenen Muster 12 kann der Anlage 1 entnommen werden.

laufende Verwaltungstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2019	Finanzrechnung 2020		
	Ergebnis	Ansatz	Ergebnis	
Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-40.065.216,68 €	-40.255.220 €	-46.401.712,33 €	- 6.146.492,33 €
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	35.794.244,46 €	37.883.510 €	35.900.915,01 €	- 1.982.594,99 €
Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-4.270.972,22 €	-2.371.710 €	-10.500.797,32 €	- 8.129.087,32 €

Die Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit für 2020 liegen im Ergebnis 8.129.087 Euro über dem Ansatz. Ein Großteil dieser Mehreinzahlungen ist in den Bereichen Steuern und ähnliche Abgaben sowie Zuweisungen und allgemeine Umlagen begründet. Alleine im Bereich der Steuern konnten rund 4.500.000 Euro höhere Einzahlungen erzielt werden.

Die allgemeinen Deckungsmittel spiegeln sich in der Finanzrechnung in den Positionen „01 - Steuern und ähnliche Abgaben“ und „02 - Zuwendungen und allgemeine Umlagen“ wieder. Das Ergebnis bei den beiden Positionen stellt sich wie folgt dar:

01. Steuern und ähnliche Abgaben		Finanzrechnung 2020		
		Ansatz	Ergebnis	mehr (-)/ weniger (+)
601100	Grundsteuer A	- 166.000 €	- 159.367,99 €	6.632,01 €
601200	Grundsteuer B	- 3.220.000 €	- 3.306.478,71 €	- 86.478,71 €
601300	Gewerbsteuer	- 12.400.000 €	- 17.407.047,60 €	- 5.007.047,60 €
602100	Gemeindeanteil Einkommensteuer	- 10.544.400 €	- 9.766.941,00 €	777.459,00 €
602200	Gemeindeanteil Umsatzsteuer	- 1.237.600 €	- 1.513.089,00 €	- 275.489,00 €
603100	Vergnügungssteuer	- 150.000 €	- 102.658,24 €	47.341,76 €
603200	Hundesteuer	- 71.000 €	- 75.109,48 €	- 4.109,48 €
Gesamtsumme		- 27.789.000 €	- 32.330.692,02 €	- 4.541.692,02 €

02. Zuweisungen und allgemeine Umlagen (Auszug)		Finanzrechnung 2020		
		Ansatz	Ergebnis	mehr (+)/ weniger (-)
611100	Schlüsselzuweisung Land	- 4.072.300 €	- 4.166.872,00 €	- 94.572,00 €
613100	Sonstige allgemeine Zuweisungen Land	- 463.600 €	- 716.682,00 €	- 253.082,00 €
613200	Sonstige allgemeine Zuweisungen v. Gemeinden u. Gemeindeverbänden	0 €	- 846.899,00 €	- 846.899,00 €
...	...			
Gesamtsumme		- 6.528.110 €	- 7.885.732,61 €	- 1.357.622,61 €

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer fällt – bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Krise – um 777.459 Euro geringer aus als für 2020 eingeplant. Beim Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer kann dagegen ein Plus in Höhe von 275.489 Euro verzeichnet werden. Hier hat sich die Absenkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr 2020 als eine Maßnahme des von der Bundesregierung Corona bedingt beschlossenen Konjunkturpaketes (wohl) positiv ausgewirkt.

Auf das Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde Rastede für 2020 haben sich die finanziellen bzw. wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise (zumindest bisher) im Ergebnis nicht ausgewirkt. Die Einzahlungen belaufen sich hier auf insgesamt 17.407.047 Euro, womit der eingeplante Betrag um rund 5.000.000 Euro überschritten wurde.

An Vorauszahlungen wurden bei der Gewerbesteuer für 2020 rund 12.600.000 Euro festgesetzt. Ausschlaggebend für das Ergebnis beim Gewerbesteueraufkommen sind erneut hohe Nachzahlungsbeträge, die 2020 vereinnahmt werden konnten. Alleine aus Veranlagungen im Dezember 2019 konnten für Unternehmen Anfang Januar 2020 (Fälligkeit) Nachzahlungsbeträge für vorangegangene Geschäftsjahre in Höhe von rund 2.200.000 Euro realisiert werden.

Im Rahmen des kommunalen Hilfsprogramms für Niedersachsen hat die Gemeinde für den Corona bedingten Ausfall von Einnahmen einen pauschalen Ausgleichsbetrag in Höhe von 253.002 Euro vom Land erhalten (allgemeine Zuweisung).

Seitens des Landkreises Ammerland wurde den kreisangehörigen Gemeinden in Anerkennung der besonderen Finanzsituation aufgrund der Corona-Pandemie im Dezember 2020 eine allgemeine Finanzausweisung in Höhe von insgesamt 4,5 Millionen Euro ausgezahlt. Auf die Gemeinde Rastede entfielen dabei 846.899 Euro.

Im Bereich der privatrechtlichen Entgelte sind Mindereinzahlungen in Höhe von 385.608 Euro zu verzeichnen. Hier wirken sich vor allem die Einnahmeausfälle bei den Bäderbetrieben aus, da diese Corona bedingt weitestgehend schließen mussten bzw. bei Öffnung der Bäder nur eine begrenzte Anzahl von Badegästen zulässig war.

Bei den Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit liegt im Ergebnis eine Minderauszahlung in Höhe von 1.982.594 Euro vor.

Im Bereich der Personalauszahlungen liegen Minderauszahlungen in Höhe von 189.026 Euro vor, da einige Mitarbeiter aufgrund längerer Krankheitsausfälle aus der Lohnfortzahlung herausgefallen sind oder die Wiederbesetzung freier Stellen nur mit Verzögerung durchgeführt werden konnten.

Bei den Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen belaufen sich die Minderauszahlungen auf insgesamt 1.092.804 Euro. Einige für 2020 eingeplante Maßnahmen konnten im vergangenen Jahr nicht realisiert werden. Da diese Maßnahmen 2021 umgesetzt werden sollen, wurden Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 425.642,22 Euro gebildet. Zudem mussten in vielen Haushaltsbereichen die Ansätze nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden.

Der Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit beträgt im Ergebnis 10.502.579,17 Euro. Der im Haushalt 2020 veranschlagte liquide Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von 2.371.710 Euro wird somit um 8.130.869,17 Euro überschritten. Der ausgewiesene Überschuss schlägt sich auch entsprechend im Kassenbestand zum 31.12.2020 nieder, muss jedoch weitestgehend zur Absicherung der nach 2021 zu übertragenden Haushaltsausgabereste und der weiteren Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2021 herangezogen werden (siehe hierzu auch unter Kassenbestand zum 31.12.2020 und liquide Vorbelastungen für 2021).

Ausführungen zum Ergebnishaushalt und zum Jahresergebnis sowie zu den entsprechenden Erträgen und Aufwendungen erfolgen im weiteren Verlauf des Jahres im Rahmen der Vorlage „Haushalt 2020 – vorläufiges Jahresergebnis“.

Investitionstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2019	Finanzrechnung 2020		
	Ergebnis	Ansatz	Ergebnis	
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	-5.116.607,23 €	-5.028.700 €	-1.773.153,30 €	3.255.546,70 €
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	5.991.477,49 €	9.290.650 €	5.845.963,29 €	- 3.444.686,71 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	874.870,26 €	4.261.950 €	4.072.809,99 €	- 189.140,01 €

Die Auszahlungen für Investitionstätigkeit belaufen sich im Ergebnis für 2020 auf insgesamt 5.845.963 Euro. Zudem liegen zum Stichtag 31.12.2020 bereits Aufträge in Höhe von rund 6.700.000 Euro vor, die voraussichtlich 2021 zahlungswirksam werden (Haushaltsausgaberreste – siehe hierzu auch unter Kassenbestand zum 31.12.2020 und liquide Vorbelastungen für 2021).

Dem Auszahlungsvolumen steht eine Refinanzierung aus Einzahlungen für Investitionstätigkeiten i. H. v. 1.773.153 Euro gegenüber. Für 2020 wurden Einzahlungen in Höhe von 5.028.700 Euro kalkuliert. Die fehlenden Einzahlungen sind auf die Verzögerungen bei der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke, insbesondere auch im Bereich „Im Göhlen“, zurückzuführen. Wann hier mit einer Realisierung der geplanten Einzahlungen gerechnet werden kann, hängt vom weiteren Verlauf des Verfahrens hinsichtlich der anhängigen Normenkontrollklage ab.

Finanzierungstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2019	Finanzrechnung 2020		
	Ergebnis	Ansatz	Ergebnis	
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-488.120,00 €	-2.660.240 €	0,00 €	2.660.240,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	605.639,17 €	770.000 €	649.308,27 €	- 120.691,73 €
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	157.519,17 €	-1.890.240 €	649.308,27 €	2.539.548,27 €

Für 2020 wurde eine Kreditermächtigung in Höhe von 2.660.240 Euro eingeplant. Zudem wurde eine 2019 nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigung in Höhe von 965.159 Euro nach 2020 übertragen (Haushaltseinnahmerest). Auf die somit zur Verfügung stehende Kreditermächtigung in Höhe von insgesamt 3.625.399 Euro musste aufgrund des hohen liquiden Überschusses im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit nicht zurückgegriffen werden. In 2020 erfolgte keine Kreditaufnahme. Die Tilgungsleistungen für 2020 beliefen sich auf insgesamt 649.308,27 Euro, wobei 167.899,13 Euro auf die Kreisschulbaukasse entfallen. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde Rastede 2020 somit um 649.308,27 Euro entschuldet.

Kassenbestand zum 31.12.2020 und liquide Vorbelastungen für 2021

Die Kasse weist zum 31.12.2020 einen positiven Kassenbestand in Höhe von 10.027.023,13 Euro aus.

Zum Abschluss des Haushaltsjahres 2020 ergeben sich liquide Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2021. Diese liquiden Vorbelastungen müssen durch entsprechende liquide Gegenpositionen gedeckt werden. Der größte Anteil der Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2021 entfällt auf die zu bildenden Haushaltsausgaberreste.

Die liquide Absicherung der Vorbelastungen kann vollumfänglich aus dem positiven Kassenbestand zum 31.12.2020 erfolgen. Es verbleibt ein liquider Überschuss in Höhe von 1.321.339,87 Euro, der zur weiteren liquiden Absicherung des Haushaltes 2021 herangezogen werden kann.

Die liquiden Vorbelastungen für 2021 stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kassenbestand zum 31.12.2020	10.027.023,13 €
Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2021:	
• Durchlaufende Posten	44.071,12 €
• Osterloh-Fonds	19.311,85 €
• Verbindlichkeiten	1.365.435,41 €
• Rückstellungen	157.460,00 €
• Haushaltsreste	
- konsumtiv (Ergebnishaushalt)	425.642,22 €
- investiv (Finanzhaushalt/Investitionen)	6.693.762,66 €
Vorbelastungen gesamt	8.705.683,26 €
Kassenbestand zum 31.12.2020 abzüglich Vorbelastungen = „liquider Überschuss“	1.321.339,87 €
Kreditermächtigung 2020	2.660.240,00 €
davon in Anspruch genommen	0,00 €

Die liquiden Vorbelastungen für 2021 betragen insgesamt 8.705.683,26 Euro. Auf die nach 2021 zu übertragene Haushaltsausgabereste entfallen dabei insgesamt 7.119.404,88 Euro (konsumtiv = 425.642,22 Euro und investiv = 6.693.762,66 Euro).

Die ins Folgejahr zu übertragene Haushaltsausgabereste fallen im investiven Bereich mit rund 6.700.000 Euro erneut sehr hoch aus. In Folge der angespannten Personalsituation im Geschäftsbereich 1 - Bauen und Verkehr -, aufgrund der Corona-Pandemie und aus verschiedenen anderen Gründen ist es hinsichtlich der Umsetzung verschiedener für 2020 eingeplanter Investitionsmaßnahmen zu Verzögerungen gekommen.

Bei dreizehn investiven Maßnahmen musste nach eingehender Abstimmung mit den Geschäftsbereichen hinsichtlich der Notwendigkeit und der Höhe jeweils ein Haushaltsausgaberest von jeweils über 100.000 Euro gebildet werden. Hier ergibt sich bereits ein Volumen in Höhe von insgesamt rund 5.300.000 Euro, wobei allein auf die Erweiterung der KGS Felddbreite in Form von Modulklassen ein Haushaltsausgaberest in Höhe von 1.523.358 Euro entfällt.

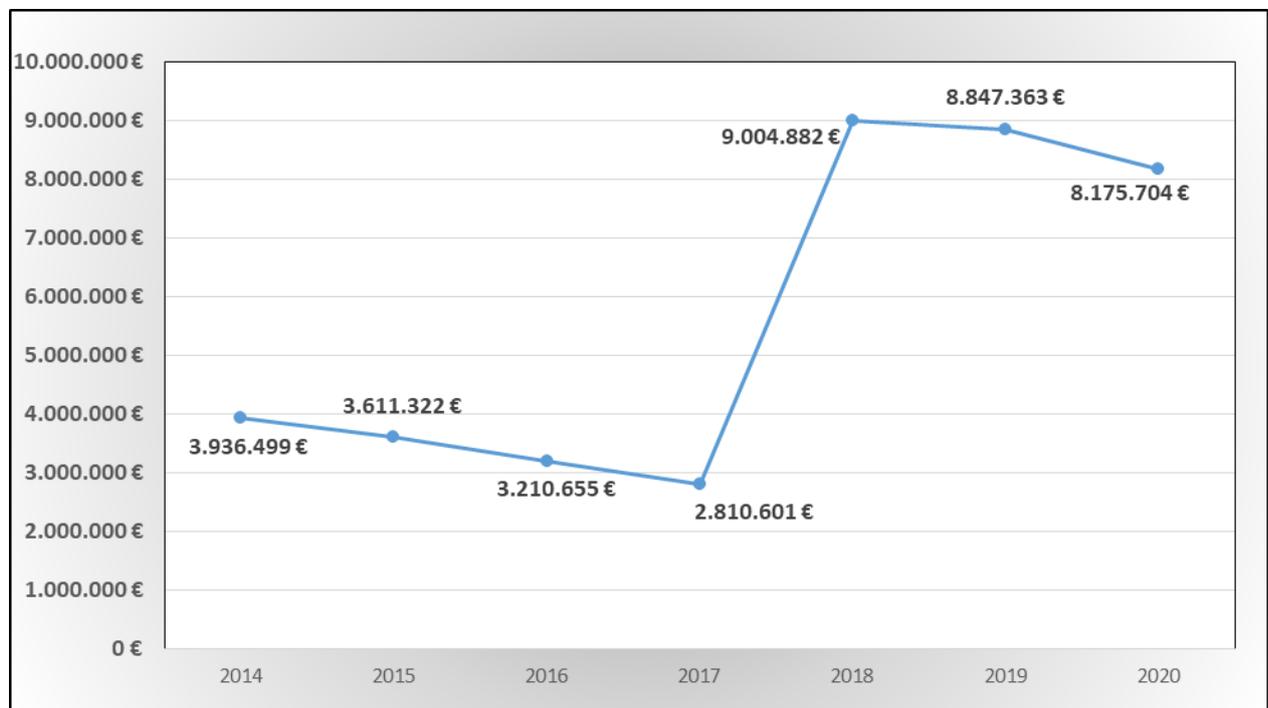
Zu diesen dreizehn Maßnahmen erfolgen einzelne Berichte mit den entsprechenden Haushaltsdaten, einem Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme beziehungsweise mit Begründung für die erforderliche Bildung des Haushaltsausgaberestes. Die Berichte sind als Anlage 2 beigefügt.

Kreditaufnahmen 2020 und Entwicklung Kreditschulden

Da in 2020 eine Kreditaufnahme nicht erforderlich wurde, liegt eine Entschuldung in Höhe der Tilgungsleistung von 649.308,27 Euro vor. Zum 31.12.2020 ergibt sich somit ein Stand der Kreditschulden in Höhe von 8.175.704,39 Euro, wobei auf die Kreisschulbaukasse 1.108.359,92 Euro entfallen.

Schuldenstand zum 31.12.2017	2.810.601,00 €
Kreditaufnahme 2018	6.605.131,00 €
Tilgung 2018	410.850,17 €
Schuldenstand zum 31.12.2018	9.004.881,83 €
Kreditaufnahme 2019	448.120,00 €
Tilgung 2019	605.639,17 €
Schuldenstand zum 31.12.2019	8.847.362,66 €
Kreditaufnahme 2020	0,00 €
Tilgung 2020	649.308,27 €
Tilgungszuschuss (KfW)	22.350,00 €
Schuldenstand zum 31.12.2020	8.175.704,39 €

Die Entwicklung der Kreditschulden der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:



Für den Haushalt 2021 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 2.969.040 Euro und eine Tilgungsleistung in Höhe von 737.900 Euro eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Auswirkungen auf das Klima:

Entfällt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Finanzrechnung 2020
- Anlage 2 – Investitionsberichte/Begründungen für Bildung Haushaltsausgabereste

Einzahlungen und Auszahlungen	Ergebnis 2019	2020		
		Ansatz	Ergebnis	mehr (-), weniger (+)
	- Euro -			
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit				
01. Steuern und ähnliche Abgaben	-27.477.521,20	-27.789.000,00	-32.330.692,02	-4.541.692,02
02. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.494.785,16	-6.528.110,00	-7.885.732,61	-1.357.622,61
03. sonstige Transfereinzahlungen	-314.902,24	-263.500,00	-378.673,79	-115.173,79
04. öffentlich-rechtliche Entgelte	-2.878.421,68	-3.098.200,00	-3.018.886,88	79.313,12
05. privatrechtliche Entgelte	-1.130.856,75	-1.079.000,00	-693.391,89	385.608,11
06. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-721.622,45	-585.210,00	-918.103,02	-332.893,02
07. Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-152.169,15	-145.000,00	-368.449,01	-223.449,01
08. Einzahl. aus d. Veräußerung geringwert. Vermögensgegenstände				
09. sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	-894.938,05	-767.200,00	-807.783,11	-40.583,11
10. = Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-40.065.216,68	-40.255.220,00	-46.401.712,33	-6.146.492,33
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit				
11. Auszahlungen für aktives Personal	10.051.716,87	10.961.100,00	10.772.073,77	-189.026,23
12. Auszahlungen für Versorgung				
13. Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen *	7.386.823,60	8.394.020,00	7.301.215,07	-1.092.804,93
14. Zinsen und ähnliche Auszahlungen	129.485,24	217.930,00	99.424,04	-118.505,96
15. Transferauszahlungen	15.802.165,03	15.686.550,00	15.428.086,89	-258.463,11
16. sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	2.424.053,72	2.623.910,00	2.300.115,24	-323.794,76
17. = Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	35.794.244,46	37.883.510,00	35.900.915,01	-1.982.594,99
18. Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	-4.270.972,22	-2.371.710,00	-10.500.797,32	-8.129.087,32

* und für den Erwerb geringwertiger Vermögensgegenstände

Einzahlungen und Auszahlungen	Ergebnis 2019	2020		
		Ansatz	Ergebnis	mehr (-), weniger (+)
	- E u r o -			
Einzahlungen für Investitionstätigkeit				
19. Zuwendungen für Investitionstätigkeit	-990.880,73	-278.200,00	-866.072,77	-587.872,77
20. Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	-1.197.122,04	-852.400,00	-345.152,71	507.247,29
21. Veräußerung von Sachvermögen	-2.733.610,11	-3.743.700,00	-407.509,44	3.336.190,56
22. Veräußerung von Finanzvermögensanlagen				
23. sonstige Investitionstätigkeit	-194.994,35	-154.400,00	-154.418,38	-18,38
24. = Summe der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	-5.116.607,23	-5.028.700,00	-1.773.153,30	3.255.546,70
Auszahlungen für Investitionstätigkeit				
25. Auszahl. f.d. Erw. v. Grundstücken u. Gebäuden	289.760,40	2.548.350,00	715.127,14	-1.833.222,86
26. Auszahlungen für Baumaßnahmen	4.969.583,96	5.320.300,00	4.294.733,47	-1.025.566,53
27. Auszahl. f.d. Erwerb v. bewegl. Sachvermögen	474.323,13	1.037.200,00	816.296,08	-220.903,92
28. Auszahlungen für Finanzvermögensanlagen	11.556,84	7.900,00	11.757,08	3.857,08
29. Auszahlungen f. aktivierbare Zuwendungen	246.253,16	376.900,00	4.461,52	-372.438,48
30. Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	0,00	3.588,00	3.588,00
31. = Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	5.991.477,49	9.290.650,00	5.845.963,29	-3.444.686,71
32. Saldo aus Investitionstätigkeit	874.870,26	4.261.950,00	4.072.809,99	-189.140,01
33. Finanzierungsmittel-Überschuss/-Fehlbetrag	-3.396.101,96	1.890.240,00	-6.427.987,33	-8.318.227,33
34. Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-448.120,00	-2.660.240,00	0,00	2.660.240,00
35. Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	605.639,17	770.000,00	649.308,27	-120.691,73
36. Saldo aus Finanzierungstätigkeit	157.519,17	-1.890.240,00	649.308,27	2.539.548,27
37. Summe der Salden aus Zeile 33 und 36	-3.238.582,79	0,00	-5.778.679,06	-5.778.679,06

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020

Beschaffung Einsatzleitwagen ELWBeschreibung der Maßnahme:

Ortswehr Rastede; Beschaffung eines neuen Einsatzleitwagens als Ersatz für den veralteten Einsatzleitwagen.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
160.000 €	0,00 €	5.697,12 €	165.697,12 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
4.787,91 €	160.909,21 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	160.909,21 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Die Beschlussfassung zur Vergabe des ELW für die Ortswehr Rastede ist bereits im April 2020 erfolgt. Mit Auftragserteilung im Juni 2020 wurde eine Lieferfrist von 13 Monaten vereinbart. Es handelt sich dabei um einen üblichen Lieferzeitraum. Die Auslieferung des Fahrzeuges erfolgt voraussichtlich im Juli 2021.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Beschaffung Löschgruppenfahrzeug LF 20
Beschreibung der Maßnahme:

Ortswehr Ipwege-Wahnbek, Beschaffung eines neuen Löschgruppenfahrzeuges LF 20 als Ersatz für das abgängige LF 8.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
0 €	315.661,78 €	1.139,46 €	316.801,24 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
77.140,00 €	239.661,24 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	239.661,24 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Die Ausschreibung und Vergabe ist bereits im Juni 2019 erfolgt. Die Lieferzeit beträgt ca. vier Monate für das Fahrgestell und ca. 20 Monate für den Aufbau. Es handelt sich dabei um eine übliche Lieferfrist. Infolge der Corona-Pandemie und damit verbundener Verzögerungen bei Zulieferern hat der Auftragnehmer „höhere Gewalt“ geltend gemacht und auf eine möglicherweise verzögerte Lieferung hingewiesen. Die Fertigstellung und Auslieferung des Fahrzeuges erfolgt voraussichtlich Ende 2021.

Die Ausschreibungskosten sind bereits im Jahr 2019 fällig geworden. Die übrigen Haushaltsmittel wurden als Haushaltsrest in das Jahr 2020 übertragen. Das Fahrgestell wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und bezahlt.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Erweiterung KGS Feldbreite
Beschreibung der Maßnahme:

Durch die KGS wurde zusätzlicher Raumbedarf geltend gemacht und beschlossen. Die Erweiterung mit vier Klasserräumen erfolgt in Modulbauweise.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
1.100.000 €	0 €	493.000 €	1.593.000 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
69.641,40 €	1.523.358,60 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	1.523.358,60 €
---	-----------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Im Juni 2020 erfolgte eine beschränkte Ausschreibung der Maßnahme. Die Ausschreibung musste allerdings aufgehoben werden, da die vorliegenden Angebote nicht gewertet werden konnten. Im August 2020 erfolgte eine freihändige Vergabe der Maßnahme, wonach dann am 12.10.2020 die Auftragserteilung erfolgte. Die Aufstellung und Montage der Modulklassen ist für April/Mai 2021 vorgesehen.

Der Haushaltsansatz in Höhe von 1.100.000 € beruhte auf einer ersten Kostenschätzung. Nach der weiteren Planung und Erstellung einer Kostenberechnung war zu erkennen, dass die Mittel nicht ausreichen würden.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020

Erweiterungsbau an der KGS Wilhelmstraße

Beschreibung der Maßnahme:

Durch die KGS wurde zusätzlicher Raumbedarf geltend gemacht und bereits beschlossen. Für 2020 wurden Planungskosten in Höhe von 200.000 Euro für die Realisierung eines Erweiterungsbaus veranschlagt.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
200.000 €	0,00 €	-80.000,00 €	120.000,00 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
15.214,93 €	104.678,82 €	106,25 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	104.678,82 €
--	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Der ursprüngliche Beschluss zur Erweiterung der KGS Rastede wurde in der Sitzung des Schulausschusses am 17.02.2020 gefasst. Im Verlauf der weiteren Bearbeitung und Beratung der anstehenden Leistungen kam es, bedingt durch Corona, zu Verzögerungen. Der Planungsauftrag konnte daraufhin erst am 06.10.2020 an das Planungsbüro aus Rastede vergeben werden.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Erneuerung Beleuchtung in der Mehrzweckhalle Feldbreite
Beschreibung der Maßnahme:

Große Teile der Beleuchtungsanlage der Mehrzweckhalle Feldbreite sind abgängig. Ersatzteile sind nicht mehr lieferbar, so dass die Anlage vollständig zu erneuern ist.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
150.000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
0,00 €	150.000,00 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	150.000,00 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Ein Fachplanungsbüro wurde im September 2020 mit den Vorplanungen beauftragt. Gleichzeitig wurden Fördermittel beantragt. Ein Zuwendungsbescheid liegt noch nicht vor und ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist nicht zulässig. Mit der Vergabe soll nach Erteilung des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt voraussichtlich im Zeitraum der Herbstferien 2021, um den Betriebsablauf in der Halle nicht zu stören.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020

Bebauungsplan 100 – Im Göhlen

Beschreibung der Maßnahme:

Im Ortsteil Hankhausen I entsteht ein neues Wohngebiet mit ca. 100 Bauplätzen.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
300.000 €	843.648,51 €	-9.538,51 €	1.134.110,00 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
551.079,89 €	583.030,10 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	583.030,10 €
--	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Mit den für 2020 zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln sollte im Baugebiet die Ersterschließung des 1. Bauabschnittes sowie der Ausbau der Hankhauser Bäke fortgeführt und abgeschlossen werden. Der Baubeginn für das Regenrückhaltebecken erfolgte am 13.11.2017 und die Ersterschließung des 1. Bauabschnittes am 18.12.2018. Mit der Beendigung der Baumaßnahmen zur Ersterschließung wäre voraussichtlich Ende Juli 2020 zu rechnen gewesen.

Aufgrund der anhängigen Normenkontrollklage wurde aber am 15.07.2020 ein Baustopp angeordnet. Es erfolgt nunmehr ein Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Die erforderlichen Beratungen in den politischen Gremien sind im März 2021 eingeleitet worden. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt vom 09.04. bis 10.05.2021. Mit einem Satzungsbeschluss ist frühestens im Juni 2021 zu rechnen.

Darüber hinaus hat im Bereich der Hankhauser Bäke der Landkreis Ammerland Ende Juni 2020 einen Baustopp aufgrund mangelhafter Bauausführung erlassen. Der Antrag der Gemeinde auf Anpassung der wasserrechtlichen Genehmigung liegt seit September 2020 dem Landkreis zur Genehmigung vor. Im Oktober 2020 hat eine Anliegerbeteiligung seitens des Landkreises stattgefunden. Die Stellungnahmen hierzu befinden sich noch in der Auswertung des Landkreises. Wann dort eine Entscheidung hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigung und Aufhebung des Baustopps zur Aufnahme der Arbeiten erfolgt, ist aktuell noch nicht abschätzbar.

Alle im Investitionsprogramm für 2021 ursprünglich eingeplanten Maßnahmen wurden zurückgestellt, da der Abschluss der Normenkontrollklage und die erweiterte wasserrechtliche Genehmigung abgewartet werden müssen.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Bebauungsplan 104B – Nethener Weg/Feldrosenweg
Beschreibung der Maßnahme:

Im Ortsteil Lehmden entsteht ein neues Wohngebiet mit 25 Bauplätzen.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
170.000 €	203.571,78 €	0,00 €	373.571,78 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
116.588,34 €	256.983,44 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	256.983,44 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Nachdem im Baugebiet Feldrosenweg / Baumschulenweg bis zum Sommer 2020 nahezu alle Grundstücke bebaut wurden, konnte im September 2020 mit dem Endausbau des Baugebietes begonnen werden. Durch den Wintereinbruch kam es zu Verzögerungen in den Bauausführungen, so dass nach aktuellem Stand mit dem Abschluss der Arbeiten bis Ende April 2021 zu rechnen ist. Die Maßnahme kann dann nach Abnahme der Baumaßnahme und nach Vorlage bzw. abschließender Prüfung der Schlussrechnung abgeschlossen werden.

Stand 31.03.2021

Bebauungsplan 109 – Südlich Schlosspark IV

Beschreibung der Maßnahme:

Im Ortsteil Hankhausen II entsteht ein neues Wohngebiet mit 18 Bauplätzen.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
160.000 €	171.250,74 €	-137.775,49 €	193.475,25 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
888,32 €	188.300,00 €	4.286,93 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	188.300,00 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Nachdem die Ersterschließung im Frühjahr 2019 abgeschlossen wurde, war für 2020 der Endausbau im Baugebiet vorgesehen. Hierfür wurden die entsprechenden Haushaltsmittel bereitgestellt. Da die Bebauung im westlichen Teil des Baugebietes in 2020 nicht mehr abgeschlossen werden konnte, verschiebt sich der Beginn des Endausbaues voraussichtlich auf Mitte 2021. Die hierfür kalkulierten Haushaltsmittel wurden nach 2021 übertragen. Die darüber hinaus nicht mehr benötigten Mittel wurden im Laufe des Jahres 2020 zur Deckung anderer investiver Maßnahmen herangezogen.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Bebauungsplan 114 – Nördlich Feldstraße
Beschreibung der Maßnahme:

Im Ortsteil Ipwege wird ein neues Wohngebiet mit ca. 50 Bauplätzen geplant.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
0 €	1.054.089,48 €	11.157,70 €	1.065.247,18 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
407.989,50 €	633.517,18 €	23.740,50 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	633.517,18 €
--	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Der Beschluss über die Vergabe der Ersterschließungsarbeiten erfolgte in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 27.08.2019. Die Ersterschließung sollte nach damaligem Planungsstand bis Mai 2020 erfolgen. Da es in den Wintermonaten witterungsbedingt zu Verzögerungen gekommen ist und sich auch der weitere Baufortschritt in Abhängigkeit zu den Arbeiten der Versorgungsbetriebe verzögert hat, konnte die Ersterschließung erst im Dezember 2020 abgeschlossen und abgenommen werden.

Die Vorlage der Schlussrechnung erfolgt in der Regel 2-3 Monate nach Abnahme. Diese ist zurzeit allerdings noch nicht erstellt. Mit der Vorlage der Schlussrechnung wird für Mitte des 2.Quartals 2021 gerechnet.

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Straßenausbau Schützenhofstraße
Beschreibung der Maßnahme:

Die „Schützenhofstraße“ wurde zwischen Eichendorff- und Mühlenstraße auf einer Länge von 400 m inkl. Nebenanlagen und Entwässerungsanlagen ausgebaut.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
530.000 €	591.136,54 €	60.905,29 €	1.182.041,83 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
440.257,90 €	736.363,96 €	5.419,97 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	736.363,96 €
--	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Der für 2020 vorgesehene Endausbau der Schützenhofstraße hat sich insbesondere aufgrund eines maroden Telefonkabels der Telekom verzögert. Dieses Kabel musste durch den Versorger zunächst ersetzt werden, bevor der Endausbau weiter fortgesetzt werden konnten. Durch weitere (für die Gemeinde nicht vorhersehbare) Bauverzögerungen dieses Versorgers, die im Wesentlichen durch unvorhergesehene Bauarbeiten und nicht abgestimmten Veränderungen der Bauzeiten bedingt waren, mussten die Bauzeitenpläne der Gemeinde für den Endausbau mehrfach angepasst werden, welches zu weiteren Verzögerungen geführt hat, da die bauausführende Firma zeitweise ihr Personal für andere Maßnahmen abgezogen hatte. Der Endausbau wurde schlussendlich am 18.12.2020 abgenommen.

Eine Schlussrechnung erfolgt in der Regel ca. 2-3 Monate nach Abnahme der Maßnahme. Die Schlussrechnung ist zurzeit noch in Vorbereitung und wird nach erfolgter Prüfung voraussichtlich Mitte des 2.Quartals abgerechnet werden können.

Stand 31.03.2021

Straßenausbau Voßburg

Beschreibung der Maßnahme:

Die Gemeindestraße "Voßburg" wurde zwischen Schloßstraße und Goethestraße auf einer Länge von 840 m ausgebaut. Neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn wurde die Straße auf der Nordseite mit einem Rad- und Gehweg von 3,0 m Breite inkl. Heckenstreifen ausgebaut. Die Maßnahme wird nach dem Entflechtungsgesetz gefördert.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
90.000 €	267.117,78 €	0,00 €	357.117,78 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
10.048,87 €	347.068,90 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	347.068,90 €
--	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Der Ausbau der Straße Voßburg begann am 13.11.2017. Abgeschlossen wurden die Bauarbeiten vor Ort am 18.12.2018. Eine abrechnungsfähige Schlussrechnung konnte bisher von der ausführenden Firma nicht vorgelegt werden, da erhebliche Abrechnungsdifferenzen zwischen der Gemeinde und der bauausführenden Firma bestehen. Eine außergerichtliche Auseinandersetzung hierzu hat bislang zu keinem Erfolg geführt.

Mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln sollte 2020 die Schlussrechnung für den Ausbau der Straße Voßburg beglichen werden. Da die Unklarheiten in der Schlussrechnung in 2020 nicht geklärt werden konnten, mussten die noch zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach 2021 übertragen werden.

Für die Vorlage des Verwendungsnachweises im Rahmen der Förderung nach dem Entflechtungsgesetz wurde eine Verlängerung bis zum 31.12.2021 bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beantragt.

Sanierung Kläranlage Wahnbek (Rohwasserspeicher)

<u>Beschreibung der Maßnahme:</u>
Bau eines Rohwasserspeichers

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
300.000 €	0,00 €	0,00 €	300.000,00 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
21.769,08 €	278.230,92 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberes)	278.230,92 €
--	---------------------

<u>Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:</u>
<p>Am 24.09.2019 wurde der Bau eines Rohwasserspeichers mit 500 m³ Speichervolumen auf der Kläranlage Wahnbek beschlossen. Anschließend wurden die Detailplanungen für die Maßnahme durchgeführt, die sich bis in das Haushaltsjahr 2020 zogen. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde am 17.06.2020 erteilt. Die Submission für die öffentliche Ausschreibung erfolgte am 08.09.2020, diese wurde aber aufgrund der Preissituation aufgehoben (siehe Vorlage 2020/181). Danach erfolgte eine beschränkte Ausschreibung mit Submission am 29.10.2020. Die Vergabe der Bauleistungsgewerke erfolgte am 24.11.2020, woraufhin zeitnah mit den Arbeiten begonnen wurde. Unter anderem wurde bereits der Rückbau von Teilen der Altanlage vorgenommen. Witterungsbedingt konnten die Bauarbeiten zur Erstellung des Rohwasserspeichers aber nicht im Winter fortgeführt werden, so dass sich die Arbeiten bis in das Haushaltsjahr 2021 ziehen.</p> <p>Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass die neuen erforderlichen Bauteile (Behälter) als Fertigteile zurzeit eine sehr lange Lieferzeit von ca. 12 Monaten haben, was zuvor nicht absehbar war. Die Herstellungsmethode dieser Bauteile wurde daher geändert und diese werden nunmehr vor Ort aus Beton hergestellt. Mit der Fertigstellung wird im 3. Quartal 2021 gerechnet.</p>

Stand 31.03.2021

Investitionsmaßnahme/-projekt 2020
Inwertsetzung der Teiche im Schlosspark
Beschreibung der Maßnahme:

Ellernteich, Langteich und Kребsteich: Räumung der Uferzone, Ausbaggern der Uferzone und der Verlandungsbereiche und Herstellen einer neuen Ufersicherung.

Haushaltsmittel/Ermächtigung 2020			
Ansatz	Haushaltsrest	Mittelverschiebung	gesamt
182.000 €	0,00 €	24.615,80 €	206.615,80 €

Inanspruchnahme Stand 31.12.2020		
Auszahlungen	Aufträge/Vormerkungen	Restmittel
91.259,83 €	115.355,97 €	0,00 €

Nach 2021 zu übertragende Mittel (Haushaltsausgaberest)	115.355,97 €
---	---------------------

Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme und Begründung für die Bildung des HAR:

Die Maßnahme wurde im Juni 2020 ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgte im August 2020, woraufhin zeitnah mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Die Bauarbeiten wurden Anfang Dezember abgeschlossen, die Abnahme erfolgte am 07.12.2020. Die geprüfte Schlussrechnung liegt nach Verzögerungen nunmehr vor.

Da für die Maßnahme Zuschüsse (LEADER und "Zusammerland") beantragt wurden, sind diese nun mit Verwendungsnachweis angefordert. Die Prüfung des Verwendungsnachweises erfolgt zurzeit durch das Amt für regionale Landesentwicklung in Oldenburg. Mit einem Zahlungseingang der Fördermittel wird Mitte des 2. Quartals 2021 gerechnet, so dass dann die Maßnahme endgültig abgeschlossen werden kann.

Stand 31.03.2021

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

Vorlage-Nr.: 2021/054

freigegeben am **16.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Meinen, Mathias

Datum: 15.04.2021

Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße“ wird für den ersten Vermarktungsabschnitt auf 190 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,0 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Über die Höhe eines veränderten Zinssatzes ist zu gegebener Zeit gesondert zu beschließen. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Bereich des vorliegenden Vermarktungsabschnittes eingeräumte Möglichkeit des Erbbaurechts auch bei dem weiteren Vermarktungsabschnitt und bei weiteren Baugebieten, die für Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern einen Gesamtpreis von mehr als 150 Euro/m² festlegen, zu berücksichtigen.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

Bereits mit Vorlage 2020/142 waren die Grunddaten für die Festsetzung des Verkaufspreises für Einfamilienhausgrundstücke im ersten Vermarktungsabschnitt des in Rede stehenden Bereiches mitgeteilt worden. Bei der letztendlichen Festsetzung des Verkaufspreises war jedoch die Bitte geäußert worden, die Möglichkeiten einer Reduzierung des Kaufpreises zu prüfen.

Die Verwaltung hat daraufhin, um der gesetzlichen Forderung nach der Festlegung des Verkaufspreises Rechnung tragen zu können, ein Gutachten bei dem dafür zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (GAG) beauftragt. Das Gutachten schließt mit einem Marktwert von 190 Euro/m² ab. Das Gutachten ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Dabei handelt es sich um einen Mindestwert, der je Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche gilt, nicht etwa um einen Durchschnittswert. Würde dies möglich sein, wäre damit der gesetzlichen Forderung aus § 125 Abs. 1 des NKomVG zu folgen sein. Da dann ein - jedenfalls für eine Teilfläche - höherer Preis zu erzielen wäre, müsste folglich der erhöhte Preis der neue „volle Wert“ im Sinne des Gesetzes sein.

Unabhängig davon war zusätzlich die Bitte geäußert worden, die Kommunalaufsicht beim Landkreis Ammerland zu beteiligen, um die Möglichkeit der Preisreduzierung unter Berücksichtigung der bereits genannten gesetzlichen Grundlage prüfen zu lassen. Neben der Verwaltung hat zeitgleich offensichtlich auch die SPD-Fraktion eine derartige Anfrage gestellt. Die Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde an die SPD-Fraktion ist deckungsgleich mit der an die Verwaltung und dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Dabei ergeben sich die auch von der Verwaltung vorab dargestellten Feststellungen:

- Das Gutachten des GAG ist für die Gemeinde bindend.
- Eine Unterschreitung des Mindestverkaufspreises ist nur möglich, wenn dieser an Kriterien ausgerichtet wird, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle ermöglichen.

Beispielhaft werden die Bildung privaten Eigentums oder der Zuzug junger Familien genannt. Diese Überlegungen sind jedoch großteils bereits in die Vergabekriterien der Gemeinde (vgl. Anlage 3) eingeflossen. Dass dennoch eine zum Teil mehrfache Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Vergangenheit erfolgt und auch hier zu erwarten steht, zeigt, dass es ein kaufwilliges Klientel aus allen Schichten der Bevölkerung gibt und das es gerade keine Rechtfertigung geben kann für eine Preisreduzierung, denn das möglicherweise auf diese Art gewollte Ziel wird ja bereits jetzt (mehr als) erreicht.

Es müssten also weitere Kriterien hinzutreten, wobei im Wesentlichen nur eine Abstufung nach Einkommensverhältnissen verbliebe. Zum einen liegen solche Daten nicht vor und müssten unter Berücksichtigung der Veränderung der bestehenden Vergabekriterien zusätzlich erhoben werden. Dabei wäre fraglich, wie systematisch bedingte Einkommensunterschiede (z. B. Angestellte, Selbstständige, Beamte) vergleichbar gemacht werden sollten. Zum anderen wäre fraglich, welches Einkommen und welche Einkommenshöhe anzusetzen wäre, denn mit der Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede (vgl. Anlage 4) ist ja bereits eine besondere Einkommenssituation von Interessenten berücksichtigt.

Auch wäre selbst bei Ermittlung eines solchen Wertes fraglich, ob der potenzielle Kreis von Interessenten nicht auch trotzdem die ursprüngliche Preisfestsetzung akzeptieren würde. Hierbei wird auf die Erfahrung der zuletzt zur Vermarktung anstehenden Baugebiete verwiesen.

Letztendlich verbleibt auch die Frage, welche Auswirkung eine Reduzierung des Preises haben würde, selbst wenn eine solche einen Umfang von 20 % auf den Grundstückskaufpreis umfassen würde. Der sich aus der Einsparung in Verbindung mit dem betroffenen Grundstück unter Berücksichtigung des typischen Laufzeitraumes von Hypothekendarlehen von 20 bis 30 Jahren ergebende Betrag würde sich auf eine monatliche Belastung nur sehr geringfügig auswirken.

Eine wirkliche Entlastung wäre zu erzielen, wenn der Grundstückskaufpreis (zunächst) gänzlich entfallen würde. Diese Möglichkeit würde sich mit der Eröffnung der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten der Käufer ergeben können. Über einen festzulegenden Zeitraum wären dabei zwar Erbbauzinsen zu zahlen, allerdings nicht die Tilgungsbeträge an ein Kreditinstitut. Zwar bliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, allerdings stünde es für einen „überlebenslangen“ Zeitraum – typischer Weise 99 Jahre – in der Verfügungsgewalt des Erbbauberechtigten. Für die Gemeinde, die dieses Verfahren bereits in der Vergangenheit praktiziert hatte, ergäbe sich überdies der Vorteil, dass die Grundstücke, langfristig gesehen, in der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde verblieben. Dabei könnte ein Erbbauzins zurzeit günstig angeboten werden, da auch die Gemeinde bei entsprechender Finanzierung am Kapitalmarkt ausgesprochen günstige Zinsen erhalten würde. Der insoweit im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1 % wäre dabei ausreichend, um neben den Kapitalkosten weiteren Aufwand der Gemeinde, wie zum Beispiel mögliche Mehrkosten durch die Gewährung von Zuschüssen nach der Förderrichtlinie für die Schaffung von vergünstigten Wohnraum, abzudecken.

Eine Preissituation für den Erbbauzins ist im Übrigen gesetzlich nicht vorgegeben. Sinnhaft muss er sich, soll er entsprechende Wirksamkeit entfalten, im Wesentlichen an den marktüblichen Zinsen orientieren. Dies könnte auch mit der Zielsetzung einhergehen, eine ansonsten höchstens alle drei Jahre mögliche Anhebung des Erbbauzinses, zum Beispiel auf den Ablauf des Zinsbindungszeitraumes für einen entsprechenden Kredit der Gemeinde festzulegen und eine Veränderung nur in dem Umfang vorzunehmen, in dem die Gemeinde unter Umständen selbst von entsprechenden Zinserhöhungen betroffen wäre.

Würde man für ein Durchschnittsgrundstück von rund 760 m² eine Kostenersparnis von rund 155 Euro/m² zugrunde legen – die Erschließungskosten wären unabhängig vom Erbbaurecht sofort zu zahlen – würde sich eine monatlich geringere Belastung von über 400 Euro ergeben können.

Dabei könnte durch die Gemeinde nach einem gewissen Zeitraum, beispielsweise nach Ablauf eines durchschnittlichen Laufzeitraumes für Hypothekendarlehen für das Haus, das Grundstück durchaus auch dann zu aktuell geltenden Marktpreisbedingungen veräußert werden. Der Umfang der Erbbaurechtsgrundstücke sollte aus Sicht der Verwaltung dabei maximal so groß sein, dass jedenfalls die Estandskosten der Gemeinde gedeckt sein würden. Damit könnte jedenfalls in diesem Baugebiet eine Quote von Erbbaugrundstücken in Höhe von insgesamt 50 % angeboten werden. Für den ersten Vermarktungsabschnitt würde sich daraus eine Anzahl von sieben Grundstücken ergeben, da eine entsprechende Zuordnung auf Quadratmeterebene gewählt worden ist.

Im Übrigen könnte bei der Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke so verfahren werden, dass die Vergabekriterien an sich nach wie vor Berücksichtigung finden. Insofern bliebe es bei der dortigen Rangreihenfolge, indem zunächst den Interessenten die Möglichkeit des Wahlrechtes zwischen Kauf oder Erbbaurecht angeboten wird. Soweit in einem Vermarktungsabschnitt möglicherweise niemand von der Möglichkeit Gebrauch machen würde, würde dies kein Problem darstellen, sondern ermöglicht, wie bisher, den Verkauf zu bisherigen Bedingungen. Die insoweit vorgeschlagene Quote von 50 % würde damit eine Maximalquote darstellen. Soweit alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, verbliebe für die jeweils restlichen Grundstücke der Kauf, wobei über die Anwendung der Vergabekriterien dann bereits auch eine entsprechende soziale Abstufung erfolgt sein könnte.

Im Zusammenhang mit der Beratung zur Festsetzung von Verkaufspreisen für Baugrundstücke sind weitere Anträge der Fraktion UWG (vgl. Vorlage 2021/053) und Bündnis 90/Die Grünen (vgl. Vorlage 2021/052) vorgelegt worden. Auf die Ausführungen zu den Vorlagen wird insoweit verwiesen.

Eine Berücksichtigung des Antrages der UWG hätte keine unmittelbare Auswirkung auf die Preisgestaltung und kann deshalb separat behandelt werden.

Für den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gilt dies grundsätzlich ebenfalls, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- Die mögliche Einräumung des Erbbaurechtes wird hier an eine individuelle Einkommenssituation geknüpft. Zu der grundsätzlichen Problematik der Ermittlung des Einkommens wurde bereits Stellung genommen. Auch hier wäre jedoch eine Beratung möglich, da die vorgeschlagene Regelung nicht den Mindestkaufpreis, sondern nur den Kreis der Anspruchsberechtigten berühren würde.
- Die Verwaltung hatte bislang die politische Diskussion so wahrgenommen, dass die Preissituation eines Baugebietes allgemein niedriger ausfallen solle, ohne dass dies in weitere Differenzierungen der Anspruchsvoraussetzungen münden müsste. Deshalb sind im Rahmen dieser Vorlage keine weiteren Ausführungen hierzu erfolgt.
- Da es sich bei dem vom GAG ermittelten Wert um einen Mindestwert handelt, ist eine Erhöhung, z.B. gekoppelt an die Grundstücksfläche, möglich.

- Die Frage der Mehrfamilienhäuser, auch mit einer quotalen Berücksichtigung besonderer sozialer Bedingungen, wurde bereits in anderen Baugebieten, zuletzt im Baugebiet „Südlich Schlosspark IV, Friedrichskamp“ berücksichtigt. Aus Sicht der Verwaltung gilt dies auch weiterhin, kommt jedoch aktuell in dem Vermarktungsabschnitt dieses Baugebietes nicht zum Tragen, da keine entsprechenden Grundstücke in diesem Bereich vorgesehen sind.

Unabhängig von den vorgenannten Hinweisen in Bezug auf die entsprechenden Anträge der Fraktionen bestünde außerdem die Möglichkeit, dass von der Verwaltung vorgestellte Verfahren auch noch für das Baugebiet „Im Göhlen“, gegebenenfalls in weiteren Vermarktungsabschnitten, zu berücksichtigen. Damit würde auch im Hauptort eine solche Regelungsmöglichkeit Anwendung finden können. Dies auch deshalb, da aufgrund des Normenkontrollverfahrens lediglich bislang sechs Kaufverträge geschlossen worden sind.

Nachteilig an dieser Lösung wäre der teilweise Entfall von Liquidität für die Gemeinde, die unter Umständen dazu eingesetzt werden würde, zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu schaffen. Eine solche Folge würde sich allerdings grundsätzlich auch dann ergeben, wenn eine Reduzierung des Kaufpreises für alle Grundstücke möglich gewesen wäre.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgröße der einzelnen Grundstücke. Zum einen waren die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und hätten folglich nur mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand verändert werden können. Zum anderen sind die Grundstücke aufgrund der Größe und des Zuschnittes überwiegend nicht geeignet, aufgeteilt werden zu können.

Darüber hinaus hätte eine solche Maßnahme, selbst wenn sie technisch noch möglich gewesen wäre, das Problem zusätzlicher Auswirkungen, zum Beispiel im Hinblick auf zusätzlichen Verkehr, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Abwägungsvorgang nicht berücksichtigt worden wären. Solche Überlegungen könnten also allenfalls bei neuen Baugebieten unter Einbeziehung eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf die Sach- und Rechtslage wird verwiesen. Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50 % der Gesamtgrundstücke ergäben sich Einnahmen in Höhe von rund 2,7 Millionen Euro.

Auswirkungen auf das Klima:

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

Anlagen:

Anlage 1 – Grundstückwertgutachten

Anlage 2 – Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde nach Anfrage der SPD

Anlage 3 – Vergabekriterien der Gemeinde Rastede

Anlage 4 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Rastede
Straße, Hausnummer:	Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Gemarkung:	Rastede
Flur:	50
Flurstück(e):	unbestimmt (im Bereich der neuen Straßen „Sonnentauweg“, „Moltebeerenweg“ und „Bickbeerenweg“)
Gesamtfläche:	650 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Brakenhoff
Gutachter:	Immobilienberater Patrick Lanfer

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.11.2020 mit

190 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Wertermittlungstichtag	4
1.3	Qualitätsstichtag	4
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.5	Unterlagen	5
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	7
2.2.3	Erschließungszustand	7
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	9
2.4.1	Demographische Entwicklung	9
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	9
2.5	Entwicklungszustand	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.1	Grundlagen	10
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	10
3.1.2	Kaufpreissammlung	10
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	10
3.1.4	Literatur	10
3.2	Wertermittlungsverfahren	11
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	11
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	11
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.3	Bodenwert	12
3.4	Verkehrswert	15
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	16

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 16 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	07.10.2020
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Kalkulation von Grundstückspreisen im Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Besonderheiten:	Es soll, nach Aktenlage, der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 650 m ² im Bereich „WA 2 und WA 3“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede ermittelt werden.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 12.11.2020.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte, Fotos)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Datenschutzerklärung: Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihrer diesbezüglichen Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) enthalten. Die Datenschutzerklärung des LGLN ist einsehbar unter www.lgln.niedersachsen.de → Wir über uns → Datenschutz.

Die Anbindung an das Autobahnnetz besteht durch die ca. 3 km (Luftlinie) entfernte Anschlussstelle „Oldenburg-Etzhorn“ A 293.
Kindergarten und Grundschule befindet sich in Wahnbek. Weiterführende Schulen incl. der gymnasialen Oberstufe befinden sich in Rastede.

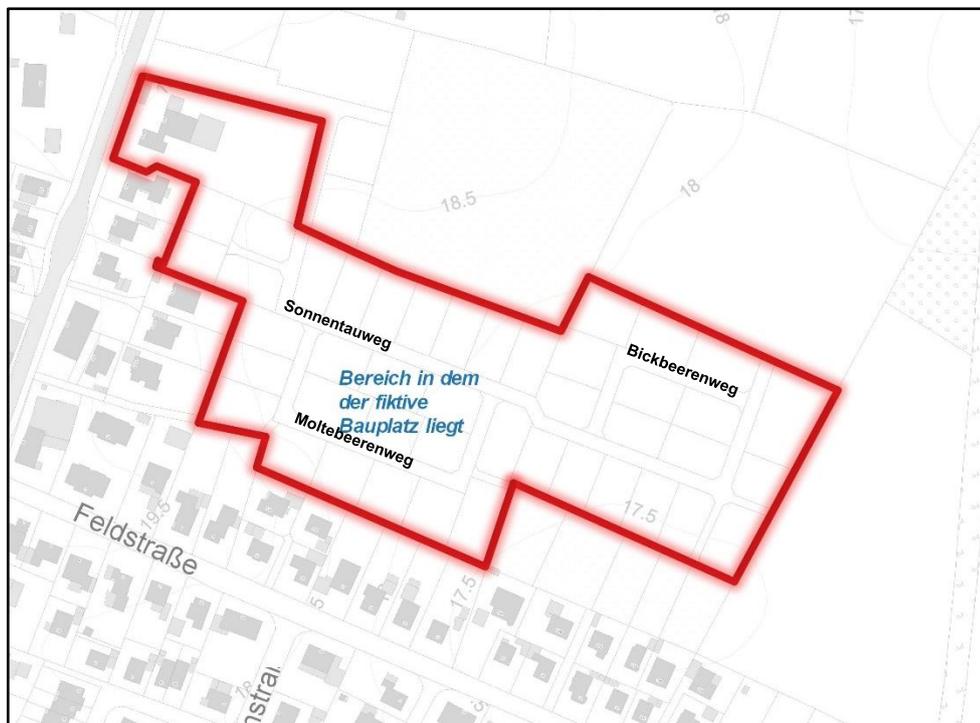
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Grundstück ist 161.268 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 650 m² angegeben.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich, nach Aktenlage, örtlich derzeit als Rohbaulandfläche dar.

2.2.3 Erschließungszustand

Es wird eine vollständige Erschließung nach Baugesetzbuch und Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz im üblichen Rahmen vorausgesetzt.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.09.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 der Gemeinde Rastede, in Bereichen die mit WA 2 und WA 3 bezeichnet sind.

WA 2

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	4,5 m
Firsthöhe:	9,5 m

WA 3

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	keine
Firsthöhe:	9,5 m

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Der Gutachterausschuss geht bei seiner weiteren Betrachtung von erschlossenen baureifen Grundstücken aus.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Der Gutachterausschuss legt ein unbelastetes Grundstück zu Grunde.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Auf der Internetseite www.wegweiser-kommune.de sind für die einzelnen Kommunen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 veröffentlicht worden.

Für die Gemeinden des Landkreises Ammerland, mit dem Landkreis und dem Land Niedersachsen sind folgende Werte dargestellt:

Bevölkerungs-vorausberechnung - Bevölkerungsstruktur
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)

Kommunen	2012	2020	2025	2030
Ammerland, LK	0,0	3,4	4,5	5,1
Niedersachsen	0,0	0,0	-0,8	-1,8
Apen	0,0	2,8	3,4	3,9
Bad Zwischenahn	0,0	4,5	5,9	6,7
Edeweicht	0,0	2,8	3,5	3,9
Rastede	0,0	2,9	3,8	4,2
Westerstede	0,0	1,1	1,2	1,0
Wiefelstede	0,0	7,0	9,8	11,3

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen | BertelsmannStiftung

-Stand April 2018

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland für Wohnen**.

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsvorschriften - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe,
Bielenberg/Krautzberger	Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),
Bischoff	OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag für den Bereich des Wertermittlungsobjekts keinen zonierten Bodenrichtwert abgeleitet.

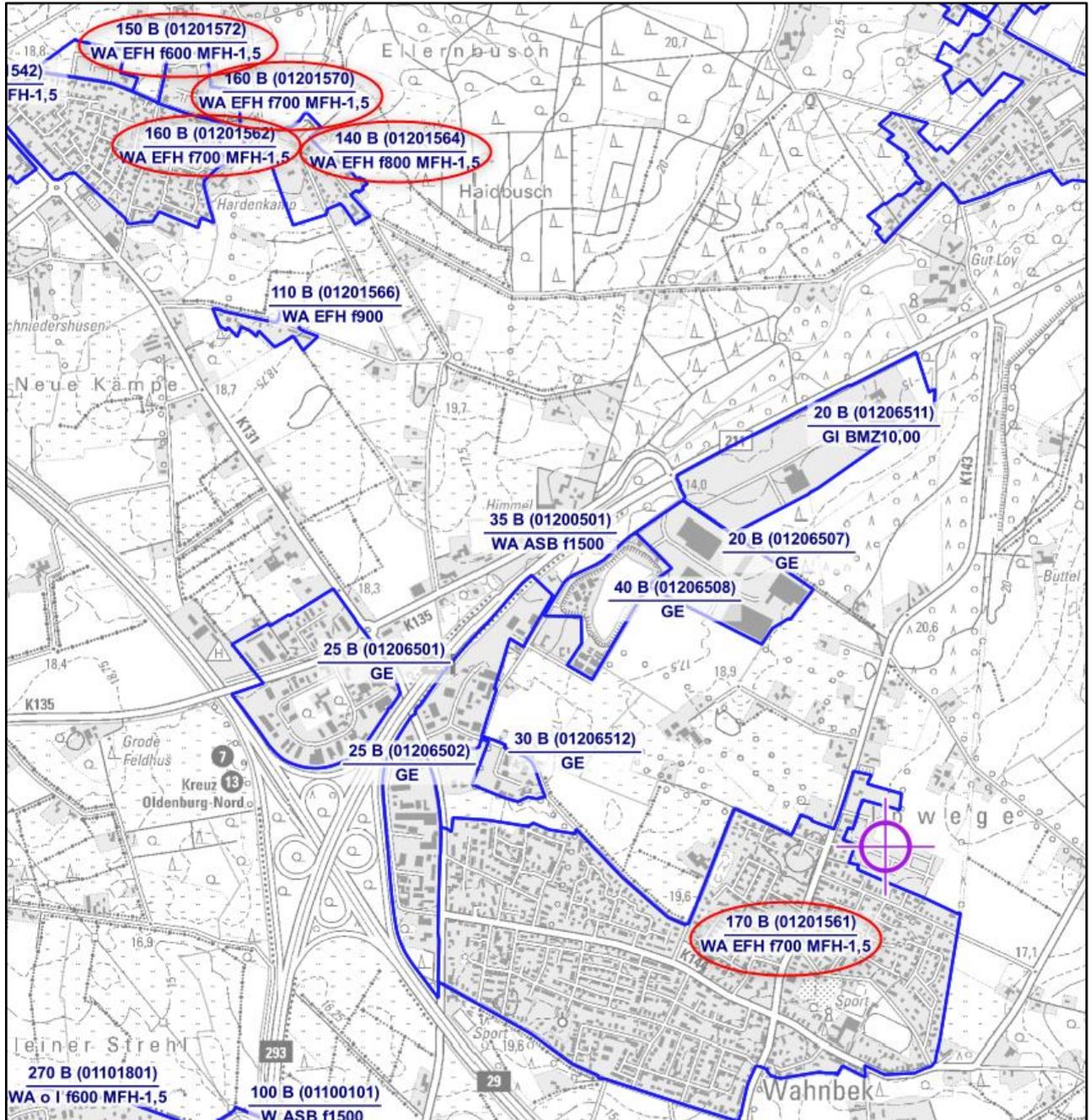
In der angrenzenden Zone (gesamter Ort Wahnbek) ist zum Stichtag 31.12.2019 ein Bodenrichtwert von 170 €/m² vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück mit einer ortsüblichen Größe, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzungen zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise oder Anbauart:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Vergleichswerte

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten (siehe folgende Abbildung der entsprechenden Bereiche) liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der Gemeinde Rastede veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2015 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertrags- datum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m ²		€/m ²
1	Rastede	Buchenstraße	Mai. 15	1.150	140.000	121,74
2	Rastede	Loyer Weg	Nov. 15	903	162.000	179,40
6	Rastede	Hinter den Linden	Jan. 18	600	108.000	180,00
7	Rastede	Am Sportplatz	Jan. 19	855	120.555	141,00
8	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200,00
9	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200,00
10	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200,00
Mittelwert:			Jan. 18	817	138.879 €	174,59 €

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise ergibt sich ein mittlerer Bodenwert von rd. 175 €/m².

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen jedoch bis zu 5 Jahre zurück. Um zu einem aktuellen Wert für den fiktiven Bauplatz zu gelangen, muss noch eine zeitliche Anpassung erfolgen. Als Grundlage hierfür greift der Gutachterausschuss zum einen auf die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indexreihe für Bauland und zum anderen auf die Erfahrungswerte aus der Grundstücksbewertung zurück.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten ermittelt der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung den Bodenwert zu 190 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2020 und zum Qualitätsstichtag 12.11.2020 zu

190 €/m²

(in Worten: Einhundertneunzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 12.11.2020

Brakenhoff	Seifert	Lanfer
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**

Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 9215 577 Fax: 0441 - 9215 503

E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de

Oldenburg, den 20.11.2019

(Mosch)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: (PDF-Datei)

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede
preuschhoff@rastede.de

4 Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

1.
Herrn
Rüder Kramer
SPD-Fraktion
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede



Der Landrat

Auskunft erteilt
Herr Denker
Dezernat I
Zimmer 282
Telefon 04488 56-2820
Fax 04488 56-2819
E-Mail r.denker@ammerland.de
Zentrale 04488 56-0
Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
11.03.2021

Mein Zeichen
15.02

Datum
16.03.2021

Verkauf kommunaler Grundstücke; Festlegung von Kaufpreisen für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Kramer,

auf Ihre Eingabe vom 11.03.2021 in der o.g. Angelegenheit möchte ich als Kommunalaufsichtsbehörde mit Blick auf die gesetzlichen Bestimmungen wie folgt eingehen.

Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden (§ 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG). In dieser Vorschrift kommt zunächst der Verfassungsgrundsatz des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes zum Ausdruck, wonach u. a. die Gemeinden nicht Einzelne zu begünstigen berechtigt sind, indem sie ihnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußern. Auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht fordert eine Veräußerung nur zum vollen Gegenwert.

Als voller Wert wird der maximale Wert anzusehen sein, der sich am Markt erzielen lässt, mithin in der Regel der Verkehrswert. Zur Ermittlung von Grundstückswerten werden die §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen. Dieser kann sich durchaus von dem fortgeführten Wert unterscheiden, mit dem der Vermögensgegenstand in der Bilanz ausgewiesen ist.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (auch Marktwert oder „gemeiner Wert“ genannt) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die ImmoWertV legt allgemeine Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien fest und konkretisiert die Auslegung der Verkehrsdefinition in § 194 BauGB. Sie ist bindend für amtliche zugelassene Sachverständige und Gutachterausschüsse der Katasterbehörden. Die dazu erlassenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien und sollen eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

In Ausnahmefällen lässt § 125 Abs. 1 NKomVG auch eine Vermögensveräußerung unter dem vollen Wert zu. Eine solche Subvention setzt jedoch ein besonderes öffentliches Interesse voraus und kann nur im Rahmen und zum Zwecke der Aufgabenerfüllung zulässig sein. So wäre ein derartiger Ausnahmefall vorstellbar, wenn durch die Veräußerung eine Aufgabe der Gemeinde gefördert wird, die sonst von der Gemeinde selbst erfüllt werden müsste. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses könnte z.B. bejaht werden, wenn die Gemeinde Grundstücke an die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Schaffung sozialen Wohnraumes unter dem Verkehrswert veräußert.

Bei einer Gewerbeansiedlung könnte z. B. berücksichtigt werden, dass im Verhältnis der ausgewiesenen Gewerbeflächen und der Zahl der ansiedlungswilligen Unternehmen das Angebot die Nachfrage übersteigt, wodurch Grundstücke in der Regel nicht zu den hohen Einstandspreisen zu verkaufen sind. Das kann dazu führen, dass die Grundstücke in der Regel nicht zum vollen Wert veräußert werden können, um die zeitnahe Erreichung der kommunalen Zielsetzung der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie nicht zu gefährden. Innerhalb dieses Rahmens kann eine Veräußerung von Gewerbe- und Industrieflächen zu einem Preis, der unterhalb des Verkehrswertes liegt, noch als zulässig angesehen werden, soweit in dem Preisnachlass nicht eine erhebliche Begünstigung des Erwerbers liegt.

Die rechtliche Anforderung und Begründung einer Ausnahme ist umso größer, je stärker die Abweichung der Gegenleistung vom Grundstückswert ist. Nicht zuletzt ist von der Gemeinde zu beachten, dass bei einer Veräußerung nicht zum vollen Wert das europäische Beihilferecht zu beachten wäre.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist seitens der Gemeinde der volle Wert der Vermögensgegenstände zu ermitteln. Dieses Recht steht der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung in eigener Verantwortung und Zuständigkeit zu. Die Frage der technischen Ermittlung des vollen Wertes ist ebenso der Gemeinde in eigener Verantwortung übertragen. Wesentlich ist, dass im Falle der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens beispielsweise durch die Katasterbehörden die Gemeinde bindet, mithin die Anforderungen zum Vorliegen einer Ausnahme deutlich wachsen können.

Hiernach möchte ich auf Ihre konkrete Frage, ob unter Berücksichtigung der Ausführungen ein vom Gutachterausschuss ermittelter Verkehrswert durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf bzw. was mindestens erhoben werden müsste, wie folgt eingehen:

Eine solche Unterschreitung ist unter der Voraussetzung möglich, dass die Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert durch nachvollziehbare Beschlüsse des Rates begründet ist. Hierzu gehört die Feststellung des vollen Wertes wie oben beschrieben sowie eine Begründung der politischen Entscheidung zur Reduzierung des Kaufpreises auf eine vom Rat gewollte Höhe. Dabei müsste die Angemessenheit der Reduzierung an Kriterien ausgerichtet worden sein, die eine Übertragung

auf vergleichbare Fälle ermöglichen. Angenommen, die Gemeinde verfolgt die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und möchte dabei den sozialen Wohnungsbau bzw. die Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten für die heimische Bevölkerung oder den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung berücksichtigen, um dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die örtliche Gemeinschaft zu ermöglichen, so muss die Vergabe von Grundstücken transparent und nachvollziehbar nach einheitlichen Maßstäben erfolgen. Möglich wäre dies anhand entsprechender vom Rat beschlossener Vergabe-Richtlinien. Eine Reduzierung findet nach hiesiger Auffassung allerdings auch ihre Grenze. Diese dürfte sich unter Berücksichtigung des Baurohlandpreises und der Erschließungskosten ergeben. Gegebenenfalls könnte die Gemeinde noch ergänzend einen für die Gemeinde einheitlichen Infrastrukturzuschlag berücksichtigen.

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen müsste die Gemeinde in der weiteren Ausführung der Ratsbeschlüsse für die Überlassung entsprechend vergünstigter Baugrundstücke in ihren europarechtskonform gestalteten Grundstückskaufverträgen außerdem Vorkehrungen treffen, die den Zweck solcher Vergünstigungen sichern, um beispielsweise Spekulationsabsichten vorzubeugen bzw. die verfolgten städtebaulichen Ziele durchsetzen zu können. Dabei wäre ggf. sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der gewährten Vergünstigung durch Abschöpfung eines Mehrerlöses an die Gemeinde zurückerstattet werden muss, wenn die eigene Nutzung vor Ablauf einer vom Rat festgelegten Bindfrist aufgegeben werden soll (Verkauf, Vermietung...). Ob und inwieweit entsprechende Vertragsmuster verfügbar sind, erschließt sich mir aktuell nicht.

Die Gemeinde Rastede erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

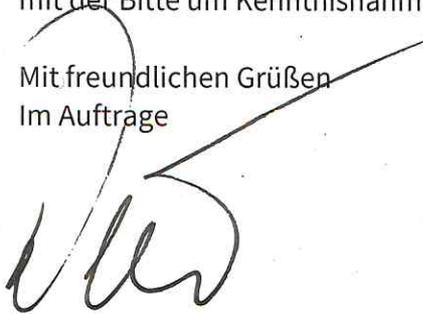
Denker

2.
Abdruck an die

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland
Kommunalaufsicht
Herr Ralf Denker
Ammerlandallee 12

26655 Westerstede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0152-56771444
e-mail: ruedigerkramer@ewe.net

Rastede, 11. Mrz. 2021

Verkauf kommunaler Grundstücke Festsetzung von Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke

Sehr geehrter Herr Denker,

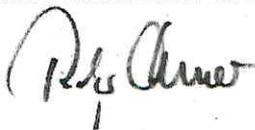
wie bekannt beabsichtigen wir, in Wahnbek im Baugebiet Feldstraße kommunale Grundstücke zu verkaufen. Wir sind nun gehalten, den Kaufpreis festzulegen.

Die Gemeindeverwaltung hatte im September 2020 dem VA und dem Rat einen Beschlussvorschlag unterbreitet, wonach der Grundstückspreis für Wohnhäuser (max. 2 WE) 185,00 € (270,00 € für Häuser bis zu 6 Wohneinheiten) betragen sollte. Diese Vorlage wurde auf meinen Antrag einstimmig zurückverwiesen in den Finanz- und Wirtschaftsausschuss, da unseres Erachtens die Verkaufspreise zu hoch sind und nochmals diskutiert werden sollten. Die Verwaltung teilte daraufhin mit, dass sie jetzt für Wahnbek ein Gutachten vom Katasteramt anfordern werde, da die Grundstücke - wie uns bereits mehrmals erläutert worden sei, nicht unter Wert verkauft werden dürften. Das dann erstellte Gutachten ergab sogar einen Grundstückspreis von 190,00 €.

In Kürze werden wir jetzt abschließend über die Grundstückspreise entscheiden müssen. Meine Fraktion ist der Ansicht, dass wir durchaus den vom Gutachterausschuss festgestellten Grundstückspreis unterschreiten dürfen. Dies sehen die anderen Fraktionen ähnlich. Uns wurde mitgeteilt, dass eine Unterschreitung aber nicht möglich sei. Entscheidend sei die Tatsache, dass wir ein Gutachten erstellen lassen haben. Damit wäre das Ganze nicht mehr zu ändern. Da wir nicht unter Wert verkaufen dürfen, komme nunmehr sogar nur der hohe Grundstückspreis in Frage. Andere Ammerlandgemeinden würden dies ebenso handhaben.

Mir scheint das Ganze nicht plausibel und ich bitte daher um Mitteilung, ob ein vom Gutachterausschuss festgestellter Marktpreis durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf. Daneben wäre ich dankbar, wenn eine Aussage dahingehend getroffen werden könnte, was mindestens erhoben werden muss. Ich gehe davon aus, dass wir nicht unter den Einstiegspreis gehen dürfen, wir im Übrigen aber auch noch einen Infrastrukturausgleich erheben können.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer



Richtlinie

der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

(Grundstücksvergaberichtlinie)

1. Anwendungsbereich

Innerhalb der von der Gemeinde Rastede ausgewiesenen Wohnbaugebiete werden 55 % der Grundstücke an Bewerber/innen mit Kindern vergeben und 35 % an Bewerber/innen ohne Kinder. Die restlichen 10 % der Grundstücke werden für den Geschosswohnungsbau, insbesondere Mietwohnungen, oder soziale Einrichtungen vorgehalten.

Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von (Teil-)Grundstücken von der Gemeinde Rastede durch die Bewerbergruppen mit und ohne Kinder für die Eigennutzung (Selbstbezug).

Die Vergabekriterien für die Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, werden jeweils separat durch den Rat der Gemeinde Rastede beschlossen.

2. Begriffsdefinitionen

- Bewerber/innen
Volljährige, geschäftsfähige Personen, die sich auf ein Grundstück bewerben.
- Familienmitglieder
Sämtliche Mitglieder der Familie bis zum zweiten Grad der Verwandtschaft (Bewerber/innen, Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern und Geschwister)

3. Kriterien

Bei der Vergabe der Grundstücke gelten die folgenden Hauptkriterien:

Kinder

Berücksichtigt werden Kinder bis einschließlich 16 Jahren, die dauerhaft im Haushalt leben. Für das erste Kind gibt es 9 Punkte, für das zweite 6, für das dritte 3 und für jedes weitere Kind 1,5 Punkte.

Arbeitsort Rastede

Sofern mindestens ein/e Bewerber/in ihren/seinen Arbeitsort in der Gemeinde Rastede hat, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis des Arbeitsplatzes ist durch Arbeitsverträge, eine Bestätigung des Arbeitgebers und/oder Gehaltsabrechnungen nachzuweisen.

Sofern mindestens ein/e Bewerber/in einer selbstständigen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde nachgeht, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis der Selbstständigkeit ist durch Gewerbeanmeldungen und Einkommensnachweise (z.B. Steuerbescheid) zu erbringen.

Für den Arbeitsort werden pro Bewerbung maximal 4,5 Punkte vergeben.

Wohnort Rastede

Bewerber/innen die ihren Hauptwohnsitz bereits in der Gemeinde Rastede haben oder in der Vergangenheit hatten, erhalten 3 Punkte je Bewerber/in, maximal 6 Punkte je Bewerbung.

Behinderung und gesundheitliche Beeinträchtigung

Für Familienmitglieder, die am Stichtag (Tag der Bewerbung) im gemeinsamen Haushalt leben, im zukünftigen Haushalt ihren Hauptwohnsitz haben werden und die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, werden max. 3 Punkte vergeben:

- Schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertengesetzbuches IX) mit einem Grad von 70 oder mehr.
- Pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3.

Zum Nachweis der Schwerbehinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit sind der Schwerbehindertenausweis bzw. der Bescheid der Pflegekasse vorzulegen.

Sollten aufgrund der erreichten Punktzahl (Punktgleichheit) mehr Bewerber/innen einen Anspruch auf ein Grundstück haben, als tatsächlich zur Verfügung stehen, wird folgendes Nebenkriterium herangezogen:

Wohneigentum

Diejenigen Bewerber/innen, die bisher kein Wohneigentum in der Gemeinde Rastede haben, erhalten jeweils 3 Punkte.

Sofern weiterhin Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

4. In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt am 05.11.2019 in Kraft



Krause
Bürgermeister

Richtlinie

der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

1. Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für den Erwerb von (Teil-)Grundstücken von der Gemeinde Rastede, die für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Reihenhausbauung innerhalb der von der Gemeinde ausgewiesenen Neubaugebiete vorgesehen sind. Die Richtlinie findet für maximal 10 % der vorgenannten (Teil-)Grundstücke in den jeweiligen Neubaugebieten Anwendung. Sofern das Neubaugebiet in Vermarktungsabschnitte unterteilt ist, gilt die 10 % Beschränkung für die jeweiligen Abschnitte. Förderanteile, die in einem Abschnitt nicht abgerufen werden, werden dem nächsten Abschnitt hinzugerechnet.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist die Bezuschussung des Grundstückskaufpreises.

Beiträge nach dem Baugesetzbuch, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Kaufvertragskosten, sowie alle übrigen gesetzlich geregelten Kosten bzw. Abgaben sind nicht Bestandteil der Förderung.

3. Förderempfänger

Förderempfänger sind natürliche Personen, die innerhalb eines Neubaugebietes ein (Teil-)Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Rastede zur Eigennutzung (Selbstbezug) erwerben.

Bauträger (beispielsweise Unternehmer oder Investoren) sind von dieser Richtlinie ausgenommen.

4. Höhe der Förderung

Die Förderhöhe für volljährige Personen (Grundstücksbewerber) beträgt 10 % je Person, insgesamt maximal 20 % und für weitere Personen (z.B. je Kind, je Pflegebedürftige im Haushalt) jeweils 5 %, insgesamt maximal 10 %. Die maximale Höhe der Förderung beträgt 30 %.

5. Fördervoraussetzungen

Eine Förderung kann nur erhalten, wer

- ein netto-positiv-Einkommen nachweist, dass die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) einhält (Nachweis gem. Nr. 6 dieser Richtlinie);

- zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens drei Jahre in der Gemeinde Rastede seinen alleinigen Wohnsitz hat oder in der Vergangenheit mindestens fünf Jahre hatte;
- kein Wohneigentum hat;
- und den Wohnraum zur Eigennutzung (Selbstbezug) für mindestens zehn Jahre errichtet.

Wird der Wohnraum vor Ablauf der vorgenannten Frist vermietet oder verkauft, so ist die volle Förderung zu erstatten.

6. Verfahren

Bei einer Bewerbung auf ein Grundstück der Gemeinde Rastede innerhalb eines Neubaugebietes ist anzugeben, ob ein Antrag auf Förderung gestellt wird. Zur Ermittlung des Förderanspruchs ist das netto-positiv-Einkommen nachzuweisen.

Das netto-positiv-Einkommen entspricht dem durchschnittlichen Nettoarbeitslohn der letzten drei Jahre vor Antragsstellung. Der Nettoarbeitslohn ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragsstellung vorzulegen sind oder durch einen entsprechenden Bescheid der für Wohnberechtigungsscheine zuständigen Stelle, dass die Einkommensgrenzen des NWoFG eingehalten werden.

Es ist nachzuweisen, dass keine Einkünfte aus sonstigen Tätigkeiten vorhanden sind. Der Nachweis kann z.B. durch Kontoauszüge erbracht werden.

Sofern mehr Anträge auf Förderung gestellt werden, als Grundstücke gem. Nr. 1 (10 % Beschränkung) zur Verfügung stehen, ist die Reihenfolge, die sich aus der Bepunktung gem. Grundstücksvergaberichtlinie der Gemeinde Rastede ergibt, maßgeblich.

Der Erhalt einer Förderung aus anderen Förderprogrammen (z.B. von Bund oder Land) ist für die Gewährung unschädlich.

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

7. In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt am 05.11.2019 in Kraft.

Rastede, den 05.11.2019



Krause

- Bürgermeister -

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/052

freigegeben am **16.04.2021**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 15.04.2021

Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 19.02.2021 hat die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Ergänzend zu den Ausführungen der Vorlage 2021/054 wird auf Folgendes hingewiesen:

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Beratung sämtlicher Bestandteile dieses Antrages, da diese im Ergebnis nicht auf eine Veränderung des Mindestverkaufspreises abzielen. Die im Antrag genannten veränderten Bedingungen wurden teilweise bereits für andere Bereiche innerhalb der Gemeinde vorgeschlagen, ohne abschließend beschlossen zu sein (z. B. Bieterverfahren, Bereich Baugebiet „Im Göhlen“) oder sind bereits vollzogen worden (Bereich Investorenprojekt, sozialer Wohnungsbau, vgl. Hinweise in der o. g. Beschlussvorlage).

Eine Änderung ergibt sich im Hinblick auf den aktuellen Vorschlag der Verwaltung zur Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechtes nur dahingehend, dass die Einräumung des Erbbaurechtes im vorliegenden Antrag von einer Einkommensgrenze nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz abhängig gemacht wird. Eine solche Einschränkung ist selbstverständlich möglich, wobei auf die grundsätzlichen Probleme der Ermittlung des Einkommens bereits verwiesen wurde. Unabhängig davon war aus den bisherigen Überlegungen der politischen Gremien verwaltungsseitig interpretiert worden, dass eine günstigere finanzielle Belastung durch das Bauvorhaben eher Allgemeingültigkeit haben soll, als eine nach zusätzlich begrenzenden Kriterien ermittelten Auswahl.

Da es sich, wie in der genannten Vorlage dargestellt, bei der Ermittlung des Marktwertes um einen Mindestkaufpreis handelt, wäre auch eine Steigerung des Quadratmeterpreises mit zunehmender Fläche, wie im Antrag dargelegt, denkbar. Ob dies im Einzelfall tatsächlich den gewünschten Effekt erzielt, bleibt fraglich, da die Spreizung der Größe der Grundstücke zum einen überschaubar ist und zum anderen zu erheblichen Preissprüngen bei zum Beispiel nur geringen Größenabweichungen führen kann. Zudem hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass Bewerber nicht zwingend ihren Wunsch nach der Größe, sondern auch nach dem Bedarf (zum Beispiel Anzahl der Kinder) ausrichten. Ein insgesamt großes Grundstück wird jedenfalls nicht per se als besser angesehen.

Die im Übrigen vorgeschlagenen Veränderungen bei den Vergabekriterien wären ebenfalls umsetzungsfähig, wobei die Auswirkungen, auch in Absprache mit der Antragstellerin, bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft worden sind. Insofern kann auch keine Auskunft darüber gegeben werden, ob sich gegenüber den bisherigen Vergabekriterien wesentliche Veränderungen ergeben würden.

Soweit eine Prüfung vorab vorgenommen werden sollte, wird eine abschließende Entscheidung erst in einer weiteren Sitzung des Rates erfolgen können.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit nicht ermittelbar, da diese in Abhängigkeit zu den im Einzelnen beschlossenen möglichen Veränderungen der Vergabekriterien stehen würden.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag

B90/GRÜNE RATSFRAKTION, BUCHENSTRASSE 44,
26180 RASTEDE

Herrn Bgm.
Lars Krause
Rathaus

Per mail an kobbe@rastede.de

Fraktion im Gemeinderat Rastede

Sabine Eyting, Sprecherin
Gerd Langhorst, stellv. Sprecher
Jörn Benjes
Sandra Peters
Eckart Roesse

Buchenstraße 44
26180 Rastede
Tel. 04402-696393
sabine.eyting@ewetel.net
www.gruene-rastede.de

Rastede, den 19.02.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen stelle ich folgenden Prüfantrag, den die zuständigen Gremien der Gemeinde Rastede beschließen mögen:

Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke

Es soll geprüft werden, ob eine zukünftige Vergabe der Baugrundstücke eines Baugebietes nach folgendem Schlüssel den in der Begründung erläuterten Effekt erzielen wird und rechtlich umsetzbar ist:

Anteil	Voraussetzungen Bewerber	Preis, Bedingungen
40%	Alle Bewerber	Grundpreis (Verkehrswert)
20%	Alle Bewerber	Bieterverfahren + Vergaberichtlinien (30% zu 70%)
30%	Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein nach §3 Abs2 NWoFG um bis zu 40% überschreiten	Grundpreis (Verkehrswert) Erbbaurecht mit Laufzeit von 99 Jahren kann eingeräumt werden
10%	Investorenprojekte, sozialer Wohnungsbau	Preisnachlass vom Grundpreis, begründet mit öffentlicher Interessensquote an sozialem Wohnungsbau. Konzeptvergabe

Weiterhin hat Bestand, dass die Grundstücke an 55% der Bewerber mit Kinder und 35% Bewerber ohne Kinder verteilt werden.

Der Grundquadratmeterpreis ist abhängig von der Grundstücksgröße, entweder linear beginnend bei 400 m² oder in Stufen (< 500, 500-600, 600-700, >700) ansteigend.

Die Förderrichtlinie der Gemeinde für den Erwerb von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken bleibt unverändert.

Die Vergabekriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken werden wie folgt neu gefasst:

Faktoren	Beschreibung	Punkte
Kinder	Jedes Kind in einem Alter von bis zu 18 Jahren, das dauerhaft im Haushalt wohnt.	9
Soziales	Schwerbehinderte Familienmitglieder mit einem Grad von ≥ 70	6
	Pflegebedürftige Familienmitglieder mit einem Pflegegrad ≥ 3	6
Vereinbarkeit von Familie/Beruf/Pflege	Familienmitglied 1. Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) eines Bewerbers wohnt seit mind. 3 Jahren in Rastede. \sum max 4 Punkte	4
	Bau eines Mehrgenerationenhauses	4
Ehrenamt	Freiwillige Tätigkeit von mehr als 120 h p. a. in einer allg. anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik seit mehr als 3 Jahren	4
	Freiwillige Tätigkeit von mehr als 120 h p.a. in einer allg. anerkannten Organisation der Hilf- und Rettungsdienste seit mehr als 3 Jahren	5
Wohnort	Jeder Bewerber, dessen Hauptwohnsitz seit mindestens 3 Jahren oder in der Vergangenheit in Rastede liegt	9
	Bislang kein Wohneigentum in Rastede erworben	4
Arbeitsort	Bewerber, die seit mind. 2 Jahren einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit in Rastede nachgehen. Gilt auch für Selbstständige mit Geschäftssitz in Rastede.	9

Die jeweiligen Nachweise sind von den Bewerbern zu erbringen.

Begründung:

Weitere Steuerungsinstrumente sollen in Zukunft angewendet werden, um zu gewährleisten, dass bauwillige Bürger mit geringeren Einkommen eine Chance erhalten, in der Gemeinde Rastede ein Baugrundstück zu erhalten. Zudem sollen soziale und das Gemeinwohl betreffende Kriterien stärker bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden.

Ein Steuerungsinstrument stellt die Staffelung des qm Preises für Bauland dar. Da wir mit den begrenzten Flächen immer sorgsamer umgehen müssen, sollte Flächensparsamkeit mit dem niedrigsten qm Preis belohnt werden. Dabei sollte überlegt werden, ob es verwaltungsseitig einfacher und sinnvoller ist, den qm linear oder in Stufen ansteigen zu lassen.

Eine Kontigentierung der zur Verfügung stehenden Flächen für bestimmte Bewerbergruppen trägt dafür Sorge, dass auch Haushalte mit geringerem Einkommen ein Grundstück erwerben können. So haben diese Haushalte neben der Wahl kleinerer Grundstücke die Möglichkeit, das Grundstück von der Gemeinde auf Erbpachtbasis zu erwerben und somit einfacher eine Kreditfinanzierung zu ermöglichen.

Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein nach §3 Abs2 NWoFG um mehr als 40% überschreiten, erhalten dieses, finanziell zu Lasten der Gemeinde gehende Angebot nicht.

20 % der Grundstücke werden zum Bieterverfahren veräußert, um Mindereinnahmen auf der anderen Seite ausgleichen zu können. Dies bedeutet, derjenige der am meisten bietet, erhält den Zuschlag für das betreffende Grundstück. Die Vergabekriterien sollen aber auch hier Anwendung finden und zwar zu 70 %, so dass die Ziele der Grundstückvergabe weiterhin in die Vergabe einfließen.

Um auch denjenigen Bürgern, die sich kein Eigenheim leisten können, ein Angebot zu machen, halte wir es für sinnvoll, den sozialen Wohnungsbau als Investorenprojekt auf 10% der Flächen über eine moderate Senkung des Grundpreises zu fördern. Hier sollte eine öffentliche Interessenquote geltend gemacht werden. Der Preisnachlass sollte dabei mit der Qualität des vorzustellenden Konzepts (Anzahl der Wohneinheiten, Fläche, Mietdauer, Miethöhe, soziale Aspekte wie Generationendurchmischung, Alleinerziehende, Nachhaltigkeit etc.) korrelieren.

Die allgemeinen Vergabekriterien der Gemeinde wurden differenzierter gestaltet, so dass vielfältige Aspekte des gesellschaftlichen Zusammenlebens, der sozialen Miteinander, kurze Wege zur Arbeit und Familie Eingang gefunden haben. Warum soll z.B. das erste Kind stärker gewichtet werden als das zweite und dritte? Gerade mit zunehmender Zahl an Kindern wird es schwerer, geeigneten Wohnraum zu finden.

Unterstützung von Familien in Kindeerziehung und Pflege sollen stärker Beachtung finden wie auch das ehrenamtliche Engagement der Bürger.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Sabine Eyting
Fraktionssprecherin

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/053

freigegeben am **15.04.2021**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 15.04.2021

Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 02.03.2021, welches dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist, hat die UWG-Fraktion beantragt, die Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücken um das weitere Kriterium dahingehend zu ergänzen, dass Bewerber, die ein in Rastede vorhandenes, vergleichbares Grundstück, welches mindestens 75 % größer ist als das zu erwerbende Grundstück, zusätzlich 2 Punkte (*bei Berücksichtigung der Vergaberichtlinie – Anmerkung der Verwaltung*) bekommen sollen.

Auf die Vorlage 2021/054 wird verwiesen.

Wie bereits dort ausgeführt, ist eine Beratung des Antrages möglich, auch insofern, als der Antrag nicht auf eine Reduzierung des Mindestkaufpreises abzielt, sondern den Kreis von Bewerbern näher bestimmen möchte.

Grundsätzlich ist diese Idee nicht neu, stößt aber in der Praxis aus Sicht der Verwaltung auf eine Reihe von Umsetzungsproblemen, die die Handhabbarkeit zum Teil sehr deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Die im Antrag genannte Größe des Grundstückes müsste sich auf das tatsächliche Grundstück beziehen, welches durch den Bewerber von der Gemeinde erworben werden soll. Häufig steht jedoch zum Zeitpunkt einer Vergabeentscheidung nicht fest, welches Grundstück überhaupt in Betracht kommt, da den Bewerbern generell die Möglichkeit eröffnet wird, unter verschiedenen Grundstücken auszuwählen.

Sollte das von dem Bewerber bezeichnete Wunschgrundstück aufgrund seines Platzes in der Rangreihenfolge bereits vergeben sein, könnte ein weiteres Grundstück zwar theoretisch zum Zuge kommen, praktisch aber möglicherweise damit nicht Voraussetzungen erfüllen können, die mit dem Antrag der UWG-Fraktion verknüpft wären.

Umgekehrt ist fraglich, ob ein solches Grundstück überhaupt entsprechende Anforderungen, wie von potenziellen Grundstückskäufern aktuell gestellt, erfüllen könnte. Bezogen auf das Baugebiet Wahnbek „Ipwege - Nördlich Feldstraße“ ergeben sich Grundstücksgrößen von z.T. über 700 m². Das Grundstück, welches zu einer zusätzlichen Punktevergabe führen sollte, müsste somit über 1.200 m² groß sein. Häufig sind dies jedoch, unabhängig davon, wie es um die Substanz des Wohngebäudes bestellt ist, Grundstücke, die nicht im Nachfragefokus entsprechender potenzieller Bewerber liegen, die aus Sicht der Gemeinde Berücksichtigung finden sollten. Anderenfalls wurde die Möglichkeit des Erwerbs auch für Grundstückseigentümer ohne Kinder bereits eingeräumt. Dass im Übrigen eher ein Verkauf des vorhandenen Grundstückes als der Behalt angestrebt wird, liegt in der Natur der Sache.

Hinzu käme, dass der Verkauf des Grundstückes an einen Personenkreis erfolgt, der zusätzlich in das Marktgeschehen hineinkommt. Mindestens würde sich die Frage stellen, welcher Effekt dadurch auf den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken ausgeübt werden sollte, da dieses Verfahren, wie beschrieben, ohnehin jederzeit praktiziert werden kann.

Fraglich wäre auch, zu welchem Zeitpunkt eine entsprechende Berücksichtigung unter der Vergabe zusätzlicher Punkte erfolgen sollte.

Im Regelfall wird davon auszugehen sein, dass zum Zeitpunkt der Interessenbekundung für ein gemeindeeigenes Grundstück ein Verkauf bestenfalls angedacht aber jedenfalls nicht vollzogen ist. Anderenfalls würde sich der Interessent für ein gemeindeeigenes Grundstück unter Umständen in die Situation begeben, einerseits sein Grundstück verkauft und andererseits ein Gemeindegrundstück nicht erhalten zu haben. Würde man also die Berücksichtigung der Punktzahl mit einer unter Umständen daraufhin verbundenen Änderung der Rangreihenfolge vornehmen, könnte ein entsprechender Grundstückskaufvertrag nur unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen werden, dessen Durchsetzbarkeit mindestens mit Folgeproblemen verbunden wäre oder aber es müsste von vornherein ein zeitlicher Aufschub vorgenommen werden mit der Zielsetzung, den eigentlichen Verkauf soweit zurückzustellen, bis der Verkauf des eigenen Grundstückes des Bewerbers vollzogen ist. Dies würde vermutlich über einen längeren Zeitraum hin Bestand haben müssen, da dem Verkäufer, je nach finanzieller Situation, durchaus ein Zeitraum von mehreren Monaten für den Verkauf einzuräumen wäre. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswirkungen wäre dies jedenfalls aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend.

Letztendlich bliebe die Frage, ob insgesamt bei der Anzahl der erzielbaren Punkte hier ein nennenswerter Vorteil geschaffen werden würde, der antragsseitig in erster Linie dazu gedacht wäre, indirekt zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Finanzielle Auswirkungen:

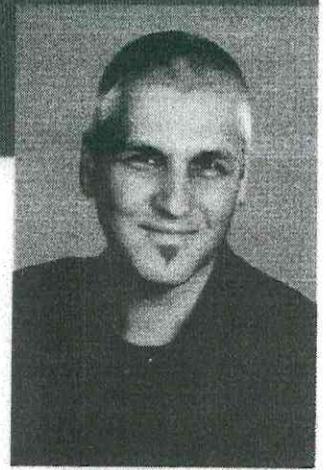
Zurzeit keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag UWG



Dirk Bakenhus
stellvertr. Fraktionsvorsitzender

Eichendorffstraße 42
26180 Rastede
Telefon 0 44 02 / 9 15 80 70
E-Mail dbakenhus@t-online.de

Anlage 1 zu Vorlage 2021/053

An
Herrn Bürgermeister
Lars Krause
Sophienstr 27

26180 Rastede

02.03.2021



Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellt die UWG Rastede folgenden Antrag:

„Die Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücken werden um folgendes Kriterium ergänzt:

Bewerber, die ein in Rastede vorhandenes, vergleichbares Grundstück, das mindestens 75% größer als das zu erwerbende Grundstück ist veräußern, bekommen 2 Punkte.“

Begründung:

Es gibt immer wieder Fälle, in denen z.B. eine Einzelperson höheren Alters (Kinder aus dem Haus, Ehepartner verstorben o.ä.) ein großes Gebäude auf entsprechendem Grundstück bewohnt, obwohl ein kleineres Haus erwünscht ist. Durch unsere Richtlinien besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass hier ein kleineres Grundstück erworben werden kann, obwohl dadurch ein größeres Grundstück frei werden könnte. Hier hätte der Bewerber eine Möglichkeit sich z.B. einen seniorengerechten Altersruhesitz zu bauen.

Eine junge Familie hätte dadurch die Möglichkeit ein Haus mit Garten zu erwerben und zu renovieren oder das Grundstück könnte mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.

Kosten für die Gemeinde entstehen dadurch nicht.

Ökologisch macht es Sinn, wenn der Bau des Altersruhesitzes bzw. die Renovierung oder der Neubau nach modernen Standards erfolgen.

Ich bitte um Vorlage zum nächsten Bauausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Bakenhus
UWG Rastede